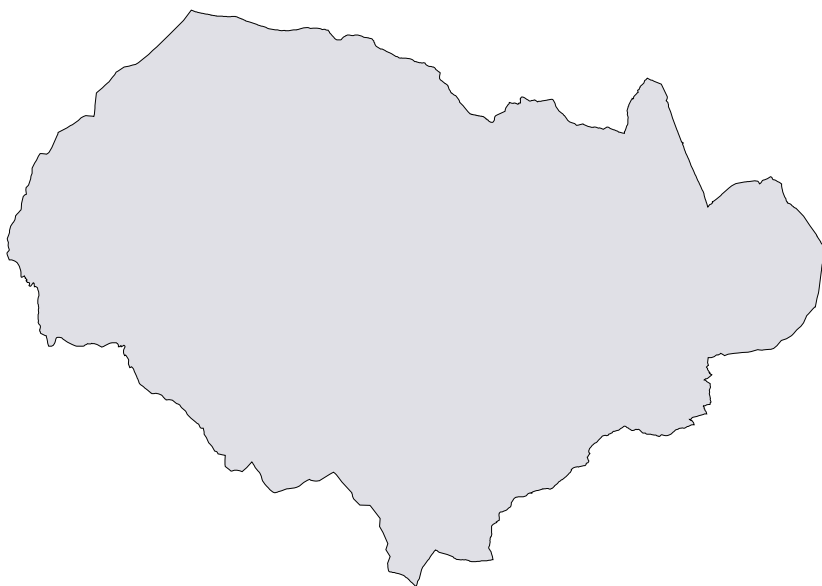


Elaborato

8

Relazione illustrativa con dimensionamento e registro dei crediti edilizi

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 56 del 28/10/2015



Sindaco
Giovanni Ceola

Ufficio Tecnico Comunale

Responsabile Settore:
ing. Emanuele Boscoscuro

Progettisti ing. Luca Zanella

arch. Daniele Paccone

1. Quadro normativo sovraordinato e procedure di riferimento.....	4
2. Elaborati del PI	6
3. Costruzione della cartografia di PI in relazione al PRG vigente: dalle ZTO ai tessuti insediativi.....	7
4. Gli interventi di PI.....	10
5. Dimensionamento	21
6. Calcolo dell'utilizzo della Superficie Agricola Trasformabile (SAT)	23
7. Registro dei crediti edilizi	24

1. Quadro normativo sovraordinato e procedure di riferimento

Il Piano d'assetto del Territorio (PAT) di Recoaro Terme costituisce la cornice normativa entro cui deve svilupparsi la pianificazione territoriale comunale ed è vigente in quanto:

- il Documento Preliminare è stato adottato dalla Giunta comunale con DGC 157 del 10.10.2007;
- l'Accordo di Pianificazione con la Provincia di Vicenza e con la Regione Veneto è stato sottoscritto il 15.01.2008;
- con DGC 54 del 11.10.2013 il Comune ha preso atto dell'avvenuto trasferimento delle funzioni relative alla competenza urbanistica dalla Regione alla Provincia di Vicenza;
- con verbale prot. 16463 in data 05.03.2014 gli elaborati di PAT sono stati sottoscritti dal Dirigente del Settore Urbanistica della Provincia di Vicenza e dal Sindaco;
- con DCC n. 16 del 10.03.2014 il PAT è stato adottato, unicamente alla VAS;
- con Conferenza di Servizi in data 12.03.2015, verbale prot. 2578, il PAT è stato approvato ai sensi dell'art. 15 della LR 11 del 23.04.2004;
- sul BUR 40 del 24.04.2015 è stato pubblicato il Decreto del Presidente della Provincia 37 del 26.03.2015 con oggetto "Comune di Recoaro Terme (Vi). Piano di assetto del territorio. Ratifica ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR 11/2004".

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

Il presente primo PI viene dunque a completare la redazione del Piano Regolatore Comunale (PRC), superando e certamente meglio articolando l'automatismo della Legge Regionale, la quale definisce che all'approvazione del PAT le parti del PRG vigente compatibili con il nuovo strumento urbanistico strategico diventano il primo PI.

Questo PI sarà dunque un passaggio duplice "dal vecchio al nuovo" in quanto combinazione di ammodernamento dell'impianto documentale (compresa la riscrittura dell'articolato normativo), con attuazione generalizzata delle direttive del PAT, e veri e propri interventi di variazione specifica localizzata delle previsioni urbanistiche comunali.

Le variazioni specifiche incrociano le manifestazioni di interesse espresse dai cittadini in risposta alle procedure partecipative pubblicate dall'Amministrazione Comunale.

Un primo avviso pubblico prot. 6637 del 10.07.2014 ha preceduto anche la stesura del documento programmatico preliminare con lo scopo di meglio calibrare i contenuti dello stesso, adottato con DGC 23 del 13.03.2015 e presentato al Consiglio Comunale del 25.03.2015.

Successivamente un avviso ulteriore prot. 2614 del 13.03.2015 prorogava di fatto la possibilità di manifestare le proprie proposte di trasformazione urbanistica.



Comune di Recoaro Terme
Provincia di Vicenza
Ufficio Tecnico Comunale

Prot. nr. 6637

Li 10.07.2014

PIANO REGOLATORE COMUNALE

AVVISO DI CONSULTAZIONE DELLA CITTADINANZA
PER LA REDAZIONE DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI P.I.

Nella seduta del Consiglio Comunale del 19 Marzo 2013 è stato adottato il piano di Assetto del Territorio (PAT). L'Amministrazione Comunale sta completando la procedura di approvazione di concerto con la Provincia di Vicenza.

L'Amministrazione Comunale di Recoaro Terme, nell'apprestarsi alla redazione del Primo P.I., come previsto dall'art. 18 della LR 11/2004, promuove la partecipazione attiva dei cittadini alla fase operativa, attraverso la raccolta delle manifestazioni di interesse da parte di cittadini e imprenditori.

Gli esiti di tale indagine, non solo costituiranno avvio dei procedimenti valutativi ed istruttori, ma potranno anche contribuire alla costruzione di un Documento Preliminare di P.I. meglio calibrato sulle reali potenzialità del territorio e della comunità insediata.

A TAL FINE AVVISA

Tutti i soggetti privati, singoli o eventualmente costituiti in consorzio, possono manifestare all'Amministrazione Comunale l'interesse ad inserire nel Primo Piano degli Interventi proposte edilizie ed urbanistiche che, a titolo esemplificativo, possono riguardare:

- Interventi di recupero in generale di edifici in zona agricola e/o di cambio d'uso di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- Rimarginatura e/o riduzione, eliminazione di zonizzazione di PRG in relazione all'assetto proprietario e/o all'effettiva possibilità di attuazione geomorfologica;
- Riordino di volumi accessori alla residenza, quali tettoie, ricovero di mezzi e attrezzature, ripostigli annessi;
- Interventi di riqualificazione edilizio/urbanistica all'interno delle "aree di riqualificazione" del PAT, compresi quelli connessi ad approfondimenti dei condizionamenti di natura idro-geologica;
- Interventi di nuova edificazione in corrispondenza delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" e/o di singoli lotti ad intervento edilizio diretto sui bordi delle aree di urbanizzazione consolidata riconosciute dal PAT;

- Interventi entro il territorio consolidato del PAT attualmente limitati dai parametri dimensionali e/o funzionali di PRG vigente o riferiti al sistema dei centri storici minori di nuova classificazione;
- Interventi negli ambiti di edificazione diffusa;
- Interventi per il mantenimento, l'ampliamento o la dismissione delle attività produttive in zona impropria;
- Interventi per recupero del patrimonio edilizio o adeguamenti funzionali, in edifici/complessi di valore architettonico-testimoniale.

