
	<p>COMUNE DI THIENE Settore V° - Sviluppo del Territorio UFFICIO URBANISTICA</p>	<p>PIANO degli INTERVENTI Variante n°14 <u>NOVEMBRE 2015</u></p>	
---	---	---	---

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA
MODIFICA NORMATIVA DEI CRITERI DI MONETIZZAZIONE DEGLI
SPAZI PUBBLICI DI STANDARD A PARCHEGGIO**

- RELAZIONE
- NORME TECNICHE OPERATIVE modificate

IL DIRIGENTE E PROGETTISTA
Arch. Roberto Cacco

COLLABORATORI
Arch. Marco Farro
Geom. Mirco Todescato
Pian.Terr. Fabio Tomasini
Arch. Roberto Ruzzante
Geom. Giacomo Barausse

PREMESSE

La presente variante al PI consiste nella modifica normativa di alcuni articoli delle Norme Tecniche Operative per:

- introdurre la possibilità per alcune zone territoriali, nei casi di interventi di ristrutturazione o di cambio d'uso di edifici esistenti, al fine di ricavare esercizi commerciali di vicinato o strutture direzionali, di consentire la monetizzazione parziale o totale della superficie a parcheggio, in caso sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di aree e a condizione della vicinanza di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, già fruibili, qualora siano ritenuti idonei a soddisfare il nuovo carico urbanistico determinato dall'intervento. Il consenso è subordinato al parere dell'Amministrazione Comunale.
- introdurre precisazioni in alcuni articoli, con riferimento a Norme Regionali vigenti, relativamente al reperimento degli standard per le attività produttive, in particolare artigianali, di nuova edificazione e/o per cambio di destinazione d'uso in edifici esistenti, non ricadenti nelle zone di espansione e/o con PUA vigenti e in atto.
- precisare la dotazione a standard riferita alle Zone R (Aree progetto di riqualificazione e riconversione) aggiungendole nella tabella degli standard;
- correggere il riferimento al Regolamento edilizio riportando la dicitura corretta.

Nell'estratto degli articoli delle NTO che segue sono evidenziate le modifiche introdotte, con colore rosso il nuovo testo e con colore blu barrato il testo eliminato.

Si precisa inoltre che :

- la variante non incide sui principi ispiratori del PI e sulle previsioni del PAT;
- non si è ritenuto di verificare il dimensionamento degli standard in quanto non si prevedono nuovi insediamenti residenziali;
- la compatibilità idraulica delle modifiche al PI è soddisfatta in quanto la variante comporta variazioni su aspetti puramente normativi.

VERIFICA DIMENSIONAMENTO

La presente variante al PI non comporta diminuzione di area a standard e non introduce nuove volumetrie, pertanto si ritiene non necessario verificare il dimensionamento.

