

**Provincia di Vicenza
Comune di Fara Vicentino**



**PROGETTO DEFINITIVO
dei lavori di "Riqualificazione di Piazza Arnaldi e
delle aree adiacenti al Municipio"
ambito B) Aree adiacenti al Municipio**

PRIMO STRALCIO

**RELAZIONE INQUADRAMENTO
URBANISTICO CATASTALE
R. 01**

G I G 8 5 8 5 1 0 8 F 3 A

Progetto Arch. Carlo Caretta

Studio CARETTA+DEPAU Arch.tti C.Caretta, L.Depau, E.Gnata, E.Zanussi

collaborazione

Studio FORMAT-C ARCHITETTURA Arch.tti F. Forzato, R. Doria, M. De Muri, R. Sandonà

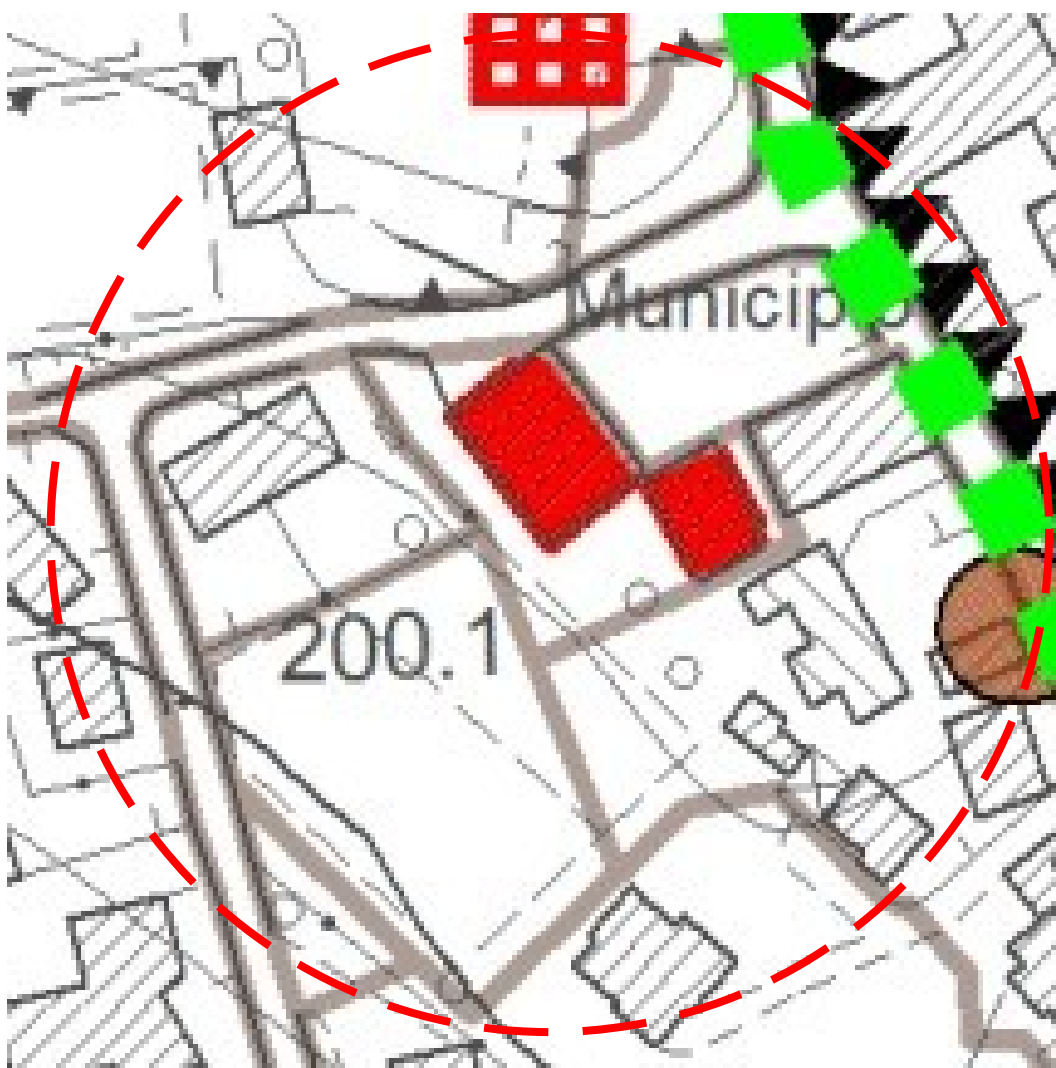
16 giugno 2021

01 – PREMESSA

Vengono riportati:

- 1) Gli estratti non in scala dello strumento urbanistico vigente; ovvero P.I. - piano degli interventi n. 4 (variante) - elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 10 del 