
BM GROUP SRL



DOMANDA DI RINNOVO AIA SENZA MODIFICHE
AI SENSI DELL'ART.29 OCTIES DEL D.LGS. 152/2006

**RELAZIONE SUI VINCOLI URBANISTICI,
AMBIENTALI E TERRITORIALI**

ALLEGATO A.24



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. COMUNE DI ZANÈ.....	4
2.1. Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio.....	4
3. COMUNE DI SCHIO.....	14
3.1. Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio.....	14
4. COMUNE DI SANTORSO.....	24
4.1. Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio.....	24
5. CONCLUSIONI.....	29

1. PREMESSA

La società B.M GROUP S.r.l., azienda che si occupa di anodizzazione dell'alluminio, è localizzata in via Garziere, n. 36, 36010, Zanè (VI).

Il presente documento vuole verificare la presenza di vincoli urbanistici, ambientali e territoriali nell'area di localizzazione del progetto entro un raggio di 500 metri.

L'area di progetto e quella di interesse si collocano all'interno del territorio dei Comuni di Zanè, Schio e Santorso. Questa analisi è stata svolta consultando i Piani Regolatori Comunali (PRC) dei tre Comuni, costituiti da Piani di Assetto del Territorio (PAT) e Piani degli Interventi (PI).

Nell'ortofoto sottostante viene localizzata l'area di interesse oggetto della verifica, che si compone dell'area di progetto, delineata in blu, e dell'estensione radiale che da essa si protende per 500 metri, delineata in rosso.

Figura 1: Ortofoto area di interesse

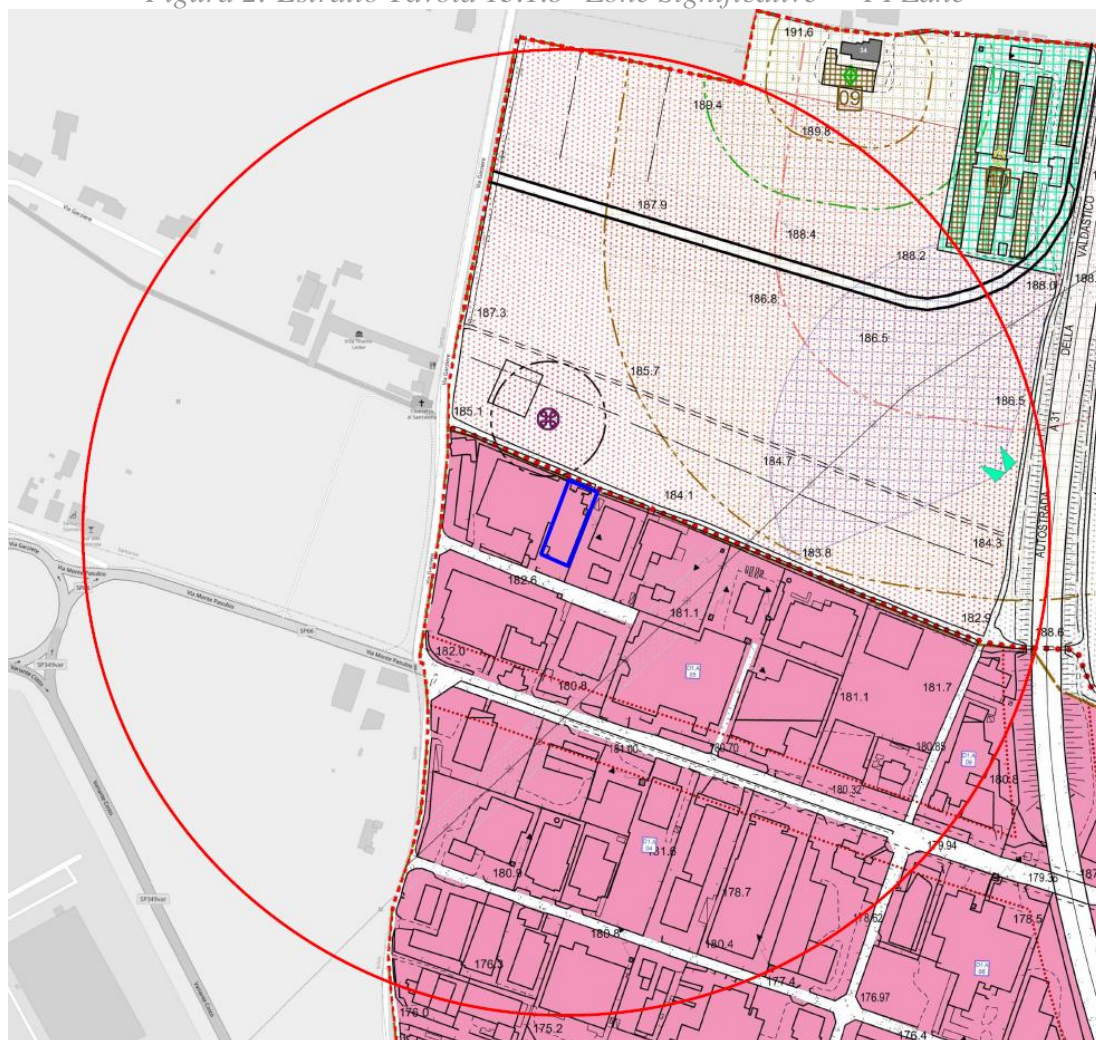


2. COMUNE DI ZANÈ

2.1. Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio



















La variante n. 4 al Piano degli Interventi del Comune di Zanè è stata approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19/2023.

Figura 2: Estratto Tavola 13.1.b "Zone Significative" – PI Zanè





LEGENDA

	Confini comunali		Viabilità esistente
	Ambiti territoriali omogenei		Viabilità di progetto
	Zone produttive D1		Piste ciclabili
	Zone agricole		Rispetto cono visuale
	Strutture agricole produttive		Fascia di rispetto stradale
	Riqualificazione e riconversione		Fascia di rispetto impianti di comunicazione
	Contesti complessi monumentali		Distanza allevamenti da abitazioni
	Impianti di comunicazione		Distanza allevamenti da ZTO
	Coni visuali		Distanza allevamenti da abitazioni sparse

Il PI classifica l'area di interesse in Zona D1.A "aree per attività produttive di completamento".

Verso est si nota la presenza della fascia di rispetto stradale dell'autostrada A31 e di un cono visuale con relativa fascia di rispetto. Verso nord-est sono presenti un allevamento intensivo e uno non intensivo, con rispettive strutture agricole produttive e fasce di rispetto.

L'area immediatamente a nord dello stabilimento corrisponde ad un contesto complesso monumentale, all'interno del quale è presente un impianto di comunicazione.

Si riportano di seguito gli articoli delle Norme Tecniche Operative di interesse.

Art. 31 – ZONE PRODUTTIVE “D1” DI COMPLETAMENTO

Comprendono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

1. Attuazione del P.I.

In questa zona il PI si attua con intervento edilizio diretto.

2. Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 30, comma 3.

3. Parametri urbanistici

Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici nonché le nuove costruzioni in lotti inediti sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

Zone	Superficie minima lotto	Rapporto di copertura	Altezza massima fabbricato
D1.A	-	Ic = 60%	-

**Art. 56 – INDIRIZZI E CRITERI PER I CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE**

Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato. Al fine del mantenimento e della valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali dell'immagine tutelata, in tali ambiti in particolare si devono:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che compromettano l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui o previa valutazione della Commissione Edilizia;
- vietare e prevedere l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile, etc.) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso;
- prevedere apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

In area a contesto figurativo, che costituisce zona a sé stante, per gli edifici esistenti sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non espressamente previsti nelle presenti norme.

Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nel contesto considerato, a giudizio insindacabile del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la competente Commissione Edilizia Comunale.