NORME TECNICHE OPERATIVE**Art.5 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E STANDARD PER INTERVENTI DIRETTI**

omissis

ZTO	RESIDENZA			COMMERCIO – DIREZIONALE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
	Primari mq/ab. teorico		secondari mq/ab. teor.	
	parcheggio	verde		
A #	-	-	-	<p>Superfici a standard per le strutture direzionali e gli esercizi commerciali di vicinato pari al 80% della sup. lorda di pavimento, dei quali almeno il 50% da destinarsi a parcheggio effettivo.</p> <p>Tali superfici sono monetizzabili fino al 100% in caso di dimostrata impossibilità di aree disponibili e nei PUA.</p> <p>Medie e grandi strutture di vendita</p> <p>Superfici a standard pari al 80% della sup. lorda di pavimento, dei quali almeno il 50% da destinarsi a parcheggio effettivo. Il reperimento e/o la monetizzazione saranno soggetti a convenzione. E' facoltà dell'Amministrazione chiedere maggiori quantità di standard.</p> <p>Per le medie e grandi strutture di vendita da insediarsi all'interno del centro storico, ai fini del contenimento dell'uso del suolo, viene prevista una diminuzione della superficie da prevedere a standard.</p> <p>Potrà essere reperita una quantità pari a 0,6 mq dello standard, nel caso in cui almeno il 50% dei parcheggi sia realizzata in parcheggio interrato e/o coperto;</p>
A PUA #	3,5 (monet.)	5 (monet.)	ATO 1 - 45 (monet.)	<p>Superfici a standard per le strutture direzionali e gli esercizi commerciali di vicinato pari al 100% della superficie lorda di pavimento della quale almeno la metà da destinarsi a parcheggi effettivi pubblici o di uso pubblico.</p> <p>Nel caso di interventi di cambio d'uso di edifici esistenti, per ricavare esercizi commerciali di vicinato (e per le o strutture direzionali, almeno il 25% delle nuove superfici oggetto di cambio d'uso deve essere reperite a parcheggio. In ogni caso deve essere ricavato almeno un posto auto. rimane facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione parziale o totale della superficie a parcheggio, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento di aree e a condizione della vicinanza di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, già fruibili e idonei a soddisfare il nuovo carico urbanistico determinato dall'intervento.</p> <p>E' consentita la monetizzazione della rimanente superficie a parcheggio, se viene dimostrata l'impossibilità di aree disponibili.</p> <p>Medie e grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano : vedi zone D.3.</p>
B e C # *	-	-	-	<p>Superfici a standard per le strutture direzionali e gli esercizi commerciali di vicinato pari al 100% della superficie lorda di pavimento della quale almeno la metà da destinarsi a parcheggi effettivi pubblici o di uso pubblico.</p> <p>Nel caso di interventi di cambio d'uso di edifici esistenti, per ricavare esercizi commerciali di vicinato (e per le o strutture direzionali, almeno il 25% delle nuove superfici oggetto di cambio d'uso deve essere reperite a parcheggio. In ogni caso deve essere ricavato almeno un posto auto. rimane facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione parziale o totale della superficie a parcheggio, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento di aree e a condizione della vicinanza di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, già fruibili e idonei a soddisfare il nuovo carico urbanistico determinato dall'intervento.</p> <p>E' consentita la monetizzazione della rimanente superficie a parcheggio, se viene dimostrata l'impossibilità di aree disponibili.</p> <p>Medie e grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano : vedi zone D.3.</p>
C2 e C2R # *	3,5+ 1 posto auto per alloggi o	10	ATO 2 - 35 ATO 3, 4 - 30 ATO 5 - 10	<p>Superfici a standard per le strutture direzionali e gli esercizi commerciali di vicinato pari al 100% della superficie lorda di pavimento della quale almeno la metà da destinarsi a parcheggi effettivi pubblici o di uso pubblico.</p> <p>Nel caso di interventi di cambio d'uso di edifici esistenti, per ricavare esercizi commerciali di vicinato (e per le o strutture direzionali, almeno il 25% delle nuove superfici oggetto di cambio d'uso deve essere reperite a parcheggio. In ogni caso deve essere ricavato almeno un posto auto. rimane facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione parziale o totale della superficie a parcheggio, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento di aree e a condizione della vicinanza di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, già fruibili e idonei a soddisfare il nuovo carico urbanistico determinato dall'intervento.</p> <p>E' consentita la monetizzazione della rimanente superficie a parcheggio, se viene dimostrata l'impossibilità di aree disponibili.</p> <p>Medie e grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano : vedi zone D.3.</p>

D2.2 e D2.R	PRODUTTIVO		COMMERCIO – DIREZIONALE
	complessivamente 10% della S.T.		come zona D3
	4% della S.T. reperita in loco	6% della S.T. monetizzabile	Si applica riduzione del 50% solo per le medie strutture in zona industriale e solo per alcune tipologie di prodotti (vedi art. 63).
D.2.1, D3.1, D3.2, D3.R, R, # *	<p>INSEDIAMENTI COMMERCIALI - DIREZIONALI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per insediamenti direzionali, gli esercizi commerciali di vicinato: superficie per standard = 100% della superficie lorda di pavimento della quale almeno la metà da destinarsi a parcheggi effettivi pubblici o di uso pubblico. - Per le medie strutture di vendita: area destinata a parcheggio effettivo* per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita, e comunque non inferiore a 0,80 mq./mq. della superficie lorda di pavimento. - Per le grandi strutture di vendita: <ul style="list-style-type: none"> - <u>del Settore Alimentare:</u> deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq./mq. della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,80 mq./mq. della superficie di vendita comunque non inferiore a 1,00 mq./mq. della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti. - <u>del Settore non Alimentare:</u> deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq./mq. della superficie di vendita e comunque non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento. <p>Per le grandi strutture fuori del centro urbano che pongono in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50%; si dovrà garantire, con atto unilaterale di impegno, registrato e trascritto, di non variare il settore merceologico insediabile.</p> <p>Per le medie e grandi strutture di vendita da insediarsi all'interno del centro urbano, ai fini del contenimento dell'uso del suolo, viene prevista una diminuzione della superficie da prevedere a standard.</p> <p>Potrà essere reperita una quantità pari a 0,6 mq dello standard, nel caso in cui almeno il 50% dei parcheggi sia realizzata in parcheggio interrato e/o coperto;</p> <p>Per le zone D3.1, nel caso di interventi di cambio d'uso di edifici esistenti, per ricavare esercizi commerciali e direzionali, rimane facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione parziale o totale della superficie a parcheggio, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento di aree e a condizione della vicinanza di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, già fruibili, e idonei a soddisfare il nuovo carico urbanistico determinato dall'intervento.</p>		
#	<p>INSEDIAMENTI RICETTIVI E TURISTICI ricadenti in tutte le zone sopracitate: per la nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, Per insediamenti ricettivi e turistici: superficie per standard non inferiore a 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq.</p>		
*	<p>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI industriali o artigianali ricadenti nelle zone ove possibile: per la nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, devono essere reperiti spazi a standard da vincolare ad uso pubblico, per la sosta e per arredo a verde in misura pari al 5% della superficie fondiaria; almeno il 50% della quantità individuata deve essere destinata parcheggio.</p>		