27.04.2017 (Data: aprile 2017); con cerchiato in tratteggio rosso l'area oggetto d'intervento della proposta urbanistica. Gli articoli si riferiscono alle Norme Tecniche Operative (NTO) all'elaborato n. 6 del Piano degli Interventi n. 4 (Variante).
- 2) Estratto di mappa catastale non in scala aggiornato a Dicembre 2020 con cerchiato in tratteggio rosso l'area oggetto d'intervento della proposta urbanistica.

02 – VINCOLI (DA ELABORATO N. 1B P.I.)



LEGENDA:

- Riempimento rosso: vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 – Art. 7 NTO.
- Linea marrone: perimetro zone classificate nella tavola 1.
- Linea puntinata verde: viabilità panoramica – Art. 7 NTO.

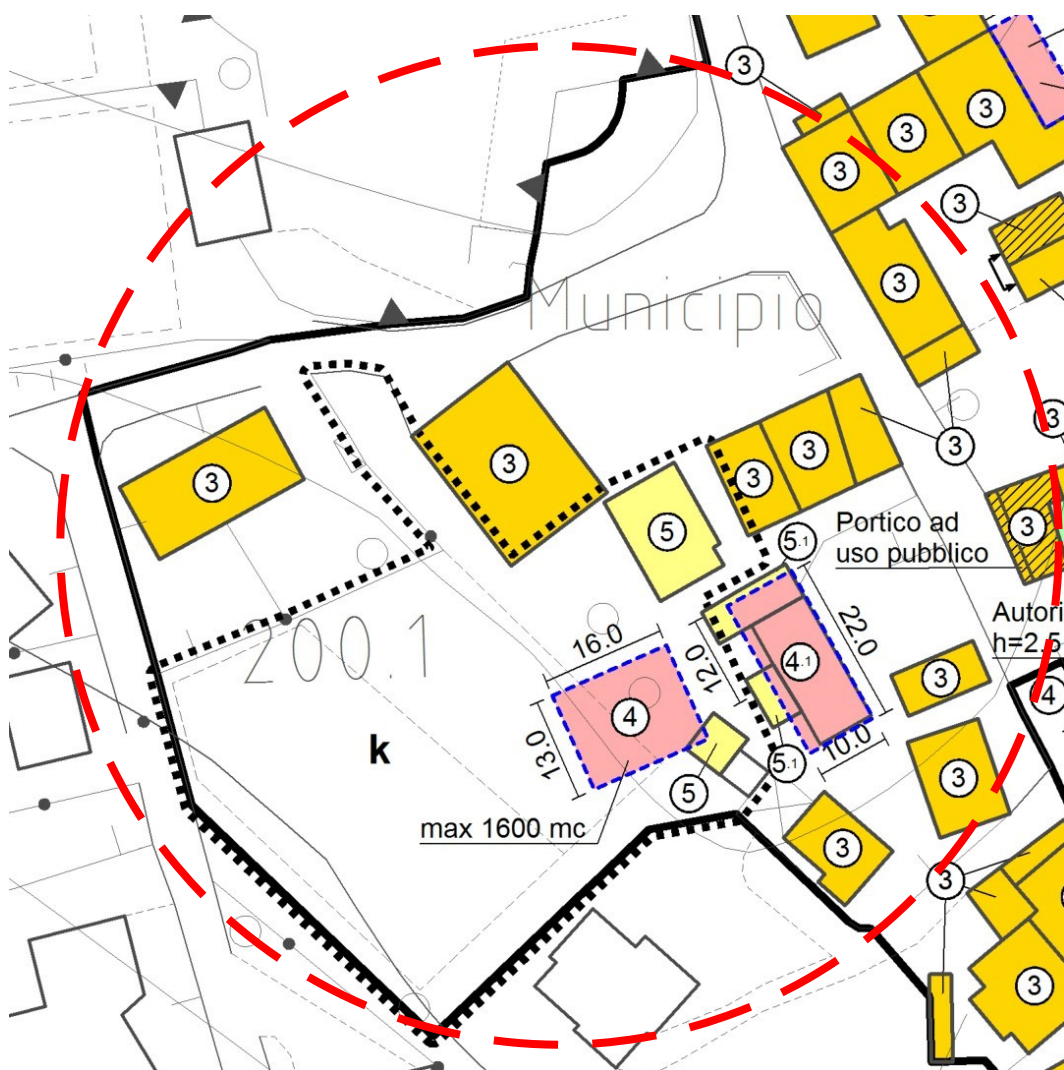
03 – ZONE SIGNIFICATIVE DA ELABORATO N. 2.1 – ZONIZZAZIONE DA P.I.