In tali ambiti gli interventi dovranno essere assoggettati ad apposito PP che preveda:

- a) *con riferimento alle opere pubbliche cedute extra — standard quale “contributo aggiuntivo”:*
 - *il grado di necessità delle opere per l'Amministrazione Comunale (anche in rapporto agli stanziamenti di bilancio e alle previsioni del Programma delle opere pubbliche dell'Ente);*
 - *l'indice di gradimento dell'opera;*
 - *i tempi di realizzazione degli interventi pubblici a carico del soggetto proponente;*
- b) *con riferimento agli effetti generali indotti dall'intervento urbanistico:*
 - *il grado di conformità con gli strumenti urbanistici e la strategia di pianificazione perseguita dal Comune;*
 - *il grado di compatibilità ambientale e di viabilità urbana.*

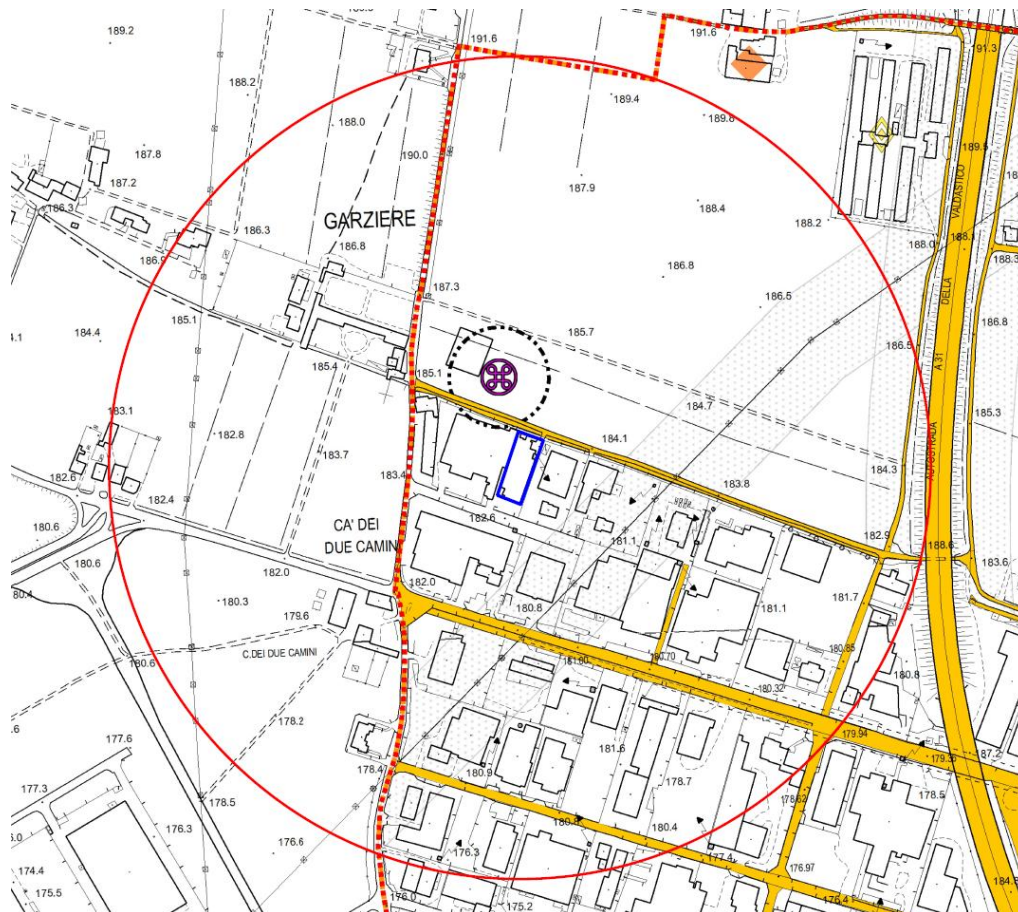
L'intervento potrà interessare più ambiti di intervento, anche non contigui, purché diretti al raggiungimento della medesima finalità.

In tali zone possono essere individuate aree a standard.

La variante n. 1 del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Zanè è stata approvata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3/2021.

La “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” evidenzia la viabilità esistente e le fasce di rispetto stradale, e classifica l’intero territorio comunale in zona sismica 3.

Figura 3: Estratto Tavola “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” – PAT Zanè



LEGENDA

- | | | | |
|---|------------------|---|--|
|  | Confini comunali |  | Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / Fascia di rispetto |
|  | Vincolo sismico |  | Viabilità / Fasce di rispetto |

BM GROUP SRL



Si riportano di seguito gli articoli delle Norme Tecniche di interesse.

Art. 8.3 – VINCOLO SISMICO

DIRETTIVE

Il perimetro dell'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 per effetto dell'OPCM n. 3274 del 20.03.2003, dell'OPCM n. 3519 del 28.04.2006 e della Deliberazione di Giunta Regionale n. 67 del 03 dicembre 2003. La zonizzazione delle fasce di pericolosità sismica citate nelle "direttive" è determinata dalle citate OPCM a cui va fatto specifico riferimento. La disciplina per le costruzioni in zona sismica è contenuta nel D.M. 14 gennaio 2008; ai fini del calcolo strutturale va presa a riferimento la zonizzazione delle fasce di pericolosità sismica di cui al D.M. citato.

PRESCRIZIONI

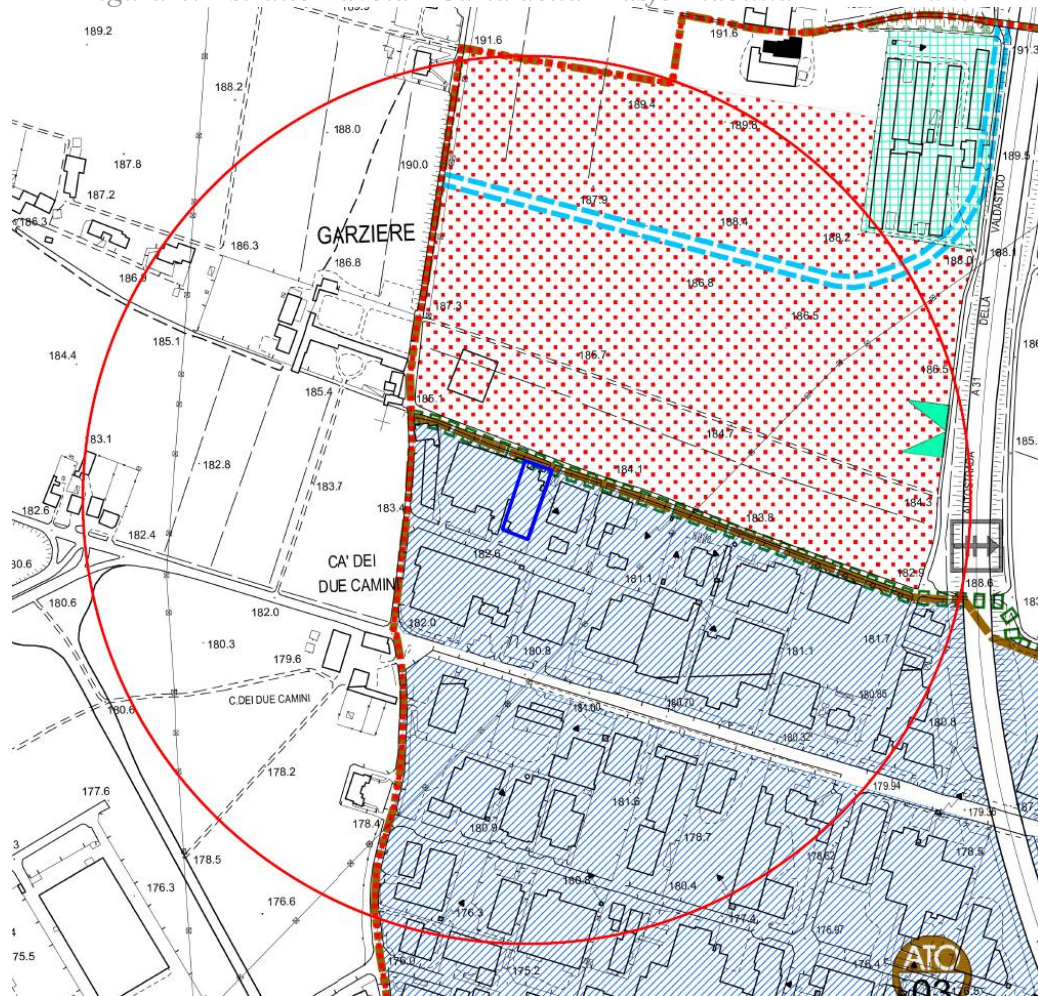
L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, sono disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

Dalla “Carta della Trasformabilità” si osserva che lo stabilimento è inserito in ATO 3, e confina a nord con l’ATO 6. Lungo il confine tra i due Ambiti Territoriali Omogenei è presente un corridoio ecologico secondario.