(omissis)

Nei parcheggi di nuova realizzazione o nella sistemazione di parcheggi pubblici o di pertinenza di strutture ricettive/commerciali deve essere prevista la sistemazione a verde di una superficie pari almeno al 30% dell'area complessiva occupata dal parcheggio assicurando una superficie libera ad albero non inferiore a quelle riportate nel capitolo "alternative e mitigazioni di piano" della valutazione ambientale strategica del PAT (norme di seguito riportate), previsione di pavimentazione permeabile su una superficie pari almeno alla superficie libera minima sopra indicata, distribuzione delle alberature in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta, evitando le seguenti specie arboree: Pino domestico (Pinus pinea), Ippocastano (Aesculus hippocastanum), Bagolaro (Celtis australis), Spino di Giuda (Gleditsia triacanthos). Esemplicando, tutta l'area libera di pertinenza di strutture ricettive/commerciali può essere formata da parcheggio = 100, verde = 30 e su questo totale (130) il verde e la suddetta pavimentazione permeabile concorrono a formare la quota del 40% percolante (rispetto a tutta l'area scoperta = 130%) prevista dall'art. 3 punto **43 8** del Regolamento edilizio. In alternativa il 100 = area scoperta contiene sia il 70 = parcheggio che il 30 = verde; in questo caso il parcheggio dovrà avere un ulteriore 10 di pavimentazione permeabile che insieme al 30 = verde concorre a formare la quota del 40% percolante. Si precisa infine che anche la superficie libera e la pavimentazione permeabile previste dal P.A.T. Concorrono a formare la quota del 40% percolante prevista dall'art. 3 punto **43 8** del Regolamento edilizio. (omissis)

ART. 32 DESTINAZIONI AMMESSE

Nel Centro Storico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:

1. viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
2. verde pubblico;
3. attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;

B) destinazione d'uso privato:

1. verde privato;
2. superfici scoperte, pavimentate;
3. residenza;
4. annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc);
5. attività direzionali ed economiche che risultino non rumorose e compatibili con la residenza:
 - Uffici pubblici e privati;
 - Studi professionali;
 - Attività ~~produttive~~ di artigianato artistico e **artigianato** di servizio alla residenza, non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. (testo unico delle leggi sanitarie), rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'abitato, su parere dell'ufficio competente dell'USSL, e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona; **devono essere reperiti gli standard previsti nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO calcolati con le quantità della destinazione commerciale;**
 - Attività commerciali quali esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, da insediarsi secondo:
 - le disposizioni della L.R. 50/2012 e del Regolamento del 18.06.2013,
 - delle quantità di standard previste nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO, che sono da ritenersi minime, e/o da specifica convenzione;
 - Attività ricettive e **turistiche** ~~e esercizi della ristorazione;~~ **devono essere reperiti gli standard previsti nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO;**
 - Attività ricreative non rumorose e compatibili con la residenza;
 - ~~Attività artigianali di servizio;~~
 - Garage;
 - Attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, etc.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- attività industriali e artigianali
- magazzini e depositi anche all'aperto
- tutte quelle destinazioni che, a motivato giudizio del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona.

Per migliorare l'attrattività e la fruizione dello spazio urbano incentivando la mobilità pedonale, non sono consentite nel Centro Storico attività che comportino la realizzazione di vetrine cieche.

Al medesimo fine non é consentita l'apertura di nuovi sportelli bancari e nuove sala da gioco o per scommesse, qualsiasi sia la superficie, né attività direzionali interessanti

superfici superiori a mq. 150 nei piani terra dei fabbricati siti lungo le seguenti vie o prospicienti le seguenti piazze: Piazza Cesare Battisti, Piazza Ferrarin, Corso Garibaldi, Piazza Chilesotti, Piazzetta Rossi, Via Roma, Piazzetta Montello, Via Trento Trieste, via Fogazzaro, Galleria Talin e Galleria Garibaldi.

In tutto il territorio comunale l'apertura di nuove sale da gioco o per scommesse è inoltre sempre vietata quando non distino almeno 150 m da istituti scolastici e luoghi di culto.

Per gli edifici con modalità di intervento 1, 2 e 3, le destinazioni d'uso devono risultare compatibili con gli elementi che hanno determinato la loro classificazione.