SI PRECISA CHE

Le manifestazioni di interesse possono essere presentate dai soggetti titolari del diritto di proprietà degli immobili interessati e/o da operatori economici che ne abbiano la disponibilità per effetto di documentati accordi e di procura. Nel caso di contiguità del diritto di proprietà per comunione *pro diviso* o *pro indiviso*, la proposta dovrà essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere presentate in carta semplice, accompagnate da estratti grafici per la localizzazione cartografica (estratto catastale con evidenza delle aree relative, estratto cartografia di PRG o di PAT) con descrizione completa della natura e della dimensione degli interventi proposti.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata.

Le proposte potranno prevedere la stipula di accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. In tal caso alla manifestazione di interesse potrà seguire una fase di ulteriore approfondimento e partecipazione finalizzata alla definizione dell'Accordo.

Nel corso della redazione del Piano degli Interventi le proposte potranno essere oggetto, da parte dell'Amministrazione Comunale, di approfondimenti, precisazioni e di ulteriori definizioni.

Il presente Avviso ha carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegna in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie e ai conseguenti adempimenti amministrativi.

Le proposte dovranno essere presentate al Comune entro l'11 Agosto 2014.

Recoaro Terme, 10.07.2014

f.to Il Sindaco
Dott. Giovanni Ceola



Comune di Recoaro Terme
Provincia di Vicenza
Ufficio Tecnico Comunale

Prot. nr. 264/2015

PIANO REGOLATORE COMUNALE
AVVISO DI TERMINE DELLA CONSULTAZIONE DELLA CITTADINANZA
PER LA REDAZIONE DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI P.I.

Nella seduta della Giunta Comunale del 13 Marzo 2015 è stato adottato il Documento Preliminare, anche denominato "Documento del Sindaco" per la redazione del Piano degli Interventi (P.I.). L'Amministrazione Comunale sta ora completando la procedura di stesura del primo P.I.

Richiamato l'avviso prot. nr. 6637 del 11 Agosto 2014 con il quale l'Amministrazione ha invitato e promosso, come previsto dall'art. 18 della LR 11/2004, la partecipazione attiva dei cittadini alla fase operativa, attraverso la raccolta delle manifestazioni di interesse.

Visti gli esiti di tale indagine, risultati numerosi e utili all'avvio dei procedimenti valutativi ed istruttori e che hanno contribuito in modo importante alla stesura del Documento Preliminare del P.I. meglio calibrato sulle necessità della comunità insediata.

A V V I S A

Tutti i soggetti privati, singoli o eventualmente costituiti in consorzio, **CH E NON ABBIANO GIA INOLTRATO IN PRECEDENZA** proposta o manifestazione di interesse all'Amministrazione Comunale, possono presentare l'interesse ad inserire nel Primo Piano degli Interventi proposte edilizie ed urbanistiche che, a titolo esemplificativo, possono riguardare:

- Interventi di recupero in generale di edifici in zona agricola e/o di cambio d'uso di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- Rimarginatura e/o riduzione, eliminazione di zonizzazione di PRG in relazione all'assetto proprietario e/o all'effettiva possibilità di attuazione geomorfologica;
- Riordino di volumi accessori alla residenza, quali tettoie, ricovero di mezzi e attrezzature, ripostigli annessi;
- Interventi di riqualificazione edilizio/urbanistica all'interno delle "aree di riqualificazione" del PAT, compresi quelli connessi ad approfondimenti dei condizionamenti di natura idro-geologica;
- Interventi di nuova edificazione in corrispondenza delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" e/o di singoli lotti ad intervento edilizio diretto sui bordi delle aree di urbanizzazione consolidata riconosciute dal PAT;
- Interventi entro il territorio consolidato del PAT attualmente limitati dai parametri dimensionali e/o funzionali di PRG vigente o riferiti al sistema dei centri storici minori di nuova classificazione;
- Interventi negli ambiti di edificazione diffusa;
- Interventi per il mantenimento, l'ampliamento o la dismissione delle attività produttive in zona impropria;
- Interventi per recupero del patrimonio edilizio o adeguamenti funzionali, in edifici/complessi di valore architettonico-testimoniale.

Le manifestazioni di interesse possono essere presentate dai soggetti titolari del diritto di proprietà degli immobili interessati e/o da operatori economici che ne abbiano la disponibilità per effetto di documentati accordi e di procura. Nel caso di contiguità del diritto di proprietà per comunione *pro diviso* o *pro indiviso*, la proposta dovrà essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

Le manifestazioni di interesse vanno presentate in carta semplice, accompagnate da estratti grafici per la localizzazione cartografica (estratto catastale con evidenza delle aree relative, estratto cartografia di PRG o di PAT) con descrizione completa della natura e della dimensione degli interventi proposti.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata.

Le proposte potranno prevedere la stipula di accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. In tal caso alla manifestazione di interesse potrà seguire una fase di ulteriore approfondimento e partecipazione finalizzata alla definizione dell'Accordo.

Nel corso della redazione del Piano degli Interventi le proposte potranno essere oggetto, da parte dell'Amministrazione Comunale, di approfondimenti, precisazioni e di ulteriori definizioni.

Il presente Avviso ha carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegna in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie e ai conseguenti adempimenti amministrativi.

INFORMA

CH E IL TERMINE ULTIMO PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE VIENE FISSATO AL
GIORNO VENERDI' 27 MARZO 2015

Recoaro Terme, 13.03.2015

Il Sindaco
(dott. Giovanni Ceola)

2. Elaborati del PI

Il PI è composto dagli elaborati elencati di seguito.

- Tavola 1.n “Vincoli e tutele” in scala 1:5.000 *(la serie di 4 fogli a copertura dell'intero territorio comunale riporta l'insieme di Vincoli e Tutele già oggetto di ricognizione in sede di PAT e derivati da strumenti sovraordinati).*

Lo specifico riferimento operativo è riportato al “Titolo III – Disciplina delle tutele e dei valori collettivi” delle Norme Tecniche Operative di PI (NTO).

- Tavole 2.n “Usi e procedure: intero territorio comunale con fragilità idrogeologica di PAT e fasce di rispetto” in scala 1:5.000; *(la serie di quattro fogli a copertura dell'intero territorio comunale rappresenta l'indice e il riferimento per gli elaborati a scala di maggior dettaglio e contemporaneamente completa la copertura all'intero esteso territorio comunale della serie delle tavole 3.n).*

Ad integrazione delle specifiche proprie indicazioni operative, le tavole di questa serie riportano le fasce di rispetto e i vincoli derivati dalle criticità idrogeologiche individuate in sede di PAT; lo specifico riferimento operativo è riportato al “Titolo II – Discipline operative” e al “Titolo III – Disciplina delle tutele e dei valori collettivi” delle NTO).