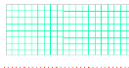


L’azienda è inserita in un’area di urbanizzazione consolidata in cui non sussistono vincoli specifici. L’area immediatamente a nord è invece inclusa nei contesti figurativi dei complessi monumentali di cui fa parte Villa Thiene e all’interno della quale sono previsti alcuni interventi edificatori o di riqualificazione quali:

- la riqualificazione/riconversione di alcune strutture agricole produttive;
- la realizzazione di un’infrastruttura.

Figura 4: Estratto Tavola “Carta della Trasformabilità” – PAT Zanè



LEGENDA

	Confini comunali		Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza
	ATO 3 – Polo produttivo “Garziere” ATO 6 – Ambito rurale “Campagne”		Barriere infrastrutturali
	Aree di urbanizzazione consolidata		Coni visuali
	Aree di riqualificazione e riconversione		Corridoio ecologico secondario
	Contesti figurativi dei complessi monumentali		

Si riportano di seguito gli articoli delle Norme Tecniche di interesse.

Art. 14.4 – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

ATO 3 – POLO PRODUTTIVO “GARZIERE”

	<i>DATI IDENTIFICATIVI</i>	
<i>Estensione territoriale</i>	75,56 ha	9,87%
<i>Abitanti (anno 2009)</i>	193	2,92%

Caratteri morfologici, ambientali, insediativi dell’ambito

L’ambito comprende i tessuti e le aree produttive che si sono sviluppati nel tempo a nord-ovest del territorio di Zanè, in aderenza ed in collegamento con le ZTO produttive di Schio e Marano Vicentino, andando a formare un sistema produttivo di rango regionale, caratterizzato da un’elevata complessità e specializzazione, rivestendo un ruolo strategico per l’economia del Veneto e ponendosi, nel quadro complessivo di una elevata sostenibilità ambientale, come risorsa per il futuro da utilizzare per dare competitività all’intero sistema.

L’assetto dell’area, sviluppato lungo la strada S.P. 66 “Garziere”, con un impianto a maglia regolare, risulta territorialmente intercluso dai confini comunali, permettendo eventuali nuove quote di espansione nella direzione meridionale, comprendendo anche un’area già di proprietà del comune di Zanè.

Oltre ad un buono ma saturo impianto urbanistico, l’area registra una parziale “gestione pubblica” della attuazione urbanistica attraverso l’inserimento di un attuato ed insediato PIP.

Obiettivi, strategie e salvaguardie per l’ambito

1. Confermare e consolidare un’area produttiva strategica a livello provinciale e regionale;
2. Sostenere i processi di innovazione territoriale legate alle attività produttive con elevato valore aggiunto ed occupazionale;
3. Migliorare le prestazioni ecologiche ed energetiche;
4. Promuovere una maggior complessità e articolazione funzionale degli insediamenti, anche in riferimento del limitrofo nuovo complesso ospedaliero, garantendo il mantenimento della prevalente impronta produttiva dell’area e individuando, in sede di PI, anche mediante procedure di evidenza pubblica, le parti di tessuto insediato nelle quali realizzare nuove funzioni.

ATO 6 – AMBITO RURALE “CAMPAGNE”

	<i>DATI IDENTIFICATIVI</i>	
<i>Estensione territoriale</i>	77,27 ha	10,09%
<i>Abitanti (anno 2009)</i>	30	0,45%

Caratteri morfologici, ambientali, insediativi dell’ambito

Si tratta di un ambito che conserva ancora una discreta impronta rurale e periurbana dell’insediamento delle “Campagne”, con una rada edificazione legata prevalentemente all’attività agricola.

Denota ancora un discreto indice di natura paesaggistico-ambientale per la presenza di elementi vegetazionali areali, lineari e puntuali del paesaggio che concorrono alla sua qualificazione ecologica.



In parte dell'area il PTCP ha individuato un cono di visuale finalizzato a tutelare la percezione paesaggistica della Villa Thiene in comune di Santorso e degli adiacenti ambiti agricoli. Presenta però l'importante elemento detrattore ambientale rappresentato dall'autostrada A31 e da fatiscanti strutture agro-industriali (covatoio).

Obiettivi, strategie e salvaguardie per l'ambito

- rafforzare la rete ecologica, limitando l'edificazione con interventi volti a soddisfare le esigenze locali della popolazione già insediata, preservando il carattere rurale della zona (piccoli ampliamenti, circoscritti interventi di completamento edilizio, modifiche delle destinazioni d'uso, recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, etc.);
- favorire le attività legate all'agricoltura;
- promuovere interventi di riordino e riconversione della struttura agro-industriale;
- tutelare e valorizzare, con riferimento a Villa Thiene, la percezione paesaggistica del cono di visuale individuato.

Art. 15 – INDIRIZZI E CRITERI GENERALI PER LE AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Tali ambiti sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico della nuova edificazione, dove i processi di trasformazione, sia residenziali che produttivi, sono sostanzialmente completati. Nella tav. n. 4 – “Carta della trasformabilità”, il P.A.T. individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata interessati dalla presenza di strade, infrastrutture, edifici, di aree e lotti liberi. In tali ambiti sono inserite anche aree non del tutto consolidate, comprendenti parti di prima urbanizzazione sorte senza un coerente disegno urbanistico, nonché aree di frangia o di formazione spontanea periurbana, dove i tessuti edilizi risultano solo parzialmente configurati e con impianto sufficientemente definito. In tali aree sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o ampliamenti di edifici esistenti nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del territorio ed in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli ATO.

Ove non specificatamente individuati dal P.A.T., gli elementi qualificanti presenti all'interno di tali aree, quali edifici di interesse storico architettonico e manufatti minori di interesse testimoniale, sono assoggettati attraverso il P.I. alle disposizioni previste dalle presenti norme.

DIRETTIVE

Entro tali ambiti il P.A.T. persegue politiche di riqualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni a standard mediante strumenti adeguati alle diverse situazioni.

Il P.I., per effettuare le scelte progettuali più appropriate, dovrà analizzare il tessuto urbanistico edilizio esistente, le diverse tipologie, gli spazi verdi, e fornire indicazioni che portino ad equilibrare e armonizzare le varie parti, riducendo i fattori di degrado, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti.

Il P.I., in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base del quadro conoscitivo aggiornato e per il perseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente, provvede a:

- precisare il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definire le specifiche zone territoriali omogenee;
- predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle presenti norme;
- definire indici e parametri edilizi finalizzati al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (potenziamento e miglioramento della viabilità e delle aree a servizi, miglioramento della qualità urbana, risparmio energetico, etc.).

Il P.I., inoltre, dovrà prevedere interventi di mitigazione alle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (fasce boscate, barriere arboree, etc.).