Per gli edifici con carattere di bene ambientale le nuove destinazioni non devono essere tali da modificare l'impianto tipologico ed i caratteri architettonici e formali dell'edificio.

Le attività connesse e complementari alla residenza, potranno essere ammesse a condizione che le loro localizzazioni non generino traffico, che per tipo di mezzi e volumi di spostamenti, risulti incompatibile con la viabilità esistente.

Negli edifici del Centro Storico gli alloggi dovranno avere una superficie netta minima di mq. 38,00.

Gli standard a verde e parcheggio relativi alle attività commerciali e direzionali sono quelli specificati nell'art. 5 delle presenti NTO.

Nel caso di variazione della destinazione d'uso cambiano conseguentemente gli oneri per le urbanizzazioni primarie.

Art. 61 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE Z.T.O. "B" e "C"

- FUNZIONI AMMESSE

Le z.t.o. "B" e "C" hanno come destinazione prevalente quella residenziale.

Per tali zone il P.I. persegue l'incremento qualitativo e quantitativo dei servizi, specie 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, gli interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico con l'edificazione dei lotti ancora liberi.

E' consentito anche l'insediamento di servizi pertinenti alla residenza.

Sono ammesse attività commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq e direzionali; sono escluse le attività commerciali all'ingrosso.

Sono inoltre ammesse le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq. nelle zone comprese nel "centro urbano" di cui all'art. 64bis.

Solo nelle aree comprese nel "centro urbano", richiamato all'art. 64bis, e individuate nella Tavola C01, con apposita simbologia, potranno insediarsi:

- medie strutture con superficie di vendita da mq 1.501 a 2.500.

- grandi strutture di vendita, se espressamente indicato con lettera G, secondo le disposizioni della L.R. 50/2012 e del Regolamento del 18.06.2013. Sono da applicare anche le eventuali prescrizioni, specifiche per area, contenute nell'art. 64bis.

Gli standard relativi alle attività commerciali, e direzionali, produttive, e ricettive-turistiche sono quelli specificati nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO.

Anche le attività produttive sono ammesse purché il volume occupato dall'attività sia inferiore a mc. 1001 e la superficie utile di calpestio minore a mq. 251, le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'intorno, le attività non presentino emissioni di fumi, odori, polveri, rumori, vibrazioni ecc. significativamente diverse, per tipologia e consistenza, da quelle di un insediamento residenziale, su parere del competente ufficio USSL.

Nelle z.t.o. di tipo "C2", inoltre, i PUA possono prevedere l'insediamento di attività non residenziali per una volumetria non superiore al 20% di quella prevista per ogni zona; la localizzazione di dette attività, comprese le aree a parcheggio pubblico, deve essere prevista in sede di progettazione del PUA, in ambiti significativi rispetto l'organizzazione dell'intera area.

- CARATTERISTICHE DELLE Z.T.O. "B" e "C"

Nelle z.t.o. "B" e "C" le aree residenziali sono suddivise in sottozone e perimetrare e numerate nella tavola di P.R.G. in scala 1:2000.

Nelle tabelle allegate, individuate con lettere B, C, D, sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici ammessi.

Per alcune zone (C1 in particolare) non sono indicati i parametri edificatori in quanto zone derivate da piani di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione sono completate; per tali zone valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani approvati.

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi vanno comunque versati.

- INTERVENTI PUNTUALI DI NUOVA EDIFICAZIONE E ALLINEAMENTI OBBLIGATORI

Gli interventi di nuova edificazione individuati nelle tavole del PI nonché gli allineamenti obbligatori, devono essere rispettati; sono prescrittivi anche il numero massimo dei piani edificabili o il volume massimo edificabile se indicati.

- DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

La dotazione di parcheggio privato effettivo di cui alla normativa vigente é definita in 1mq/10mc di nuova costruzione residenziale e in mq. 1 ogni mq.10 di superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva, commerciale o direzionale; qualora la trasformazione di un fabbricato esistente comporti un maggiore carico urbanistico (es.

aumento delle unità immobiliari e cambi d'uso) dovrà essere soddisfatta la suddetta dotazione.

- DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI (A STANDARD)

~~Nelle z.t.o. "B" e "C1", nell'ipotesi di realizzazione di insediamenti a carattere industriale ed artigianale, tramite nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, devono essere reperiti spazi pertinenziali per la sosta e per arredo a verde in misura pari al 5% della superficie del lotto; è fatta salva la dotazione di parcheggio privato relativa alla residenza.~~

Nell'ipotesi di realizzazione di nuovi insediamenti, o cambio d'uso di edifici esistenti a carattere commerciale, e direzionale, produttivo, e ricettive-turistiche, devono essere reperiti e vincolati ad uso pubblico standard per la sosta e per arredo a verde nelle quantità specificate nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO.