- Tavole 3.n “Usi e procedure: zone significative con fragilità idrogeologica di PAT e fasce di rispetto” in scala 1:2.000; *(la serie di cinque fogli a copertura di tutti i tessuti residenziali non già oggetto di schede a scala di maggior dettaglio dell'elaborato 5, riporta le indicazioni operative per le trasformazioni delle parti urbanizzate del territorio).*

Come le tavole complementari 2.n, ad integrazione delle specifiche proprie indicazioni operative, le tavole di questa serie riportano le fasce di rispetto e i vincoli derivati dalle criticità idrogeologiche individuate in sede di PAT; lo specifico riferimento operativo è riportato al “Titolo II – Discipline operative” e al “Titolo III – Disciplina delle tutele e dei valori collettivi” delle NTO).

- Tavole 4.n “Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU” in scala 1:5.000; *(la serie di quattro fogli a copertura dell'intero territorio comunale riporta l'individuazione degli interventi puntuali previsti dal Piano degli Interventi in relazione alla Superficie Agricola Utilizzata definita dal PAT, al fine di quantificarne l'utilizzo).*

A formare il quadro di riferimento degli interventi computati, la tavola riporta anche le variazioni di assetto tematico/normativo conseguenti alle direttive di PAT, particolarmente in tema di riconoscimento e perimetrazione dei centri storici minori di PTRC/PTCP e di altri sistemi insediativi diffusi. L'elaborato consente anche di riconoscere e collocare cronologicamente nei futuri PI l'origine delle diverse previsioni di trasformazione.

- Elaborato 5: “Regole di dettaglio” in scala 1:1.000; *(il fascicolo raccoglie le schede specifiche per i Centri Storici, per le Attività turistiche sparse e le altre indicazioni puntuali per gli interventi, tutte riferibili alla medesima legenda).*

L'esistenza di schede specifiche e la loro identificazione è riportata sia nella tavola 2.n, che in quella 3.n; che il Piano degli Interventi prevede sul territorio.

- Elaborato 5 Allegato “Regole di dettaglio. Recoaro Terme. Regole per gli interventi nei tessuti residenziali storici” in scala 1:1000; *(la tavola consente una miglior visione d'insieme della scheda relativa al Centro Storico di Recoaro capoluogo).*

Come per tutte le schede dell'elaborato 5, lo specifico riferimento operativo è riportato al "Titolo II – Discipline operative" delle NTO.

- Elaborato 6: "Norme Tecniche Operative" (*l'elaborato riporta l'articolato normativo e l'insieme delle tabelle allegare con i parametri specifici dei diversi tessuti numerati in cartografia*).
- Elaborato 7: "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" (*l'elaborato riporta l'insieme di regole che il Piano degli Interventi ha definito per la qualità degli interventi sugli edifici, sugli spazi aperti e per gli aspetti idraulici*).
- Elaborato 8: "Relazione illustrativa con dimensionamento e registro dei crediti edilizi" (*con la descrizione generale del PI e quella puntuale degli interventi previsti, con il dimensionamento finale e lo specifico registro dei crediti edilizi*).
- DVD-ROM: "Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C".

Il sistema degli elaborati sopra descritti, configurabile anche come applicazione GIS complessiva di supporto agli Uffici comunali, costituisce di fatto una sorta di carta unica, articolata in diverse tavole unicamente a causa dell'estensione del territorio comunale e dell'elevata concentrazione di alcune informazioni tematiche (anche potenziali, riservate ai futuri PI) in determinati luoghi.

Analogamente la normativa non è concepita per una lettura sequenziale complessiva ed è predisposta alla consultazione diretta dell'articolo di riferimento, la numerazione del quale è riportata anche a margine delle legende dei cartogrammi.

La cartografia viene nel suo complesso a costituire una sorta di indice delle possibili trasformazioni, particolarmente nel sistema delle tavole 2.n, 3.n e dell'elaborato 5 con il relativo allegato.

3. Costruzione della cartografia di PI in relazione al PRG vigente: dalle ZTO ai tessuti insediativi

Pur già disponibile su piattaforma digitale GIS anche prima del PAT, la zonizzazione di PRG è stata integralmente riacquisita, rapportandola con la nuova diversa base cartografica prescritta dalle disposizioni regolamenti della LR 11/2004, allo scopo di allestire la specifica classe tematica relativa alla zonizzazione di PRG, richiesta per il Quadro Conoscitivo di PAT.

Questa nuova cartografia di riferimento è stata ricavata da un'edizione della Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) più recente di quella già impiegata per il PRG ed è stata anche aggiornata speditivamente.

Già in quella fase meramente ricognitiva era emersa un'insolita natura "strutturale" della zonizzazione vigente, la quale traccia ambiti dalle geometrie schematiche, quasi mai riferite all'assetto proprietario: oggi la ricalibratura delle previsioni urbanistiche sull'assetto proprietario appare non solo possibile, data la disponibilità di specifica cartografia numerica, ma anche ineludibile in relazione all'applicazione della fiscalità locale.

Ecco che il ridisegno è stato perfezionato ulteriormente per il PI, attingendo alla lettura in filigrana della base cartografica di origine catastale, ottenuta mediante georeferenziazione interattiva sulla CTRN delle mappe vettoriali distribuite con aggiornamento continuo dall'Agenzia delle Entrate ai Comuni.

E' stata dunque effettuata una specifica sessione di verifica dei margini degli insediamenti, con particolare riferimento alla praticabilità tecnica di attuazione degli "sfridi" meno consistenti: diverse situazioni sono state inoltre evidenziate direttamente dai cittadini interessati ed altre presumibilmente emergeranno ancora in sede di osservazioni.

Pur senza la possibilità di abbandonare il supporto cartografico regionale, si sono così anticipati i possibili problemi di interpretazione attuativa (interventi edilizi e certificati di destinazione urbanistica) da parte degli uffici comunali, ai quali è possibile recuperare, sempre "in filigrana", la trama catastale in fase di gestione a mezzo di strumenti informatici GIS.

Tale attività di rifinitura cartografica rientra a pieno titolo nel ridisegno complessivo della zonizzazione vigente, che si accompagna alla traduzione delle zone omogenee del PRG nei tessuti urbanistici di PI.

Le zone residenziali A divengono tutte tessuto RS (residenziale storico) senza carico urbanistico generalizzato: eventuali ampliamenti e nuovi volumi puntuali sono riportati sulle tavole grafiche.

E' stata scelta progettuale azzerare tutti gli interventi di trasformazione descritti nelle Norme di PRG con riferimento ai codici degli edifici, sia a riscontro della mancata conferma di interesse da parte dei cittadini proprietari, sia in ragione di una forma espressiva della previsione non particolarmente efficace.

Più articolata è la traduzione delle zone residenziali B venute a corrispondere a centri storici minori di PTRC, ora di medio interesse per il PTCP, già perimetrati in sede di PAT.

Il PAT riconosce infatti 40 centri storici minori, oltre al centro storico maggiore di Recoaro Terme, uno solo dei quali (Parlati-Piccoli) è già trattato in sede di PRG come zona omogenea "A" al pari del capoluogo.

Alcuni centri storici minori sono riconosciuti dal PRG vigente come insediamenti residenziali propri (zone B) ed altri sono invece stati lasciati in zona agricola.