LEGENDA:

- Riempimento rosa: Zona A, Centro Storico – Art. 17 NTO.
- Riempimento arancione: Zone residenziali soggette ad Intervento Edilizio Diretto – Art. 18 NTO.
- Riempimento grigio: aree per parcheggi – Art. 29 NTO.
- Riempimento azzurro: aree per attrezzature di interesse comune – Art. 29 NTO.
- Linea punteggiata nera: ambito soggetto ad accordi ai sensi dell'Art. 6 L.R. 11/2004 (numero per accordi sottoscritti/lettera per accordi con impegno in atti) – Art. 6 NTO.
- Numero nero cerchiato o riquadrato: Codice zona F (tab. 1.1 proposta modifica lettere A e F rev. 05), n. 95 area parcheggio, n. 18 sale riunioni-mostre, n.37 municipio.

04 – CENTRI STORICI DA ELABORATO N. 3.1 – FARA CAPOLUOGO DA P.I.



LEGENDA:



Perimetro centro storico



Categoria di intervento 3:
ristrutturazione edilizia



Categoria di intervento 4:
interventi di nuova edificazione ad uso residenziale



Categoria di intervento 4: interventi di nuova edificazione ad uso residenziale
subordinati alla trasposizione dei volumi esistenti corrispondenti



Categoria di intervento 5: demolizione senza ricostruzione

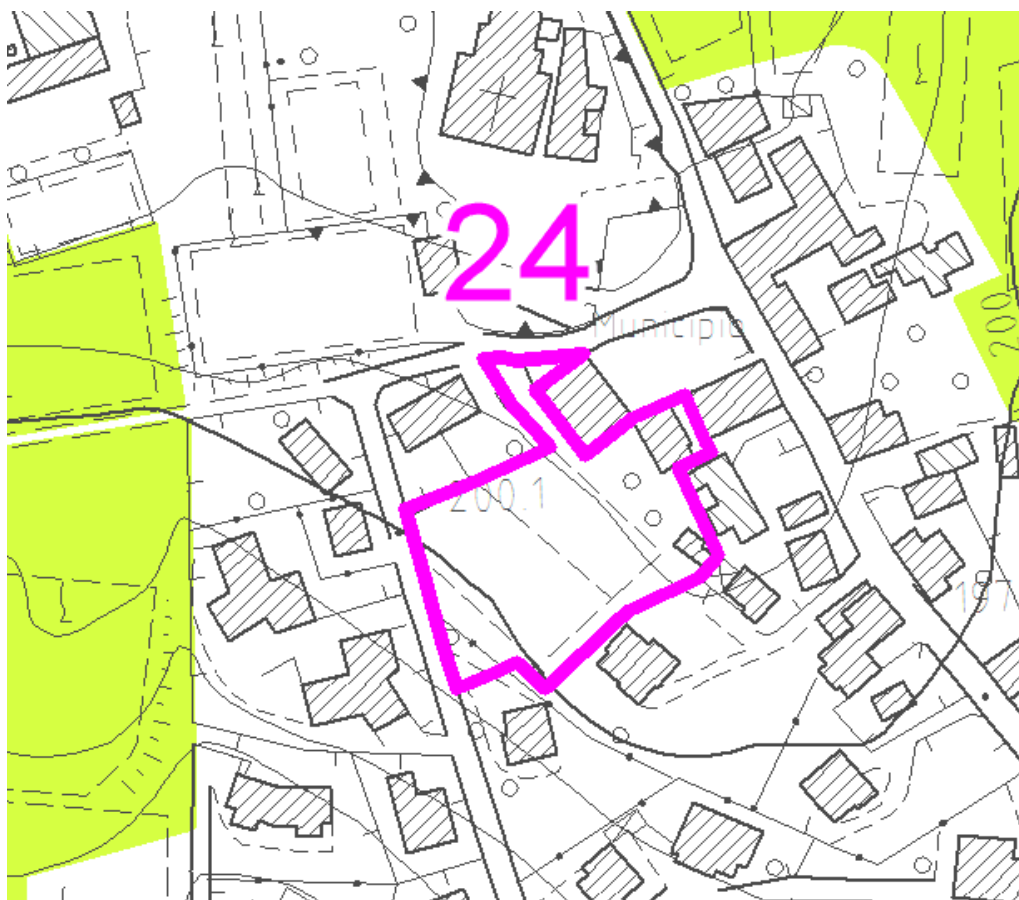


Categoria di intervento 5:
demolizione e ricostruzione con trasposizione di volume



Ambito soggetto ad accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04
numero per accordi sottoscritti / lettera per accordi con impegno in atti

05 – LOCALIZZAZIONE INTERVENTI SU ZONA AGRICOLA COMPUTATA A SAU SOGGETTO AL LIMITE DI TRASFORMABILITÀ CALCOLATO DAL P.A.T.I. - ELABORATO N. A1 DA P.I.



LEGENDA



Zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel PATI



Evidenza degli interventi di P.I. n. 4 - variante

06 – ESTRATTI DA NTO

Estratto ART. 6

– ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative che siano di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione,

Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs.n. 267/00.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