~~Nell'ipotesi di interventi di ristrutturazione per ricavare esercizi commerciali di vicinato, vedi dotazioni previste all'art. 5 delle presenti NTO.~~

- SPAZI PER LA SOSTA DEI VEICOLI A MOTORE

Per tutte le nuove costruzioni nelle z.t.o. B e C1, C2 deve essere riservato, in prossimità del passo carraio lungo il lotto all'esterno della recinzione, e per la parte eventualmente mancante all'interno, uno spazio a parcheggio pari ad almeno un posto auto per alloggio. La superficie è in aggiunta a quella prevista dalla L. 122/89. La superficie comprende anche quella della piazzola di arretramento del passo carraio purché sia comunque consentito il transito.

All'interno delle zone C2 tali spazi a parcheggio dovranno essere ceduti al Comune analogamente agli standard e devono essere previsti già nella progettazione del PUA e calcolati in ragione di 1 posto auto per alloggio considerato con una volumetria compresa tra 300 e 500 mc secondo le tipologie previste dal PUA e con riferimento al volume massimo edificabile.

- SPAZI PER LA SOSTA DELLE BICICLETTE (art.10, commi 3° e 4°, D.G.R. 8018/91)

Gli edifici e le attrezzature di pubblico interesse devono essere dotati, su area propria o su area concessa dagli Enti competenti, di rastrelliere fisse o mobili per la sosta delle biciclette, in numero adeguato alle necessità; le rastrelliere devono consentire di assicurare la bicicletta con lucchetti e/o catene.

In ogni edificio a più alloggi, con parti comuni poste all'interno dello stesso, nuovo od oggetto di ristrutturazione edilizia, deve essere ricavato uno spazio coperto destinato al ricovero e alla sosta delle biciclette nella misura di mq. 3 per ogni alloggio, in aggiunta a quanto specificato al punto precedente e nel rispetto dei parametri di Piano; tale spazio è detratto dal calcolo del volume dell'edificio, come previsto dall'art. 3, punto 24 del Regolamento Edilizio.

NORME PARTICOLARI

1) z.t.o. C.1 n. 0402

Sono fatte salve le previsioni di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione sottoscritta in data 18.06.1990 n. 35.412 di rep. presso il notaio Loretto C. per le somme residue.

2) z.t.o. C1 0344:

devono essere garantiti gli standard a parcheggio per una superficie pari a mq. 109,00 da cedere o vincolare con destinazione di uso pubblico. (altre prescrizioni vedi deliberazione D.G.R.V. nr.1.181 del 24/04/2007).

3) z.t.o. C2 0153:

rimane valido l'impegno di cessione delle aree per viabilità, assunto con atto unilaterale. Con l'approvazione del piano verranno definiti gli impegni per la gestione e manutenzione delle aree a strada fino all'effettivo utilizzo. Inoltre dovranno essere realizzate, a carico dei lottizzanti, opere di mitigazione come fasce boscate e barriere antirumore.

Art. 63 ZTO "D2" TESSUTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

NORME COMUNI

In tali zone sono ammesse le funzioni di carattere produttivo comprendente l'eventuale spazio per l'esposizione e la vendita di prodotti di propria produzione e ivi prodotti (spacci). Sono ammesse inoltre:

- le attività di servizio quali pubblici esercizi, edicole, tabacchi, uffici postali, sportelli bancari,
- le attività direzionali, le attività commerciali all'ingrosso e i depositi senza vendita diretta.
- le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq. per le seguenti tipologie di prodotti:
 - mobili;
 - autoveicoli e motoveicoli;
 - nautica;
 - materiali edili;
 - legnami.

Gli standard a verde e parcheggio relativi alle attività **produttive**, commerciali e direzionali sono quelli specificati nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO.

Lo standard a parcheggio, per le medie strutture delle tipologie sopra indicate viene ridotto al 50%.

Sono vietati gli esercizi commerciali di vicinato.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi o di siepi di essenze arboree locali lungo il confine con la z.t.o. "E" in caso di I.E.D., a m.3,00 e lungo i limiti di z.t.o., in caso di PUA..

E' ammessa la realizzazione di un volume residenziale massimo di mc. 500, per una sola volta, per il titolare o il custode, da ricavarsi all'interno della sagoma degli edifici ad uso industriale o artigianale, per ogni attività che abbia superficie utile produttiva superiore a mq. 450. Questo rapporto deve essere rispettato anche per gli edifici esistenti, nell'ipotesi di una loro suddivisione.

I progetti di ampliamento devono essere concepiti salvaguardando le aree verdi, i parcheggi interni, gli spazi di manovra e riorganizzando razionalmente lo svolgersi dell'attività produttiva.