Il P.I. valuta la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina con il:

- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili;



- *mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per quelle che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato;*
- *consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.*

PRESCRIZIONI

Il P.I., in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano, definisce:

- *l'assetto urbanistico;*
- *i parametri urbanistici ed edilizi, con l'aumento di altezza fino ad un massimo di tre piani fuori terra più il piano mansardato, modificando anche i parametri edificatori e le aree assoggettate a strumento attuativo già previste dal P.R.G. vigente;*
- *le modalità di trasferimento, anche al fine di riequilibrare le densità edilizie, dei diritti edificatori acquisiti eccedenti la densità di 1 m³/m², in zone residenziali di urbanizzazione consolidata o di trasformazione, nel rispetto degli altri parametri;*
- *gli interventi ammessi sugli edifici esistenti;*
- *le norme relative alla qualità urbanistica, edilizia e architettonica degli interventi (allineamenti, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, etc.), al fine di garantire adeguate prestazioni di qualità all'insieme delle trasformazioni ancorché effettuate attraverso interventi singoli e in tempi diversi;*
- *gli incentivi alle trasformazioni edilizie, con l'eliminazione di edifici incongrui derivanti da attività dismesse o utilizzazioni incompatibili;*
- *il recupero e la rigenerazione urbanistica ed ambientale delle aree con attività dismesse;*
- *quali interventi sono attuabili direttamente e quali sono subordinati a SUA o a titolo abilitativo convenzionato che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti;*
- *gli ambiti minimi per l'attuazione dei SUA e quelli per cui essendo interessata un'elevata superficie si prevede l'avvio dell'attuazione con Piano Particolareggiato (P.P.), anche per comparti;*
- *le attività esistenti compatibili.*

Prima dell'approvazione del P.I., negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree potenzialmente trasformabili, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente P.R.G., qualora compatibili con il P.A.T.

Negli ambiti ove siano in corso interventi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il P.I. definisce criteri e modalità di intervento ammesse.

Il P.I. può effettuare scelte di differenziazione, rispetto allo stato previgente, del carico urbanistico per parti del tessuto urbano consolidato.

Art. 28 – RETE ECOLOGICA LOCALE

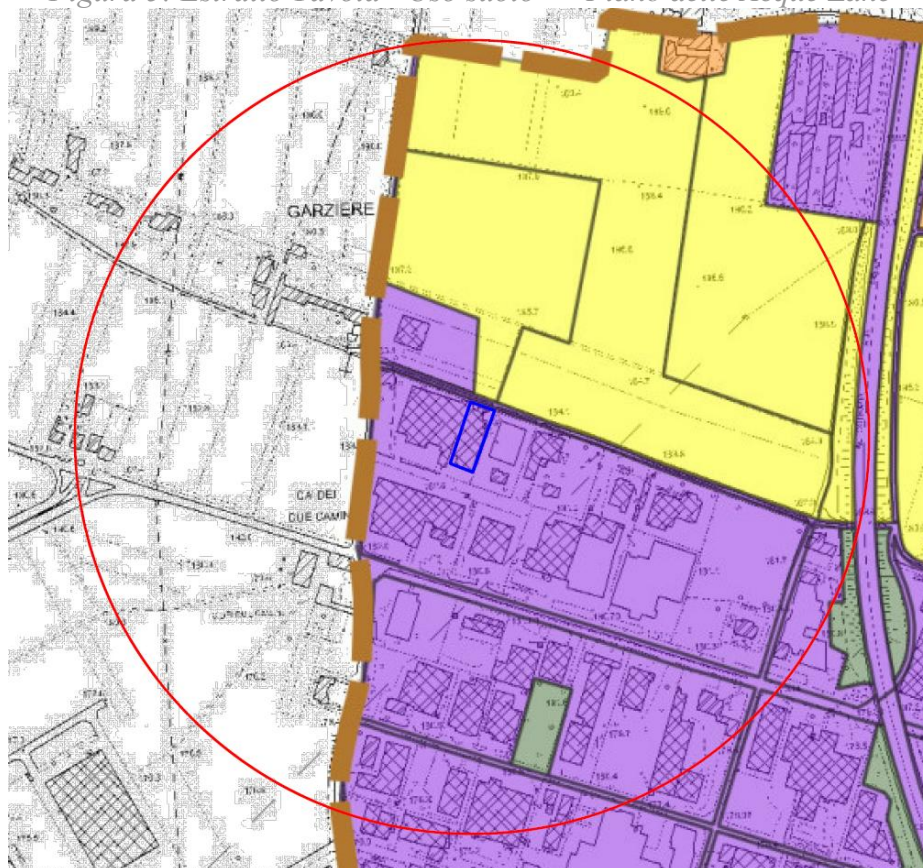
Il P.A.T., per la riconnessione delle reti ecologiche, recepisce quanto fissato dal PTCP così da contribuire, per quanto di competenza, al perseguimento della realizzazione della rete ecologica provinciale, ed individua le seguenti aree costituenti la rete ecologica locale:

- *le aree di elevato valore funzionale e di rinaturalizzazione ("core area");*
- **corridoi ecologici secondari (Roggia di Thiene, torrente Rozzola).**




I corridoi ecologici sono costituiti dai principali corsi d'acqua con funzione di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali) che attraverso vettori (piante o parti di esse).

Dalla tavola “Uso suolo” del Piano delle Acque si nota quanto già osservato in precedenza nel PI, ossia che lo stabilimento è inserito in una zona produttiva e l’area di interesse di raggio 500m attorno allo stabilimento comprende superfici agricole utilizzate e zone verdi artificiali non agricole.

Figura 5: Estratto Tavola “Uso suolo” – Piano delle Acque Zanè



LEGENDA

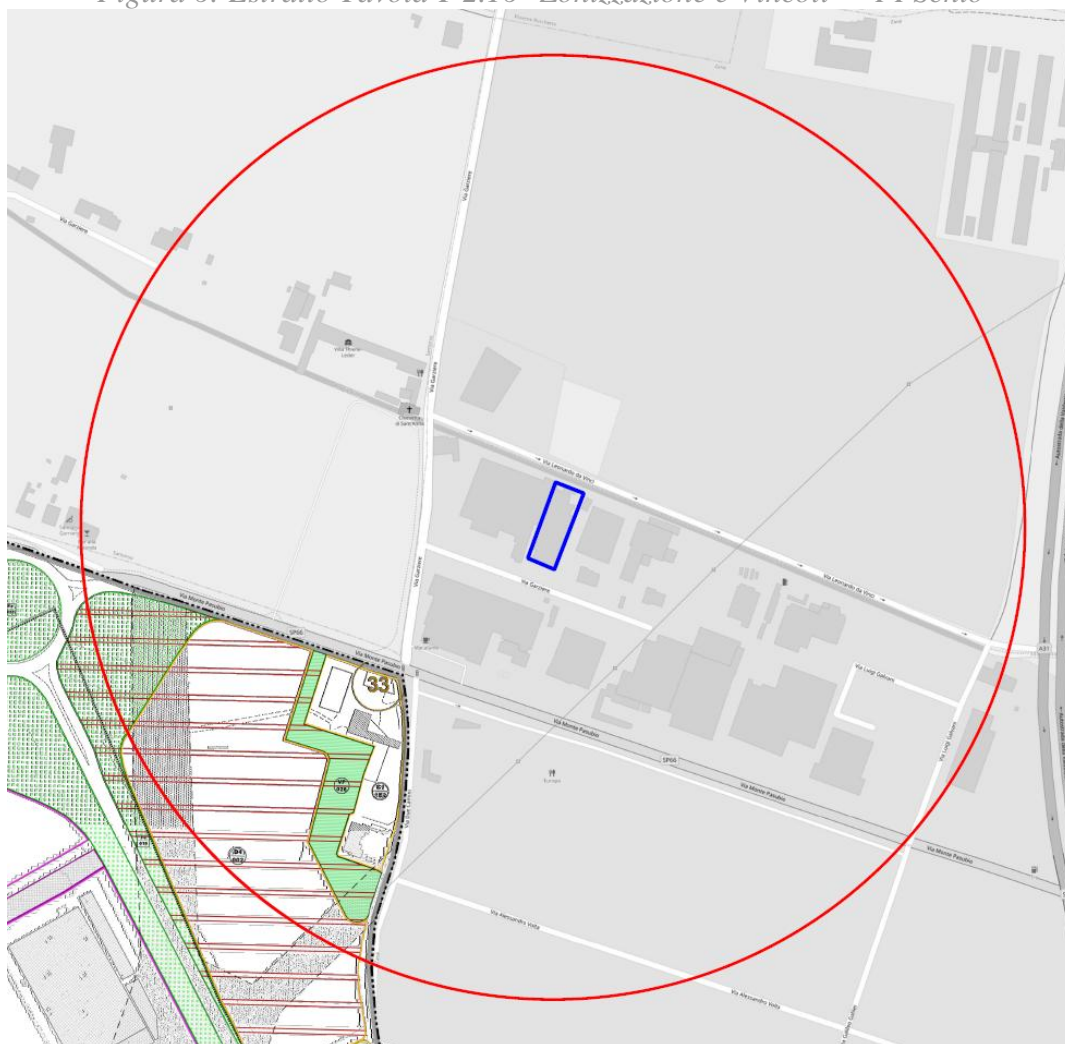
- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Zone commerciali, industriali ed infrastrutturali |  | Superfici agricole utilizzate |
|  | Zone verdi artificiali non agricole | | |