Nel caso di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, l'efficacia degli stessi è subordinata alla conferma delle previsioni del piano approvato.

In conformità a quanto disposto dal presente articolo il PI fa propri e quindi sono parte integrante della normativa gli accordi raccolti in apposito fascicolo, con i relativi parametri stereometrici e prescrizioni.

Estratto ART. 7

- Vincolo monumentale – Codice dei beni culturali e del paesaggio

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Negli interventi di recupero e riuso dei manufatti dovranno essere tutelati gli ambiti assoggettati a vincolo per i quali si dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte circostanti e il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

All'interno degli ambiti vincolati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 D.P.R. 380/2001. Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

Estratto ART. 17

- DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI INTERVENTI PER LE ZONE DI CENTRO STORICO, PER I NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE E PER GLI INTERVENTI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA

La Zona comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono caratteri storici, architettonici, artistici di particolare pregio. Tutte le edificazioni previste in tale articolo, anche i nuovi interventi, dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato, ed il Responsabile dell'Area Tecnica potrà richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc. ritenuti necessari per le valutazioni progettuali e del contesto in cui si inserisce l'intervento.

All'interno di tali zone, il piano agisce con piani particolareggiati di interesse pubblico già individuati nelle tavole di Piano, in cui sono definite le Unità Minime di Intervento (UMI) e le puntuali categorie di intervento per ogni singolo edificio.