Nella tabella allegata, individuata con lettera F, sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici ammessi.

Per alcune zone potrebbero non essere indicati i parametri edificatori in quanto zone derivate da piani di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione sono completate; per tali zone valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani approvati.

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi vanno comunque versati.

- INTERVENTI PUNTUALI DI NUOVA EDIFICAZIONE E ALLINEAMENTI OBBLIGATORI

Gli interventi di nuova edificazione individuati nelle tavole del PI nonché gli allineamenti obbligatori, devono essere rispettati; sono prescrittivi anche il numero massimo dei piani edificabili o il volume massimo edificabile se indicati.

Z.T.O. "D2.1." DI COMPLETAMENTO

In tali zone sono ammessi nuovi edifici e l'ampliamento e ristrutturazione degli esistenti tramite I.E.D. nel rispetto degli indici di cui alla Tabella F e delle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini Dc H/2 con un minimo di m. 5,00
- distanza tra edifici De H del più alto, con minimo di m. 10,00
- distanza dalla strada DS m.10,00
- superficie per parcheggi privati effettivi mq. 1 ogni mq.10 di superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva, commerciale o direzionale.

Sono ammesse altezze diverse per documentate esigenze produttive o relative a particolari impianti tecnologici le cui altezze od orientamenti non comportino pregiudizio alla percezione visiva del paesaggio; all'uopo il progetto verrà integrato da appositi elaborati di inserimento ambientale. Tale deroga alle altezze si intende realizzabile per manufatti che occupino fino ad un massimo del 30% della superficie coperta del lotto.

Solo nelle aree, comprese nel "centro urbano" individuate nella Tavola C01, con apposita simbologia potranno insediarsi strutture commerciali con superficie di vendita fino a 2.500 mq. L'insediamento dovrà avvenire secondo le disposizioni della L.R. 50/2012, del regolamento del 18.06.2013 e delle quantità di standard previste nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO, (vedi anche art. 64 bis).

Nelle z.t.o. "D2.1", nell'ipotesi di realizzazione di insediamenti a carattere industriale od artigianale, tramite nuova edificazione o ~~ristrutturazione con~~ cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, devono essere reperite **le quantità di standard previste nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO.** ~~spazi pertinenziali per la sosta e per arredo a verde in misura pari al 5% della superficie é fatta salva la dotazione di parcheggio privato relativa alla residenza.~~

~~Per quanto riguarda la cessione o il vincolo di destinazione ad uso pubblico e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione si applicano gli ultimi 3 commi dell'art. 25 della L.R. 61/85. Tali spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria fanno parte della S.F. per quanto riguarda il calcolo del volume edificabile.~~

NORME PARTICOLARI

Nella z.t.o. D2.1 n. 0620 é ammessa la sola costruzione di una palazzina per uffici e servizi con le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con un minimo di m. 5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m.10,00
- distanza della strada DS m.10,00
- superficie per parcheggi privati mq. 1 ogni mq.7 di superficie netta destinata all'attività
- H. max. m. 8,00
- rapp. copertura 20%

La superficie a parcheggio va ricavata all'interno del perimetro delle z.t.o. n. 0617 e 0620.

Nelle z.t.o. D2.1 n. 0620 e 0617 (Fonderie Corrà) non sono ammesse attività commerciali o direzionali.

L'edificazione nella ZTO D2.1/0507 artigianale e industriale, soggetta a intervento edilizio diretto con completamento delle opere di urbanizzazione, è disciplinata dalle seguenti norme o prescrizioni:

TIPO DI INTERVENTO

- > Intervento edilizio diretto con il completamento delle sottoelencate opere di urbanizzazione; l'importo di tali opere sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

- > Pista ciclopedonale: larghezza 3 ml, da realizzare su sedime di Via del Rosario, ai lati prevedere fasce a verde con alberature di alto fusto.
- > Fascia boscata: da realizzare su area a verde pubblico prevedendo:
 - nel lato a confine con la zona agricola la piantumazione di una "siepe" composta da numerose essenze tipiche quali ad es. corniolo, acero campestre, carpino, ontano etc..
 - nella parte interna e fino alla recinzione della zona industriale la piantumazione sia di essenze arboree a crescita veloce quali pioppi, aceri, salici. E sia essenze a lenta crescita quali aceri, faggi, querce, bagolari etc.; queste ultime andranno a sostituire le prime.
 - La piantumazione delle alberature il cui tronco dovrà avere un diametro di almeno 10/12 cm sarà effettuata contestualmente all'inizio dei lavori per la costruzione degli edifici al fine di garantire un sufficiente attecchimento e sviluppo nel momento della conclusione degli stessi.