3. COMUNE DI SCHIO

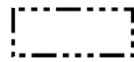


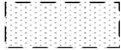


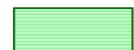





3.1. Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio

Il Piano degli Interventi del Comune di Schio è stato approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2019 e aggiornato al 22 luglio 2022.

Figura 6: Estratto Tavola T 2.16 "Zonizzazione e Vincoli" – PI Schio



LEGENDA

	Confini comunali		Viabilità esistente
	Ambito Territoriale Omogeneo		Elettrodotti e distanze di prima approssimazione
	Zona C1 - Residenziale		Immobili di valore storico testimoniale
	Verde privato		Dotazioni ecologiche-ambientali
	Identificazione delle zone/sottozone con riferimento al Repertorio Normativo		Zona C1 - Residenziale
			Zona D4 - Produttiva di espansione
			Verde privato

Dal PI si nota che le aree del comune di Schio comprese entro i 500m di raggio dallo stabilimento sono classificate in Zona C1 (aree residenziali) e Zona D4 (aree produttive di espansione); oltre a queste, sono presenti un'area verde privata ed un'area con dotazioni ecologiche-ambientali.

Le superfici sono soggette al passaggio di elettrodotti e relative fasce di rispetto, ed è presente inoltre un immobile di valore storico testimoniale (n. 33).

Si riportano di seguito gli articoli delle Norme Tecniche Operative di interesse.

Art. 3.2 – ZONA B E C1 - RESIDENZIALE

1. Le zone omogenee “B” e “C1” riguardano la città consolidata e comprendono le aree già edificate, con eventuale presenza di lotti ineditati, e di cui non si prevede una radicale trasformazione.
2. Sono consentite tutte le destinazioni d’uso previste per le zone residenziali.
3. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante strumento attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrare in grafia e/o indicate nel Repertorio Normativo.
4. I piani abitabili dovranno essere non più di tre.

Art. 3.5 – ZONA D – ATTIVITÀ ECONOMICHE E PRODUTTIVE

1. La zona territoriale omogenea D comprende tutte le aree destinate e da destinare alle funzioni e attività produttive: artigianali, industriali, commerciali direzionali e di servizio ad esse, salvo specifiche prescrizioni del PI, nonché quelle turistico-ricettive che sono ammesse nella sola zona D3.
2. Gli ambiti per le attività produttive vengono articolati nel PI nelle seguenti zone:
 - a) Zona D1 - produttiva
 - b) Zona D2 - produttiva e commerciale-direzionale
 - c) Zona D3 - turistico-ricettiva
 - d) **Zona D4 - produttiva di espansione**
3. Salvo prescrizioni di dettaglio del Repertorio normativo che prevalgono sul presente articolo, la disciplina per le zone D è la seguente:
 - a) negli edifici a destinazione produttiva è ammessa l’abitazione del custode, la quale non potrà superare 500 mc, che ha destinazione d’uso produttiva con utilizzo a residenza del custode e che costituisce un



tutti'uno col fabbricato produttivo. Su tale unità immobiliare dovrà essere costituito un vincolo perpetuo di pertinenzialità con l'immobile produttivo che dovrà essere trascritto a cura e spese del proprietario; al cessare dell'utilizzo a residenza, potrà essere cancellato il relativo vincolo con esplicito nulla osta dell'Amministrazione;

- b) la superficie del lotto per edifici produttivi isolati non potrà essere inferiore a 2.000 mq;
- c) la distanza dai confini:
- edifici: pari all'altezza del fronte del fabbricato con un minimo di 8,00 m;
 - strutture per documentate esigenze tecnologiche connesse al ciclo produttivo (silos e impianti): minimo di 8,00 m indipendentemente dall'altezza dell'impianto;
 - cabine elettriche realizzabili anche a confine;
- d) la distanza tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti: minimo 10,00 m;
- e) la distanza dalle strade minimo di 10,00 m con le seguenti prescrizioni:
- lungo via Lago di Trasimeno gli allineamenti degli edifici lungo i marciapiedi sono stabiliti a una distanza di 3,00 m dal limite della cordona tra marciapiede e zona a parcheggio;
 - nel caso di viabilità secondaria est-ovest costituita da una carreggiata stradale affiancata da aiuola sparti traffico e da due fasce di parcheggio con interposta strada di servizio, la distanza minima dai parcheggi pubblici (dotazioni territoriali) è pari a 5,00 m;
 - devono essere rispettati gli allineamenti prescritti ove riportati negli elaborati di PI. In particolare lungo viale dell'Industria, nel tratto compreso fra via Veneto e la rotatoria alle Garziere, il PI individua l'allineamento dei fabbricati esistenti quale limite non superabile per la nuova edificabilità al fine di confermare l'impianto urbanistico del Piano Particolareggiato originario. Per la rimanente parte di viale dell'Industria assieme a via dell'Artigianato, via Maestri del Lavoro e il nuovo tracciato della SS 349, è confermata una fascia di rispetto di 20,00 m;
- f) lungo via Lago di Trasimeno vanno mantenuto gli allineamenti e i portici;
- g) il passo carraio dovrà essere arretrato dalla strada per una distanza pari a 5,00 m; tale distanza è derogabile per i passi carrai che accedono dal parcheggio con interposta strada di servizio;
- h) non sono ammesse rampe carrabili fuori terra sul fronte strada degli edifici. Sugli altri fronti sono realizzabili se contenute entro l'involucro della costruzione.
- i) le aree riservate a parcheggio e a verde per attività industriali o artigianali dovranno essere dimensionate come previsto dall'art. 2.5 delle NTO mentre per le attività commerciali o direzionali dovranno essere quelle stabilite all'art. 2.6 delle NTO;
- j) tutte le aree a verde e le aree di rispetto dovranno essere convenientemente alberate anche con essenze di alto fusto;
- k) nel caso di ampliamento di edifici esistenti, è ammessa la costruzione in aderenza su due lati del lotto non prospicienti la strada. La norma non si applica per gli interventi edilizi autorizzati in attuazione di un Planivolumetrico già approvato alla data di adozione della presente normativa. In questi casi si applica la normativa del Planivolumetrico stesso. Nel caso si proceda per stralci, ci si applica la distanza tra pareti.

Art. 3.9 – VERDE PRIVATO (VP)

1. Rientrano in tale definizione gli spazi scoperti destinati a parchi e giardini e altre aree non vocate all'edificazione all'interno della città.