Tutte le norme e le prescrizioni riguardanti l'edificazione in tali zone sono contenute nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione nel paragrafo Zone centro storico e Zone definite agli artt. 21, 22 e 24.

- Categoria di intervento 3

Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura è coerente con la cultura propria dell'epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici unifamiliari o a schiera, edifici pubblici;
- Comprende i casi di più completa trasformazione anche d'uso, compatibile con la zona d'appartenenza, dell'organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali,

supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l'impatto della sua immagine nell'ambiente circostante. In tali manufatti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

- Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio; esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medie strutture di vendita; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque conformi alle dimensioni stabilite dal PTRC (art. 41), con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence etc.); ristoranti, bar, enoteche etc.

- Categoria di intervento 4

Comprende interventi di nuova edificazione per:

- aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale o la estensione in senso verticale (sopraelevazione) di tutta o parte della costruzione esistente.
- nuove edificazioni individuate puntualmente con precisa sagoma;
- traslazioni volumetriche, riconducibili ai volumi originari attraverso la numerazione che segue la barra (4/n).
-

Le destinazioni d'uso ammesse per le edificazioni in ampliamento sono quelle previste dalla categoria di intervento dell'edificio principale.

Negli altri casi sono ammesse le destinazioni previste nella categoria di intervento 3.

Nel caso di traslazioni volumetriche, le quote riportate sugli elaborati cartografici devono intendersi valori massimi entro i quali sviluppare le volumetrie originarie; sono fatte salve solamente eventuali esplicite diverse indicazioni riportate in cartografia.

Con apposita grafia sono distinti gli interventi di nuova edificazione interrati.

Con apposita grafia sono indicati gli ambiti di nuova edificazione con volume predeterminato, riportato numericamente in cartografia. Si tratta di sagome limite più estese del sedime idoneo a sviluppare la volumetria indicata, dunque opportunamente distinte dalla categoria 4, alla quale devono invece essere assimilate con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.

Anche per gli ambiti di nuova edificazione è possibile il collegamento a volumi da trasporre.

- Categoria di intervento 5

Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di ricostruzione. La traslazione è ammessa solo per gli interventi appositamente individuati con la categoria 5/n. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso un piano di recupero. Il Singolo intervento edilizio potrà prevedere la fusione di più UMI o la sua divisione previa presentazione di uno studio di massima di progettazione unitaria.

Estratto ART. 29

- NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di piano sono destinate alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di uso pubblico e di interesse collettivo e si distinguono in:

Aree per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc., le attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed oltre alla copertura delle attrezzature stesse, edifici di servizio (spogliatoi, servizi, punto di ristoro e simili) con i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%;
- altezza massima dei fabbricati 10 mt fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche;
- per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per la zona residenziale soggetta ad IED;
- dovranno essere previste apposite aree, interne ed esterne, da destinare alla sosta veicolare o appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta dei cicli e dei motocicli, di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura e comunque non inferiore ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Parcheggi

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

Sono ammessi in tali ambiti attrezzature di supporto (chioschi).

Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

Con codice 85 e destinazione specifica di "Impianti sportivi agonistici" è individuata l'area dedicata agli sport motoristici in località Pra' Fontana.

Oltre a quanto prescritto dai regolamenti federali di specialità per le manifestazioni sportive, con interventi che dovranno in ogni caso avere manifesto carattere di temporaneità, è consentito il ripascimento del percorso attrezzato, nella misura strettamente necessaria a garantire gli standard di sicurezza e/o il ripristino della morfologia originaria. In caso di dimostrata necessità potrà essere impiegato anche terreno di legittima e certificata provenienza, del quale è in ogni caso vietato l'accumulo preventivo.

07 – ESTRATTO CATASTALE AGGIORNATO A DICEMBRE 2020



Thiene, 15/06/2021

Il progettista, Architetto Carlo Caretta