OPERE VIARIE – ROTATORIA

- > E' prevista la realizzazione di una rotatoria nella curva a gomito tra via della Statistica e via dell'Informatica; la stessa avrà un raggio della circonferenza esterna di 14 ml circa;

VIABILITA' E PARCHEGGI

- > E' prevista la realizzazione di due tratti di strada con parcheggi pubblici alberati

PROGETTI E AUTORIZZAZIONI

- > La progettazione delle opere suddette comprensivo di computi metrici e il rilascio dei relativi atti autorizzatori dovrà contestuale alla presentazione della domanda di concessione per la edificazione degli edifici.

Nella z.t.o. D2.1. n. 0509 è riconosciuto alla ditta TINTESS spa, con sede in Via dell'Industria, 25, in forza dell'atto unilaterale di impegno alla cessione di aree per la realizzazione di una pista ciclabile, sottoscritto il 16.06.2010 un credito edilizio corrispondente all'area ceduta, pari a mq 110, con i parametri edificatori della destinazione d'uso previgente (industriale artigianale, RC 60%, H max 10). Il credito edilizio non potrà essere compravenduto e sarà concesso all'atto del rilascio del permesso di costruire sulle aree adiacenti all'area ceduta.

Z.T.O. "D2.R" 0630 (ex cava) di recupero

In tale zona di recupero è ammessa esclusivamente l'attività per la produzione di calcestruzzo preconfezionato con lavorazione e deposito di inerti, previa stipula di convenzione per la sistemazione ambientale della porzione di ex cava destinata a parco extraurbano, recupero del l'edificio denominato Cà Tonazza e cessione di tali immobili al Comune di Thiene come da atto unilaterale d'obbligo allegato alla delibera di Consiglio Comunale nr.420 del 27/09/2001. Preliminarmente ad ogni intervento nell'edificio Ca' Tonazza, qualora rientri nella fattispecie, dovrà essere acquisito il parere da parte della Soprintendenza competente.

Sono ammessi gli impianti per lo svolgimento di tale attività e la costruzione di un edificio con volumetria massima pari a mc. 1.000 destinato a uffici per l'attività e abitazione del custode. Tale nuova volumetria dovrà essere realizzata alla stessa quota degli edifici esistenti.

Nella z.t.o. D.2.R. n. 0630 non sono ammesse attività commerciali o direzionali._

Z.T.O. "D2.2." DI ESPANSIONE

In tali zone l'edificazione é subordinata all'approvazione di uno PUA. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con un minimo di m. 5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m.10,00
- distanza della strada DS m. 10,00
- **reperimento standard previsti nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO**
- superficie per parcheggi privati effettivi mq. 1 ogni mq.10 di superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva, commerciale o direzionale.
- Solo nelle aree, comprese nel "centro urbano", individuate nella Tavola C01, con apposita simbologia potranno insediarsi strutture commerciali con superficie di vendita fino a 2.500 mq. L'insediamento dovrà avvenire secondo le disposizioni della L.R. 50/2012, del regolamento del 18.06.2013 e delle quantità di parcheggio previste nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO, (vedi anche art. 64 bis).
- le altezze degli edifici saranno determinate in sede di approvazione dello Strumento attuativo.

Esse saranno tuttavia strettamente correlate sia alle caratteristiche insediative, sia alla qualità progettuale di tipo edilizio – urbanistico degli interventi previsti.

Non dovranno comunque essere variati parametri relativi alla superficie coperta e gli indici di edificabilità, ove previsti e siano garantite le dotazioni dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.

I PUA dovranno inoltre prevedere l'obbligo di realizzare viali alberati con parcheggi e piste ciclabili in modo da incentivare la qualità di quelle zone; i parcheggi devono essere sistemati a verde.

Art. 64 ZTO "D3" TESSUTO PER ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI E COMMERCIALI

DESTINAZIONI AMMESSE

Sono ammesse:

- gli esercizi di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita
- le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq. nelle zone comprese nel "centro urbano" di cui all'art. 64bis.
- Solo nelle aree, comprese nel "centro urbano" richiamato all'art. 64bis e individuate nella Tavola C01, potranno insediarsi:
 - medie strutture con superficie di vendita da 1.501 a 2.500.
 - grandi strutture di vendita, se espressamente indicato con lettera G, secondo le disposizioni della L.R. 50/2012 e del Regolamento del 18.06.2013. Sono da applicare anche le eventuali prescrizioni, specifiche per area, contenute nell'art. 64bis. Gli standard sono quelli previsti nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO.
- attività commerciali all'ingrosso senza vendita diretta;
- direzionali;
- artigianali di servizio ed artigianali strettamente legati all'attività commerciale;
- attività artigianali purché l'insediamento nel suo complesso non sia fonte di inconvenienti igienico sanitari non accettabili a giudizio del competente ufficio USSL;
- attività di interesse collettivo;
- attrezzature alberghiere.