I perimetri di PAT a loro volta recepiscono le indicazioni cartografiche dell'Atlante Regionale dei Centri Storici del Veneto ed integrano, per gli insediamenti non già perimetrati dalla pubblicazione regionale, ambiti di antica origine riscontrati sulle mappe catastali di impianto (vedi relazione di progetto del PAT): per tutti questi ambiti il tessuto urbanistico di PI è "RS" privo di capacità edificatoria propria, mentre tutti i volumi esistenti sono ammessi alle destinazioni proprie del tessuto.

Eventuali ampliamenti o nuovi volumi devono obbligatoriamente transitare attraverso il PI, dunque a seguito di specifiche manifestazioni di interesse, il quale PI assume carattere planivolumetrico e può disporre distanze diverse dall'art. 9 DM 1444/1968 ai sensi dell'art. 17 comma 3 della LR 11/04.

Il PAT riconosce inoltre, mediante indicazione di urbanizzazione consolidata limitrofa, una sorta di corona insediativa contigua originata dal sistema di zone "B" (con indici e altezze talora anche differenziate) ed "F" di PRG o da lembi di zona agricola "E2" edificata o pertinenziale agli insediamenti esistenti.

In entrambi i casi alcune pertinenze edificate limitrofe ulteriori sono certamente riferibili al nucleo insediato storico: solo alcuni centri storici minori si innestano in un sistema di tessuto residenziale

che per consistenza ed articolazione diviene prevalente e mantiene la consistenza di vero e proprio tessuto autonomo.

Con il primo PI appare dunque opportuno estendere l'insediamento storico a questa corona residenziale, particolarmente per offrire al riordino dei volumi pertinenziali funzionali alla residenza la possibilità (transitando con previsioni puntuali nei futuri PI) di superare in parte i limiti alla distanza da strade, confini ed altri edifici esistenti.

Non volendo tuttavia cancellare completamente le possibilità edificatorie originariamente offerte dall'attribuzione di una zona omogenea con capacità edificatoria propria (espressa mediante l'attribuzione di un indice), questi ambiti compresi nella "corona insediativa storica" restano come tali evidenziati nelle schede di contrada in scala 1:1.000 e renderanno possibile buona parte degli interventi precedentemente possibili (che presumibilmente per altre ragioni non sono già stati effettuati, dunque che solo l'incrocio tra Amministrazione Comunale e il proponente privato, espresso con una manifestazione interlocutoria di interesse, potranno essere meglio definiti in futuro).

In realtà, privando tali tessuti delle consistenti volumetrie ora comprese nel centro storico minore definito dal PAT, non appare più sostenibile l'applicazione di indici ed altezze così consistenti e tutti questi tessuti residuali "ad indice" vengono ricondotti ai parametri della zona B2 (If=1,5 mc/mq e H=7,0 m).

Con la medesima legenda e scala vengono trattati anche il Centro Storico del capoluogo (tavola apposita, date le sue dimensioni) e le schede operative dei singoli edifici (previsioni puntuali, quindi con potenzialità di deroga alle distanze minime diverse da quelle sanitarie), tra i quali si comprendono anche i primi modesti interventi in ambito di edificazione diffusa (tema di PAT che potenzialmente può anche originare un'intera scheda d'ambito assimilabile ad un insediamento storico sparso, ma che in questa fase non ne assume la consistenza, stante il limitato numero di manifestazioni di interesse).

Le restanti zone residenziali B sono distinte in base all'altezza massima in tessuti RB (basse, H=7,0 m, ex B1-B2-B4) e RA (alte, H=10,0 m, ex B3-B5-B6) e ciascun comparto, univocamente identificato in cartografia, riporta in forma tabellare le carature originali.

Zona omogenea PRG	Superficie minima edificabile (Sme - mq)	Indice fondiario (If - mc/mq)	Altezza massima (H - m)
B1	400	1,0	7,0
B2	400	1,5	7,0
B3	400	1,5	10,0
B4	400	2,0	7,0
B5	400	2,0	10,0
B6	400	3,0	10,0
C	--	1,5	7,0

Analogamente le zone produttive, divenute tutte PP, conservano in forma tabellare i parametri originali.

Zona omogenea PRG	Tipologia	Superficie coperta (Sc - mq/mq)	Altezza massima (H - m)
D1	Espansione	60%	7,0
D2	Completamento	50%	10,0

4. Gli interventi di PI

La tavola 4 di PI, articolata in quattro fogli alla scala 1:5.000, individua le principali variazioni del PI rispetto al PRG vigente, con obiettivo primario la dimostrazione del rapporto tra gli interventi attuati e la SAU individuata in sede di PAT e soggetta al computo (in sostanza le porzioni corrispondenti a zona agricola di PRG).

L'articolazione tematica della tavola rappresenta diverse operazioni di carattere generale con le quali il PI attua pienamente le previsioni strutturali di PAT.

Si tratta in particolare di:

- stralcio delle zone di espansione con obbligo di PUA di PRG non corrispondenti a previsioni di PAT; è apparso opportuno trattare al medesimo modo anche quelle confermate per le quali non è pervenuta specifica manifestazione di interesse da parte dei proprietari;
- perimetrazione ed articolazione normativa dei tessuti storici relativi ai centri individuati dal PAT;
- perimetrazione ed articolazione normativa dei tessuti turistico-alberghieri sparsi individuati dal PAT;
- ricognizione sistematica delle aree di interesse pubblico di previsione del PRG vigente, con stralcio di quelle non sostenibili e conferma di quelle primariamente necessarie;
- attuazione normativa della possibilità di cambio d'uso di tutti i volumi esistenti all'interno delle aree di edificazione diffusa perimetrata in sede di PAT; l'introduzione di tali ambiti nella cartografia di PAT ha anche funzione di evidenza di quelle parti del territorio che, a seguito di manifestazione di interesse, possono trovare attuazione con ulteriori indicazioni puntuali;
- interventi puntuali di variazione urbanistica del territorio, prevalentemente originati da manifestazione di interesse emersa o rinnovata a seguito delle forme di chiamata alla partecipazione attivate dall'Amministrazione comunale.

I luoghi destinatari delle azioni generali descritte compongono il quadro di riferimento per meglio individuare gli interventi puntuali e sono dunque rappresentati unitamente a questi nella tavola 4.n che li identifica tutti.

La tabella alle pagine seguenti riporta il dettaglio degli interventi, unitamente all'inquadramento rispetto ai temi della tavola 4 del PAT, Carta delle Trasformabilità.