2. Salvo diverse precisazioni all'interno del Repertorio normativo, in queste zone:

- non possono essere costruiti manufatti di alcun genere, ad eccezione delle opere atte a favorire condizioni di sicurezza, da realizzare comunque nel rispetto della valenza ambientale dell'area;
- sono ammessi elementi di arredo da giardino o pergolati di dimensioni contenute, mentre sono vietati porticati e tettoie;
- qualora derivino dall'art. 7 della LR 4/2015 (varianti verdi), si applica il vincolo di inedificabilità.

3. Gli eventuali mutamenti del verde devono essere realizzati con particolare rispetto dei valori ambientali;

4. Per le costruzioni da realizzare per le attività florovivaistiche, le distanze minime da rispettare sono:



- 5 metri dai confini;
- 10 metri tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti;
- 5 metri da strade salvo diversa indicazione del PI.

Art. 5.1.5 – DOTAZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI (Fe)

1. Tali aree sono e sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente urbano e la biodiversità, tra cui:

- a) le aree pubbliche sistemate a verde alberato*
- b) le aree riservate alla realizzazione delle fasce di ambientazione al sistema infrastrutturale della mobilità ed il verde di compensazione ambientale;*
- c) le aree a verde boscato, il patrimonio arboreo di pregio da tutelare, le zone di tutela naturalistica, il verde di riassetto del paesaggio negli ambiti periurbani;*
- d) i corridoi ecologici e le aree di rinaturalizzazione laterali ai corsi d'acqua e alle rogge.*
- e) il sistema degli interventi di diversa tipologia necessari a prevenire e mitigare i rischi di inquinamento (acustico, atmosferico, elettromagnetico, ecc...);*
- f) Il sistema degli interventi necessari a prevenire i rischi naturali ed in particolare quelli indispensabili a prevenire il rischio idraulico, il rischio idrogeologico, il rischio sismico;*
- g) Il sistema degli interventi per la tutela della viabilità storica, per il miglioramento della viabilità urbana e rurale.*

Rientrano tra le Dotazioni ecologico-ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità del precedente comma di ridurre la pressione sull'ambiente urbano senza generare vincoli di PI connessi all'interesse generale.

Art. 7.1.2 – IMMOBILI DI VALORE STORICO/TESTIMONIALE DIFFUSI SUL TERRITORIO

1. In coerenza con l'art. 13 del PATI, il PI individua gli edifici di valore storico/testimoniale diffusi sul territorio. Rientrano in questa categoria anche gli edifici di valore storico e testimoniale censiti con Scheda "B" e gli edifici di interesse storico ambientale da salvaguardare (59 schede) derivanti dal PRG previgente.

2. Dal punto di vista architettonico, il corpo principale del complesso descritto nella scheda, deve sempre mantenere le caratteristiche che lo hanno reso meritevole di tutela, tra cui finiture, forometria, simmetrie, numero piani, elementi decorativi.

3. Sono vietati gli interventi di sola demolizione in assenza di un approfondimento progettuale preliminare esteso all'intero complesso come prescritto all'art. 2.4.

4. Gli interventi indicati nella scheda "B" fanno riferimento al "Prontuario degli interventi edilizi e urbanistici delle zone rurali". Gli interventi ammessi per gli edifici di interesse storico ambientale sono quelli previsti dalle lettere a, b, c, d, dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, con esclusione della demolizione e ricostruzione. Interventi diversi sono ammessi se sviluppati con un approfondimento progettuale preliminare esteso all'intero complesso come prescritto all'art. 2.4, purché il corpo principale dal punto di vista architettonico mantenga le caratteristiche secondo i criteri stabiliti dal precedente comma 2.

5. Nell'ottica della valorizzazione dell'immobile, possono essere utilizzati eventuali incrementi volumetrici derivanti da norme sovraordinate, da indici di zona o da credito edilizio, nei limiti di quanto prescritto dal precedente comma 2.

6. La presente disciplina non si applica alle zone già normate da strumento urbanistico attuativo per le quali vengono confermate le previsioni in esso contenute.

7. In caso di differenze tra le rappresentazioni cartografiche ed i contenuti delle relative schede, prevalgono i contenuti delle schede.

8. Per quanto concerne la Segheria Cavedon, edificio da salvaguardare individuato con scheda n. 37, sono da considerare vincolanti la superficie complessiva dell'area in proprietà, pari a mq 2.390 e la quantità di area libera (pari a mq 560) da assegnare come pertinenza all'edificio destinato a segheria e da ricavarci in

BM GROUP SRL



adiacenza allo stesso. L'esatta delimitazione delle varie zone verrà definita con uno specifico planivolumetrico da estendersi a tutta la proprietà che diviene vincolante anche per la disposizione dei volumi.





Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale Schio-Valdagno è stato approvato in Conferenza di Servizi con la Provincia di Vicenza in data 18/01/2016.

La variante n.1 al PATI del Comune di Schio, è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 51/2021.

Figura 7: Estratto Tavola “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” PATI Schio-Valdagno



LEGENDA

	Confine del PATI		Infrastrutture stradali
	Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3		Elettrodotti – Fasce di rispetto

Il PATI classifica l'area in zona sismica 3 ed evidenzia le infrastrutture stradali e gli elettrodotti esistenti.

Dalla “Carta delle Fragilità” si osserva che l’area del comune di Schio compresa entro un raggio di 500m dallo stabilimento costituisce area di ricarica della falda come da PTCP.

Figura 8: Estratto Tavola “Carta delle Fragilità” – PATI Schio-Valdagno



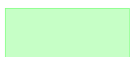
LEGENDA



Confine del PATI



Area di ricarica della falda come da PTCP



Area idonea

Si riportano di seguito gli articoli delle Norme Tecniche di interesse.

Art. 24 – TUTELA DELLA RISORSA ACQUA

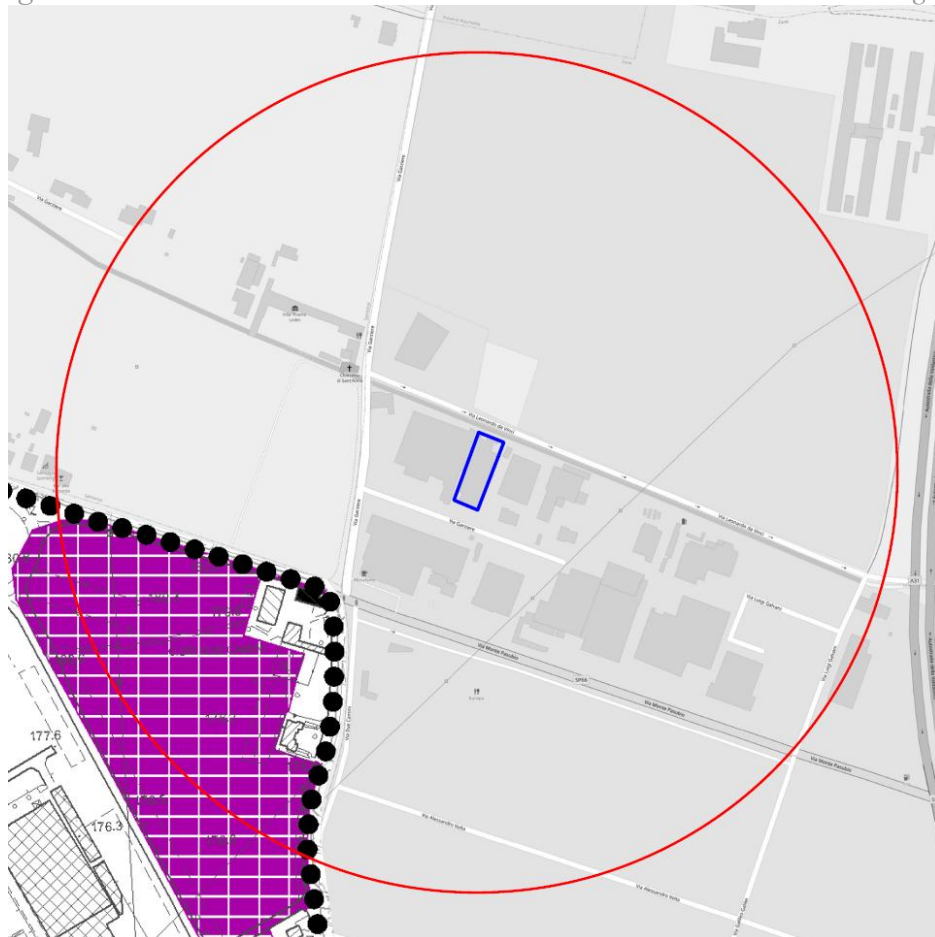
RIF. NORMATIVO: Area di ricarica della falda
PTCP – NTA, art. 29