Gli standard a verde e parcheggio relativi alle attività commerciali, e direzionali, produttive e ricettive e turistiche, sono quelli specificati nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO.

In mancanza di altre indicazioni é ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o il custode, del volume massimo di mc. 500, per una sola volta, per ogni attività, produttiva o commerciale, con superficie utile superiore a mq. 450.

Nella tabella allegata, individuata sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici ammessi.

Per alcune zone potrebbero non essere indicati i parametri edificatori in quanto zone derivate da piani di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione sono completate; per tali zone valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani approvati.

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi vanno comunque versati.

Z.T.O. "D3.1" - DI COMPLETAMENTO

Si attua tramite I.E.D. nel rispetto degli indici riportati nella tabella allegata alle presenti NTO e delle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con minimo di m. 5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m. 10,00
- distanza dalla strada DS m. 10,00
- superficie per parcheggi privati effettivi mq. 1 ogni mq 10 della superficie lorda di pavimento.

Sono ammesse altezze diverse per documentate esigenze produttive o relative a particolari impianti tecnologici le cui altezze od orientamenti non comportino pregiudizio alla percezione visiva del paesaggio; all'uopo il progetto verrà integrato da appositi elaborati di inserimento ambientale. Tale deroga alle altezze si intende realizzabile per manufatti che occupino fino ad un massimo del 30% della superficie coperta del lotto.

Nell'ipotesi di realizzazione di insediamenti a carattere commerciale, direzionale produttivo e ricettivo turistico, tramite interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione

con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, devono essere reperiti gli standard a verde e parcheggio specificati nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO.

Tali spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria fanno parte della S.F. per quanto riguarda il calcolo del volume edificabile.

Nelle z.t.o. D3.1 n. 0342 l'architettura degli edifici dovrà avere caratteristiche urbane, le finiture non dovranno richiamare l'edilizia prefabbricata di tipo industriale (pareti continue, pannelli in c.a. prefabbricato), e concorrere al decoro delle zone su cui sorgono.

Z.T.O. "D3.R" DI RISTRUTTURAZIONE DELL'ESISTENTE

Sono aree edificate in tempi non recenti con caratteristiche fisico funzionali inadeguate alla loro localizzazione e per le quali si prevede la ristrutturazione con l'allontanamento delle attività che risultano insalubri per l'ambiente circostante.

Si attuano mediante PUA con progetti unitari, secondo gli indici riportati nella tabella F e le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con minimo di m.5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m. 10,00
- distanza dalla strada DS m. 10,00
- superficie per la residenza 66% S.U.L. al massimo
- superficie per parcheggi privati effettivi mq. 1 ogni mq10 della superficie lorda di pavimento.

Se le z.t.o. D3.R si attuano tramite PUA la dotazione di spazi pubblici deve rispettare quanto previsto dall'art.5 delle presenti NTO: se si attuano tramite I.E.D. la dotazione di standard è analoga a quanto stabilito per le zone D3.1.

L'architettura degli edifici dovrà avere caratteristiche urbane, le finiture non dovranno richiamare l'edilizia prefabbricata di tipo industriale (pareti continue, pannelli in c.a. prefabbricato), e concorrere al decoro delle zone su cui sorgono.

Nella z.t.o. D3.R. n. 0220 è previsto inoltre l'insediamento di attività alberghiere.

Nella zto D3.R n. 0150 l'attuazione delle destinazioni d'uso commerciali è subordinata all'esito positivo di idoneo studio di impatto viabilistico. Nel caso di criticità rilevate dallo studio sarà possibile utilizzare tali volumetrie commerciali esclusivamente con destinazione residenziale.

Z.T.O. "D3.2" - DI ESPANSIONE

Sono aree che si attuano tramite PUA. destinate ad attività commerciali, direzionali e di servizio, con progetti unitari, secondo gli indici riportati nella tabella F e le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con minimo di m. 5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m. 10,00
- distanza dalla strada DS m. 10,00
- superficie per parcheggi privati effettivi mq. 1 ogni mq10 della superficie lorda di pavimento.
- le altezze degli edifici saranno determinate in sede di approvazione dello Strumento attuativo.

Esse saranno tuttavia strettamente correlate sia alle caratteristiche insediative, sia alla qualità progettuale di tipo edilizio – urbanistico degli interventi previsti.

Non dovranno comunque essere variati parametri relativi alla superficie coperta e gli indici di edificabilità, ove previsti e siano garantite le dotazioni dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.

La dotazione di standard deve rispettare quanto previsto dall'art.5 delle presenti NTO.

L'attuazione del PUA previsto nella z.t.o. D3.2. n.0529 è subordinata alla modifica della viabilità come indicato in grafia dal P.R.G.