Int. n.	ATO n.	Descrizione	Compatibilità con le previsioni di PAT
1	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS41 - Zulpi: obbligo di demolizione edificio in tessuto residenziale storico in ragione della criticità geologica accertata.	Urbanizzazione consolidata
2	3	Indicazione puntuale in ambito scheda ED01: ampliamento edificio in tessuto RB/1 in località Ceola con prescrizione di altezza massima.	Urbanizzazione consolidata
3	6.1	Perimetrazione nuovo tessuto residenziale RB/3 su area già edificata in località Merendaore.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
4	6.1	Perimetrazione nuovo tessuto RA/2 su area già edificata con interposizione di verde privato in località Merendaore.	Urbanizzazione consolidata
5	3	Stralcio area edificabile B3/4 di PRG in località Prebianca a favore dell'area agricola.	Urbanizzazione consolidata a margine di centro storico
6	3	Rimodulazione tessuto residenziale RB/4 (ex zona B1/1 di PRG) in località Floriani.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
7	6.1	Indicazione puntuale in ambito scheda ED02: copertura pergola esistente in tessuto RA/4 in località Merendaore.	Urbanizzazione consolidata
8	6.1	Indicazione puntuale in ambito scheda ED03: copertura pergola esistente in tessuto RA/4 in località Merendaore.	Urbanizzazione consolidata
9	6.1	Indicazione puntuale in ambito scheda ED04: sopraelevazione porzione edificio con prescrizione di altezza massima. Rimodulazione area per parcheggi pubblici (F4) di previsione con interposizione di verde privato e previsione di allargamento stradale in località Merendaore.	Urbanizzazione consolidata
10	6.1	Perimetrazione nuovi tessuti residenziali RB/6-8 su aree già edificate, con introduzione di porzione a verde privato.	Sedimi edificati in ATO residenziale lungo strada
11	3	Stralcio porzione di zona edificabile C/5 di PRG a favore dell'area agricola.	Territorio aperto ai margini urbanizzazione consolidata privo di direttrice di sviluppo insediativo
12	3	Perimetrazione nuovo tessuto residenziale RB/10 (If = 1.5 mc/mq), prevalentemente già zona C/5 di PRG e introduzione di un fronte di collegamento a verde privato.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
13	3	Stralcio porzione di zona edificabile C/5 di PRG a favore dell'area agricola.	Territorio aperto ai margini urbanizzazione consolidata privo di direttrice di sviluppo insediativo
14	3	Nuova area per parcheggi pubblici (F4) di previsione in località Spanevello.	Territorio aperto
15	6.1	Riconoscimento tessuto RB/11 su porzione già edificata zona C/3 di PRG in località Merendaore.	Urbanizzazione consolidata
16	6.1	Stralcio porzione di zona edificabile C/3 di PRG a favore dell'area agricola.	Territorio aperto ai margini urbanizzazione consolidata privo di direttrice di sviluppo insediativo
17	6.1	Riclassificazione porzione di zona B2/4 di PRG in verde privato in località Merendaore.	Urbanizzazione consolidata
18	6.1	Stralcio porzione di zone edificabili B2/5 e C/3 di PRG a favore dell'area agricola, con riconoscimento di una porzione a verde privato lungo strada.	Urbanizzazione consolidata

Int. n.	ATO n.	Descrizione	Compatibilità con le previsioni di PAT
19	3	Ambito scheda RS37 - Sigismondi: riclassificazione area per parcheggi pubblici (F4) di previsione in verde privato.	Urbanizzazione consolidata
20	6.1	Ampliamento tessuto RB/15 (ex zona B1/2 di PRG).	Urbanizzazione consolidata rimarginata
21	6.1	Riclassificazione area per parcheggi pubblici (F4) di previsione in verde privato, sul fronte del tessuto residenziale RB/15 contiguo, e in area agricola.	Urbanizzazione consolidata
22	6.1	Perimetrazione nuovo tessuto residenziale RB/18 su area già edificata in località Merendaore.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
23	6.1	Perimetrazione nuovo tessuto residenziale RB/19 con prescrizione per volume seminterrato in località Merendaore.	Area di connessione naturalistica ai margini di urbanizzazione consolidata
24	6.1	Ampliamento tessuto RA/11 (ex zona B5/4 di PRG) in località Merendaore.	Urbanizzazione consolidata
25	3	Stralcio porzione di zona edificabile C/6 di PRG a favore dell'area agricola.	Territorio aperto ai margini urbanizzazione consolidata privo di direttrice di sviluppo insediativo
26	3	Rimodulazione margine tessuto residenziale in località Pianalto con individuazione viabilità pubblica esistente e previsione puntuale sedime edificio residenziale di 700 mc sul tessuto RB/23.	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza
27	3	Stralcio porzione di zona edificabile C/7 di PRG a favore dell'area agricola.	Territorio aperto ai margini urbanizzazione consolidata privo di direttrice di sviluppo insediativo
28	3	Cambio d'uso a residenza di edifici in zona agricola.	Edifici esistenti in territorio aperto
29	6.2	Ampliamento tessuto RB/27 (ex zona B2/14) in località Branchi.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
30	3	Cambio d'uso a residenza di edificio isolato in zona agricola.	Edificio esistente in territorio aperto
31	6.2	Rimodulazione tessuti RB/29-30 in località Branchi in ragione della criticità geologica accertata..	Urbanizzazione consolidata rimarginata
32	3	Nuova area per parcheggi pubblici (F4) di previsione in località Angrimani.	Edificazione diffusa
33	3	Cambio d'uso a residenza di edificio in zona agricola.	Edificio esistente in territorio aperto
34	3	Indicazione puntuale in ambito scheda ED08: ampliamento edificio per realizzazione di copertura trasparente di terrazza esistente (vol. max 100 mc) in località Molino di Sotto.	Edificio di valore storico-testimoniale
35	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS36 - Santa Giuliana di Sotto (Lesina): ampliamento edificio esistente in tessuto residenziale storico con obbligo di allineamento gronda.	Urbanizzazione consolidata ai margini di centro storico
36	3	Indicazione puntuale in ambito scheda ED09: ampliamento edificio di valore storico-testimoniale e copertura pompeiana esistente. Ricalibratura tessuti contrada Chiesa di Santa Giuliana.	Urbanizzazione consolidata
37	1	Riclassificazione zona B2/16 di PRG in area a parco e per il gioco e lo sport (F3).	Struttura turistico ricettiva sparsa in area a servizi di maggior rilevanza
38	6.2	Riclassificazione porzione di zona B2/26 di PRG in verde privato.	Urbanizzazione consolidata

Int. n.	ATO n.	Descrizione	Compatibilità con le previsioni di PAT
39	6.2	Stralcio porzione di zona B4/8 di PRG a favore dell'area agricola.	Urbanizzazione consolidata
40	1	Traslazione area per parcheggi pubblici (F4) di previsione a servizio dell'area a parco e per il gioco e lo sport (F3) destinata al motocross.	Area a servizi di maggior rilevanza e area nucleo
41	6.2	Recepimento Piano Particolareggiato approvato "adeguamento fabbricato commerciale in località Molino di Sotto".	Urbanizzazione consolidata
42	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS35 - Santa Giuliana di Sopra: ricomposizione volumetrica con nuovo sedime in tessuto residenziale storico.	Area di connessione naturalistica ai margini di urbanizzazione consolidata e centro storico
43	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS25 - Maltaure: sopraelevazione edificio esistente in tessuto residenziale storico.	Centro storico
44	6.2	Stralcio porzione di zona B5/7 di PRG a favore dell'area agricola.	Urbanizzazione consolidata
45	5	Indicazione puntuale in ambito scheda ED10: ampliamento edificio esistente per la realizzazione di una veranda a protezione dell'ingresso.	Urbanizzazione consolidata
46	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS35 - Santa Giuliana di Sopra: ricomposizione volumetrica con ampliamento edificio esistente in tessuto residenziale storico.	Urbanizzazione consolidata
47	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: copertura terrazza con prescrizione di continuità con falde esistenti in tessuto residenziale storico.	Centro storico
48	5	Ampliamento tessuto RA/21 (ex zona B3/18 di PRG) in località Tezzetta.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
49	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS35 - Santa Giuliana di Sopra: nuova edificazione ad uso deposito in tessuto residenziale storico.	Urbanizzazione consolidata
50	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS35 - Santa Giuliana di Sopra: sopraelevazione edificio esistente in tessuto residenziale storico.	Urbanizzazione consolidata
51	6.2	Ricalibrazione carature dimensionali zona B2/22 di PRG, qualificata ora dal PI come tessuto di tipo RA (RA/18).	Urbanizzazione consolidata
52	6.2	Perimetrazione nuovo tessuto RA/20 su area già edificata in località Bisso.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
53	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: sopraelevazione edificio esistente in tessuto residenziale storico.	Centro storico
54	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: copertura terrazza con prescrizione di continuità con falde esistenti in tessuto residenziale storico.	Centro storico
55	5	Ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: riconoscimento area per attrezzature di interesse comune (F2) sul municipio.	Centro storico
56	3	Cambio d'uso a residenza di edificio isolato in zona agricola.	Edificio esistente in territorio aperto
57	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: prescrizioni su edificio di valore storico-testimoniale per realizzazione abbaino.	Centro storico