DIRETTIVE PER IL PI

4. Il PI sulla base di specifici approfondimenti può precisare l’effettivo limite delle aree di ricarica della falda.
5. In tali aree valgono le limitazioni di cui al citato art. 29 del PTCP; il PI può introdurre ulteriori norme di tutela.

La “Carta delle Invarianti” classifica l’intorno dell’aria di interesse come parte dei contesti figurativi in cui è inserita Villa Thiene.

Figura 9: Estratto Tavola “Carta delle Invarianti” – PATI Schio-Valdagno



LEGENDA



Confine del PATI



Contesti figurativi

Si riportano di seguito gli articoli delle Norme Tecniche di interesse:

Art. 14 – INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE – CONTESTI FIGURATIVI

RIF. NORMATIVO: LR 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 40 comma 4, art. 41
 PTCP – NTA, Titolo IX e Allegato D
 PTRC – Documento per la Pianificazione Paesaggistica

CONTENUTO

1. Sono contesti figurativi indicati dal PATI, in recepimento del PTCP (Ville Venete di interesse provinciale – art. 45 e all. D del PTCP) o di nuova individuazione, i seguenti contesti:

<i>DENOMINAZIONE</i>	<i>DERIVATO DAL PTCP</i>
<i>Contesto figurativo di Villa dal Ferro Barettoni a Giavenale (Palazzo de Ferro)</i>	Sì
<i>Contesto figurativo di Villa Thiene Leder alle Garziere</i>	Sì



2. I contesti figurativi di nuova individuazione riguardano l'intorno di edifici e complessi di valore storico e testimoniale, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico e paesaggistico.

DIRETTIVE PER IL PI

3. Il PI definisce la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi, potendone prevedere anche l'uso pubblico e, in ottemperanza alle direttive e prescrizioni degli art. 44, 45, 46, 47, 48 del PTCP, garantisce in particolare:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la regolamentazione di quinte o di elementi mitigatori, nuovi o esistenti, atti a valorizzare la visibilità d'assieme dei coni stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante;
- la corretta integrazione degli interventi edilizi, individuando modalità operative che potranno essere puntualmente disciplinate anche tramite specifica schedatura.

3 bis. Il PI programma e incentiva l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti.

INTEGRITÀ DEL CONTESTO

4. Il PI, nel disciplinare nel dettaglio tali ambiti, detta norme finalizzate ad evitare smembramenti e comunque separazione tra le aree verdi, gli edifici e il contesto paesaggistico, che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno.

5. Vanno valorizzati e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico e le specie vegetali di pregio presenti, evitando l'introduzione di essenze non pertinenti;

6. Devono essere eliminati gli elementi detrattori del contesto figurativo, quali ad esempio cartellonistiche pubblicitarie, superfetazioni e manufatti incongrui.

7. Gli impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...), qualora incongrui, in caso di manutenzione da parte degli enti gestori, per quanto possibile, devono essere rimossi o resi compatibili col contesto in cui sono installati.

EDIFICAZIONE

8. Per la nuova edificazione in forte relazione con i contesti figurativi, subordinatamente a quanto specificamente previsto dalle NTA del PTCP, il PI può definire le modalità di intervento ricercando il minor impatto paesaggistico attraverso la definizione di opportuni criteri tipologici e compositivi, oltre che con l'adozione di adeguate misure di mitigazione o schermatura, escludendo, in ogni caso, gli interventi edilizi che ne compromettano la percezione visiva, da verificarsi eventualmente anche con l'approntamento di opportune simulazioni grafiche.

9. Le capacità edificatorie consentite dall'art. 44 della LR 11/2004 per gli imprenditori agricoli, devono comunque garantire la tutela del contesto figurativo (coni visuali, prospettive, integrità del contesto...) ed essere realizzate esclusivamente in ambiti limitrofi al nucleo aziendale e alle aree consolidate esistenti.

10. Vanno incentivati, anche con le modalità dell'art. 47, gli accorpamenti di fabbricati legittimi, laddove il nuovo intervento edilizio, rispettoso del contesto e dell'edificio che lo genera, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi.

11. Per edifici e strutture che compromettono il contesto figurativo e la visione d'insieme, individuati dal PI, potrà essere applicato lo strumento del credito edilizio.

12. Le finiture esterne dei nuovi interventi vanno armonizzate con le peculiarità dello specifico contesto figurativo.

PRESCRIZIONI






13. Per i contesti figurativi stabiliti dal PTCP si richiamano le prescrizioni degli art. 45 e 46 delle relative NTA. Fino all'approvazione del primo PI, tali prescrizioni si applicano anche ai i contesti figurativi non stabiliti dal PTCP.

Dalla “Carta delle Trasformabilità” si osserva che l’area di interesse, classificata allo stato attuale come contesto figurativo, sarà oggetto di urbanizzazione programmata a scopo produttivo; in prossimità di via dell’Autostrada è prevista la realizzazione di infrastrutture di maggior rilevanza.

Figura 10: Estratto Tavola “Carta delle Trasformabilità” – PATI Schio-Valdagno



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Confine del PATI |  | Urbanizzazione programmata – Produttivo |
|  | Ambiti di urbanizzazione consolidata |  | Infrastrutture di maggior rilevanza (esistenti/di progetto) |
|  | Contesti figurativi dei complessi monumentali | | |

4. COMUNE DI SANTORSO









4.1. Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio

La variante n.2 al Piano degli Interventi del Comune di Santorso è stata approvata con la Delibera del Consiglio Comunale n. 6/2018.

Figura 11: Estratto Tavola T 1b "Vincoli" – PI Santorso



LEGENDA

	Confini comunali		Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004 (art. 136)
	Vincolo sismico – Zona 3		Edificio di valore storico-monumentale e/o di interesse tipologico
	Contesti figurativi		Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004
	Idrografia/Fasce di rispetto idraulico		Area di notevole interesse pubblico (Villa Thiene)

Il PI classifica l'area del comune di Santorso compresa entro un raggio di 500m dallo stabilimento come contesto figurativo e area di notevole interesse pubblico per la presenza di Villa Thiene e della Chiesetta di Sant'Anna.

Viene evidenziata inoltre la presenza di un corso d'acqua, la Roggia di Thiene.