Int. n.	ATO n.	Descrizione	Compatibilità con le previsioni di PAT
58	6.2	Indicazione puntuale in ambito scheda ED12: sopraelevazione edificio in tessuto RB/44 in località Ponte Verde con prescrizione di allineamento di gronda.	Urbanizzazione consolidata
59	5	Ampliamento tessuto RA/23 (ex zona B5/12 di PRG) su area edificata in località Tezzetta.	Urbanizzazione consolidata
60	5	Nuova viabilità di previsione in prossimità del polo scolastico di Recoaro Terme.	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza
61	6.2	Stralcio porzione di zona B2/28 di PRG a favore dell'area agricola.	Urbanizzazione consolidata
62	6.2	Stralcio zona B2/21 di PRG, di riconosciuta non idoneità all'edificazione da parte del PAT, a favore dell'area agricola in località Bisso.	Urbanizzazione consolidata
63	5	Indicazioni puntuali in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: prescrizioni particolari per completamento copertura terrazza di edificio di valore storico-testimoniale e per copertura terrazza non aggettante di edificio adiacente in tessuto residenziale storico.	Centro storico
64	5	Riclassificazione porzioni di zone B5/12 e B6/5 di PRG in verde privato in località Tezzetta.	Urbanizzazione consolidata
65	6.2	Ampliamento tessuto RB/49 (ex zona B2/89 di PRG) su area edificata in località Ponte Verde.	Urbanizzazione consolidata
66	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: prescrizione per copertura terrazza con allineamento di gronda in tessuto residenziale storico.	Centro storico
67	5	Indicazione puntuale in ambito scheda ED13 su tessuto RA/29 ai margini del tessuto residenziale storico di Recoaro Terme: sopraelevazione 1 piano con materiali e finiture coerenti con veranda contigua.	Urbanizzazione consolidata
68	4	Riclassificazione porzione di zona B2/30 di PRG in verde privato ai margini dell'ambito scheda RS27 - Ongaro.	Urbanizzazione consolidata
69	5	Indicazione puntuale in ambito scheda ED14 su tessuto RB/52 ai margini del tessuto residenziale storico di Recoaro Terme: sopraelevazione di un piano con altezza interna 2.7 m, previa vincolante demolizione volume emergente dal piano strada dell'edificio indicato.	Urbanizzazione consolidata
70	6.2	Stralcio porzione di zona B3/10 di PRG a favore dell'area agricola in località Maso Fondi.	Urbanizzazione consolidata
71	6.2	Riclassificazione porzione di zona B2/38 di PRG in verde privato in località Tezze Bruni.	Urbanizzazione consolidata
72	6.1	Indicazione puntuale in ambito scheda RS29 - Parlati - Piccoli: prescrizione particolare per ammettere copertura lamiera grecata testa di moro, in tessuto residenziale storico.	Centro storico
73	5	Riclassificazione porzione di zona B3/18 di PRG in verde privato ai margini del tessuto residenziale storico di Recoaro Terme.	Urbanizzazione consolidata
74	4	Riclassificazione porzione di zona B2/32 di PRG in verde privato ai margini dell'ambito scheda RS27 - Ongaro.	Urbanizzazione consolidata
75	5	Riclassificazione porzione edificata di verde termale in tessuto RB/135 in località Gattera di Sotto.	Urbanizzazione consolidata

Int. n.	ATO n.	Descrizione	Compatibilità con le previsioni di PAT
76	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: ricomposizione tessuti e volumi esistenti con arretramento fronte strada su Via Sartore e possibilità di allargamento laterale del nuovo sedime.	Centro storico
77	6.2	Stralcio porzione di zona B2/38 di PRG, corrispondente a zona P3 di PAI, a favore dell'area agricola in località Tezze Bruni.	Urbanizzazione consolidata
78	6.2	Stralcio porzioni di zona B5/16 di PRG a favore dell'area agricola ai margini dell'ambito scheda RS11 - Caneva di Sopra.	Urbanizzazione consolidata
79	6.2	Riclassificazione area per parcheggi pubblici (Fd) di PRG in verde privato e stralcio porzione di zona B5/16 di PRG a favore dell'area agricola, ai margini dell'ambito scheda RS11 - Caneva di Sopra.	Urbanizzazione consolidata
80	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: nuova edificazione ad uso accessorio con prescrizione di H max pari al muro di recinzione esistente, in tessuto residenziale storico.	Centro storico
81	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: ricomposizione volumetrica con modesto ampliamento per la realizzazione di un volume accessorio in tessuto residenziale storico.	Centro storico
82	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: copertura terrazza edificio di valore storico-testimoniale previa riqualificazione del volume contiguo, in tessuto residenziale storico.	Centro storico
83	5	Ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: articolazione in area per parcheggi pubblici (F4) e area a parco e per il gioco e lo sport (F3) dell'area per l'istruzione (Fa) di PRG.	Urbanizzazione consolidata
84	4	Ampliamento tessuto RB/60 (ex zona B2/34 di PRG) in località Pintari.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
85	4	Stralcio porzione di zona B2/34 di PRG a favore dell'area agricola in località Pintari.	Urbanizzazione consolidata
86	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS04 - Balpese: ricomposizione volumetrica con modesto ampliamento in tessuto residenziale storico.	Urbanizzazione consolidata a margine di centro storico
87	6.1	Riclassificazione porzione di zona B2/39 di PRG in verde privato in località Giorgetti.	Urbanizzazione consolidata
88	6.2	Indicazione puntuale in ambito scheda RS12 - Caneva di Sotto: sopraelevazione edificio esistente con allineamento di gronda in tessuto residenziale storico.	Centro storico
89	1	Ambito scheda RT05 - Malga Lora: riclassificazione area per parcheggi (Fd) di PRG in area con capacità edificatoria da indice.	Struttura turistico ricettiva sparsa
90	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: sopraelevazione edificio esistente con allineamento gronda in tessuto residenziale storico.	Centro storico
91	1	Stralcio porzione di zona campeggio a favore dell'area agricola ai margini dell'ambito scheda RT05 - Malga Lora.	Area nucleo

Int. n.	ATO n.	Descrizione	Compatibilità con le previsioni di PAT
92	6.2	NTO ALLEGATO 2. Tessuti produttivi Prescrizione particolare per il tessuto produttivo PP/4 per ammettere 2 unità abitative di 500 mc cadauna per ditta.	Urbanizzazione consolidata
93	6.2	Stralcio porzione di zona B2/48 di PRG a favore dell'area agricola, ai margini dell'ambito scheda RS12 - Caneva di Sotto.	Urbanizzazione consolidata
94	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS04 - Balpese: revisione grado di tutela da 2 a 3 in tessuto residenziale storico.	Centro storico
95	6.1	Riclassificazione area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (Fc) di PRG in tessuto residenziale, parte RB/64 e parte RA/40, tra gli ambiti scheda RS28 - Pace e RS39 - Storti.	Urbanizzazione consolidata
96	1	Stralcio porzione di zona campeggio a favore dell'area agricola ai margini dell'ambito scheda RT05 - Malga Lora.	Area nucleo
97	6.1	Ambito scheda RS23 - Giorgetti: riconoscimento area per attrezzature di interesse comune (F2) sulla chiesa esistente.	Centro storico
98	6.1	Riclassificazione porzione di zona B5/20 di PRG in verde privato in prossimità dell'ambito scheda RS39 - Storti.	Urbanizzazione consolidata
99	6.1	Riclassificazione porzioni di zona B2/41 di PRG in verde privato (ambito intercluso) e in area agricola in località Pace.	Urbanizzazione consolidata
100	6.2	Ambito scheda RS10 - Campanari: ricomposizione tessuto residenziale storico con indicazione puntuale di nuova edificazione residenziale.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
101	6.2	Stralcio zona B5/24 e area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (Fc) di PRG a favore dell'area agricola, ai margini dell'ambito scheda RS10 - Campanari.	Urbanizzazione consolidata
102	6.1	Ambito scheda RS39 - Storti: rimodulazione tessuto residenziale storico con indicazione puntuale di nuova struttura leggera in legno per ricovero auto.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
103	5	Riclassificazione porzione edificata di verde termale in tessuto RB/69 per consentire l'ampliamento dell'edificio esistente.	Urbanizzazione consolidata
104	6.2	NTO ALLEGATO 2. Tessuti produttivi Prescrizione particolare per il tessuto produttivo PP/5 a ridefinire l'altezza massima con riferimento al piano stradale prospiciente.	Urbanizzazione consolidata
105	6.2	Indicazione puntuale in ambito scheda RS10 - Campanari: ampliamento edificio di valore paesaggistico con prescrizione particolare di allineamento gronda, in tessuto residenziale storico.	Centro storico
106	1	Indicazione puntuale in ambito scheda RT06 - Trattoria Obante: nuovi volumi accessori e coperture in ampliamento della Trattoria.	Struttura turistico ricettiva sparsa
107	4	Indicazione puntuale in ambito scheda ED15: cambio d'uso a residenza di edificio di valore storico-testimoniale isolato in zona agricola con prescrizioni relative alla ricomposizione dell'accessorio contiguo.	Edificio di valore storico-testimoniale in territorio aperto
108	4	Indicazione puntuale in ambito scheda RS05 - Benetti: ampliamento edificio di valore storico-testimoniale con prescrizione di mantenimento continuità di falda in tessuto residenziale storico.	Centro storico

Int. n.	ATO n.	Descrizione	Compatibilità con le previsioni di PAT
109	6.1	Stralcio porzione di zona B2/44 di PRG a favore dell'area agricola in prossimità dell'ambito scheda RS15 - Cornale.	Nessuna indicazione specifica
110	6.1	Ampliamento tessuto RB/71 (ex zona B2/45 di PRG) in località Stoccheri.	Urbanizzazione consolidata
111	4	Ambito scheda RS05 - Benetti: riclassificazione porzione di zona B6/15 di PRG, giudicata inedificabile di fatto per pendenza e conformazione dei lotti, in verde privato.	Urbanizzazione consolidata
112	3	Indicazione puntuale in ambito scheda ED16: ampliamento edificio esistente per locale accessorio in località Camonda.	Edificazione diffusa
113	4	Ambito scheda RS05 - Benetti: riclassificazione porzione di zona B6/15 di PRG in verde privato.	Centro storico
114	4	Stralcio porzione di zona B6/16 di PRG a favore dell'area agricola ai margini dell'ambito scheda RS05 - Benetti.	Urbanizzazione consolidata
115	6.2	Stralcio porzione di zona D1/9 di PRG a favore dell'area agricola ai margini dell'ambito scheda RS17 - Facchini di sinistra.	Urbanizzazione consolidata
116	6.1	Riclassificazione porzione di zona B2/47 di PRG in verde privato ai margini dell'ambito scheda RS03 - Asnicar.	Urbanizzazione consolidata
117	6.1	Riclassificazione porzioni di zona C/20 e B1/12 di PRG in verde privato e stralcio porzione di zona B1/11 a favore dell'area agricola in località Stoccheri.	Urbanizzazione consolidata
118	4	Stralcio viabilità di progetto di taglio strategico non confermata dal PAT, in località Asnicar.	Area di connessione naturalistica
119	3	Indicazione puntuale in ambito scheda ED17: sopraelevazione e ampliamento annesso interposto tra due edifici di valore storico-testimoniale in località Alleare.	Edificio di valore storico-testimoniale in territorio aperto
120	1	Indicazione puntuale in ambito scheda RT08 - Rifugio Battisti: ampliamento strutture edilizie esistenti.	Area nucleo con indicazione di locale pubblico
121	6.2	Stralcio porzione di zona B2/55 di PRG a favore dell'area agricola in località Zuccante.	Urbanizzazione consolidata
122	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS22 - Fracassi: sopraelevazione per chiusura tettoia aperta in tessuto storico residenziale.	Urbanizzazione consolidata
123	3	Perimetrazione area per parcheggi pubblici (F4) esistente in località Fracassi.	Nessuna indicazione specifica
124	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS22 - Fracassi: ampliamento edificio di valore storico-testimoniale con prescrizione di allineamento di gronda, in tessuto residenziale storico.	Centro storico
125	1	Cambio d'uso a residenza di edificio di valore storico-testimoniale isolato in zona agricola.	Edificio di valore storico-testimoniale in area nucleo
126	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS22 - Fracassi: ricomposizione volumetrica ad uso accessorio in tessuto residenziale storico.	Centro storico
127	6.2	Riclassificazione porzione di zona B2/59 di PRG in verde privato ai margini dell'ambito scheda RS14 - Consolana.	Urbanizzazione consolidata