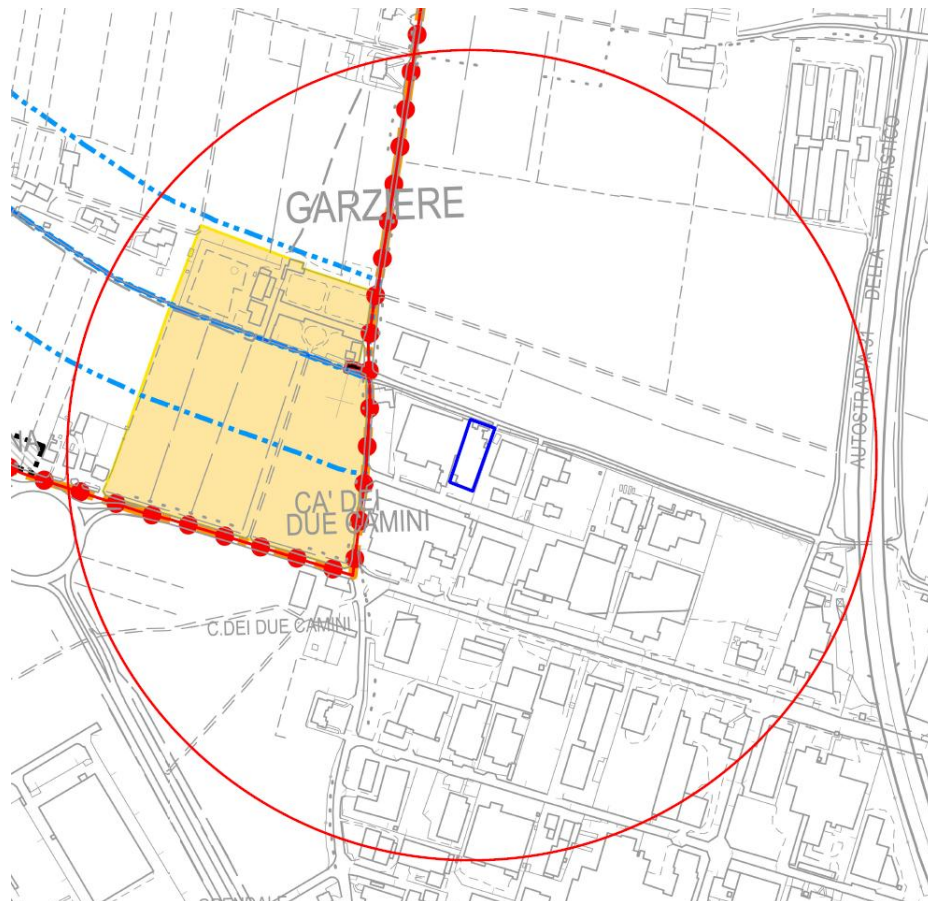
Si riporta di seguito il testo dell'articolo 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 42/2006):

Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:






- a) *le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;*
- b) *le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- c) *i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;*
- d) *le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Santorso è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 492/2012.

Figura 12: Estratto Tavola “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” PAT Santorso



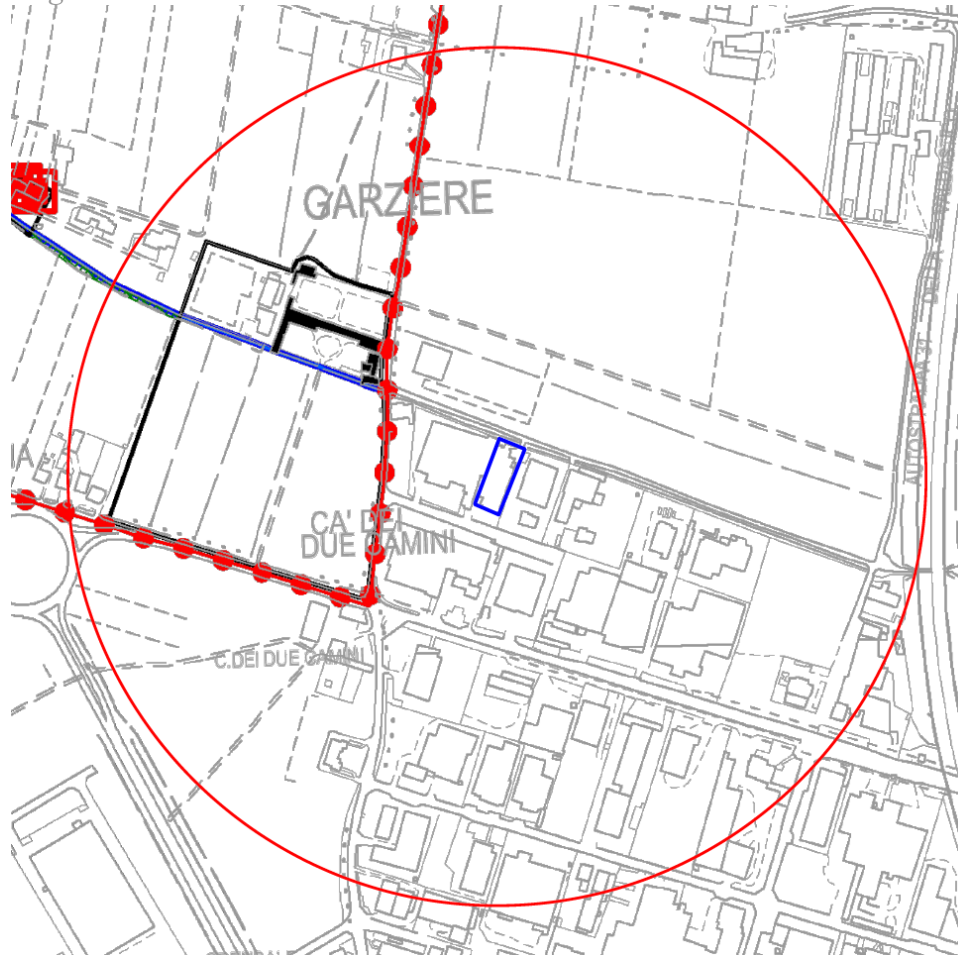
LEGENDA

	Confini comunali		Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004
	Vincolo sismico – Zona 3		Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004
	Idrografia/Zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004		

Dal PAT si nota quanto visto in precedenza, ossia che l’area del comune di Santorso entro un raggio di 500m dallo stabilimento è soggetta a vincolo paesaggistico secondo quanto definito nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 42/2004); sono inoltre evidenziate le zone idriche oggetto di tutela.

La “Carta delle Invarianti” del Comune di Santorso evidenzia la presenza del nucleo storico in cui è inserita Villa Thiene, attraversato dalla roggia di Thiene.

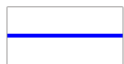
Figura 13: Estratto Tavola “Carta delle Invarianti” – PAT Santorso



LEGENDA



Confini comunali



Roggia di Thiene



Nuclei storici



Edifici di valore storico-monumentale e/o di interesse tipologico

Nella “Carta delle Trasformabilità” viene rappresentata la viabilità di progetto inserita all’interno del contesto figurativo di cui fa parte Villa Thiene.

Figura 14: Estratto Tavola “Carta delle Trasformabilità” – PAT Santorso



LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Confini comunali | | Contesti figurativi dei complessi monumentali |
| | Corridoio ecologico secondario | | Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete |
| | Buffer – Area di connessione naturalistica | | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale esterni al centro storico |
| | Viabilità di progetto – variante della SP 349 | | Coni visuali |



5. CONCLUSIONI

L'area ove è insediata la ditta BM GROUP S.r.l. è classificata dagli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Zanè come zona a destinazione produttiva.

Dall'analisi dei Piani dei Comuni di Zanè, Schio e Santorso è possibile evincere che l'area in cui è posizionato lo stabilimento non ricade in aree vincolate dalla presenza di:

- Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) appartenenti a Rete Natura 2000;
- servitù militari;
- zone boscate;
- aree di interesse storico e paesaggistico.

La presenza, entro il raggio di 500 m, di edifici di valore monumentale-testimoniale non determina vincoli diretti sullo stabilimento dell'azienda, interamente ricadente in zona D, né interferenze con le attività produttive in essere.

La normativa di Piano richiama il rispetto di quanto indicato dal Testo Unico Ambientale il D.Lgs. 152/2006 per la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

Le aree vincolate individuate all'interno dell'area di interesse e le rispettive limitazioni e prescrizioni non precludono la presenza e lo svolgimento delle attività produttive della Ditta presso il proprio insediamento.