Int. n.	ATO n.	Descrizione	Compatibilità con le previsioni di PAT
128	4	Indicazione puntuale in ambito scheda ED19: prescrizione particolare su edificio di valore storico-testimoniale per ammissibilità apertura carrabile lato est in allineamento alle forometrie esistenti, in località Gattera di Sopra.	Edificio di valore storico-testimoniale in ambito di edificazione diffusa
129	4	Ambito scheda RS33 - Ronchi: perimetrazione area per parcheggi pubblici (F4) di previsione in tessuto storico residenziale.	Area di connessione naturalistica
130	2	Ambito scheda RT09 - Chalet Recoaro Mille: rimodulazione tessuto residenziale/turistico e area per parcheggi pubblici (F4) esistente con indicazioni puntuali di sviluppo delle strutture edilizie esistenti.	Urbanizzazione consolidata e servizi di maggior rilevanza
131	3	Stralcio viabilità di progetto di taglio strategico non confermata dal PAT.	Nessuna indicazione specifica
132	6.2	Stralcio porzione di zona B5/34 di PRG a favore dell'area agricola in località Beschi.	Urbanizzazione consolidata
133	6.2	Riclassificazione porzione di zona B5/34 di PRG in verde privato in località Beschi.	Urbanizzazione consolidata
134	4	Indicazione puntuale in ambito scheda ED20: cambio d'uso a residenza di porzione di edificio di valore storico-testimoniale in zona agricola in località Casare Asnicar.	Edificio di valore storico-testimoniale in territorio aperto
135	2	Ampliamento tessuto RB/99 (ex zona B1/16 di PRG), in località Chempele.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
136	4	Indicazione puntuale in ambito scheda ED21: trasferimento di volume esistente da contesto idrogeologicamente fragile a contesto contiguo ad edifici esistenti, tra le località Casare Asnicar e Gabiola.	Edificio esistente in territorio aperto
137	2	Rimodulazione area a parco e per il gioco e lo sport (F3/92-parco extra urbano), in località Pizzegoro.	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza e area sci nordico di interesse comunale
138	2	Stralcio porzione di zona B2/75 di PRG a favore dell'area agricola ai margini dell'ambito scheda RS21 - Fongara.	Urbanizzazione consolidata
139	2	Stralcio porzione di zona B1/23 di PRG a favore dell'area agricola in prossimità del tessuto storico di Fongara.	Urbanizzazione consolidata
140	2	Riclassificazione area per parcheggi (Fd) di previsione di PRG in verde privato, ai margini dell'ambito scheda RS21 - Fongara.	Urbanizzazione consolidata
141	2	Riclassificazione porzioni di zone B2/75 e B6/21 di PRG rispettivamente in verde privato e in tessuto storico inedificabile in località Fongara.	Urbanizzazione consolidata
142	2	Perimetrazione nuovo tessuto residenziale RB/123 (If = 1.5 mc/mq), già zona C/19 di PRG, in località Lonere.	Nessuna indicazione specifica
143	2	Rimodulazione della zona B1/25 di PRG con interposizione di verde privato e stralcio del parcheggio di previsione, in località Lonere.	Urbanizzazione consolidata
144	6.3	Indicazione puntuale in ambito scheda ED23: sopraelevazione volume esistente con prescrizione di 1 piano uso residenziale, in tessuto RB/30 in località Canova.	Urbanizzazione consolidata
145	6.3	Ampliamento tessuto RB/132 (ex zona B4/11 di PRG) su sedime stradale in località Canova.	Urbanizzazione consolidata

Int. n.	ATO n.	Descrizione	Compatibilità con le previsioni di PAT
146	4	Indicazione puntuale in ambito scheda RS30 - Pellichero: revisione grado di tutela da 3 a 5 in tessuto residenziale storico.	Centro storico
147	2	Cambio d'uso a residenza di edificio isolato in zona agricola in località Lonere.	Nessuna indicazione specifica
148	2	Indicazione puntuale in ambito scheda RS32 - Righi: revisione grado di tutela a 3 e prescrizioni particolari relative alla ricomposizione delle falde di copertura e alla realizzazione di poggiolo, in tessuto residenziale storico.	Centro storico
149	2	Stralcio porzione di zona B2/84 di PRG a favore dell'area agricola ai margini dell'ambito di scheda RS32 - Righi.	Urbanizzazione consolidata
150	2	Ambito scheda RT/15 - Piasea di Fongara: incorporazione dell'area per parcheggi, già prevista dal PRG, nell'area per campeggio della quale è funzionale, con introduzione di prescrizioni specifiche.	Servizi nel territorio aperto per la frequentazione turistica
151	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: copertura area a parcheggio e relative prescrizioni particolari in tessuto residenziale storico.	Centro storico
152	6.2	Indicazione puntuale in ambito scheda RS/34 - Rovegliana-Piazza: possibilità di doppia apertura carrabile al piano terra in tessuto residenziale storico.	Centro storico
153	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: possibilità di sopraelevazione con prescrizione di allineamento di gronda in tessuto residenziale storico.	Centro storico
154	6.2	Indicazione puntuale in ambito scheda RS/08 - Branchi: ricomposizione volumetrica con nuovo sedime da 270 mc in tessuto residenziale storico.	Centro storico
155	3	Ambito scheda RS/04 - Balpese: riclassificazione porzione di zona B5/15 di PRG in verde privato.	Centro storico
156	6.1	Indicazione puntuale in ambito scheda RS/39 - Storti: possibilità di collegamento di due edifici tramite poggiolo in legno in tessuto residenziale storico.	Centro storico
157	6.2	Rimodulazione della zona B2/56 in appoggio al limite dell'area non idonea di tavola 3 di PAT, in località Consolana.	Urbanizzazione consolidata rimarginata
158	4	Indicazione puntuale in ambito scheda ED24: possibilità di copertura pergola esistente in località Povoli.	Edificazione diffusa
159	6.2	Riclassificazione porzione di zona B2/64 di PRG in verde privato in località Cappellazzi.	Urbanizzazione consolidata
160	4	Riconoscimento dell'edificio esistente in località Bruni con specifico tessuto residenziale RA/59 privo di volumetria aggiuntiva, con facoltà di recuperare, previa demolizione, il volume accessorio presente sul mappale 444 del foglio 3.	Contesto figurativo provinciale, compatibile con intervento di ricomposizione.
161	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: riclassificazione verde privato in area edificabile con individuazione di sedime quotato.	Centro storico
162	5	Indicazione puntuale in ambito scheda ED25 ai margini del tessuto residenziale storico di Recoaro Terme: possibilità di apertura di doppio accesso carraio e di sopraelevazione del corpo accessorio contiguo.	Urbanizzazione consolidata rimarginata

Int. n.	ATO n.	Descrizione	Compatibilità con le previsioni di PAT
163	2	Indicazione puntuale in ambito scheda RS/32 - Righi: possibilità di copertura in lamiera grecata testa di moro per entrambe le falde in tessuto residenziale storico.	Centro storico
164	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS/35 - Santa Giuliana di sopra: possibilità di ampliamento edificio esistente in tessuto residenziale storico.	Urbanizzazione consolidata
165	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: ricalibrazione dell'area a verde privato in ragione del parcheggio privato esistente con possibilità di copertura dei posti auto.	Centro storico
166	5	Indicazione puntuale in ambito scheda RS01 - Recoaro Terme: riclassificazione verde privato in area edificabile con individuazione di sedime quotato.	Centro storico
167	3	Indicazione puntuale in ambito scheda RS/35 - Santa Giuliana di sopra: possibilità di apertura carrabile al piano terra in tessuto residenziale storico.	Centro storico

5. Dimensionamento

Questo primo PI attinge solamente al carico urbanistico residenziale definito dal PAT per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo (ATO).

A queste quantità si deve riferire dunque il bilancio delle corrispondenti carature urbanistiche "spese" in questo primo PI che sono determinate dagli interventi numerati descritti in tabella che determinano lotti edificabili o nuovi edifici residenziali, anche mediante cambi d'uso con eventuali ampliamenti.

La tabella seguente espone l'articolazione delle quantità di cui sopra e riepiloga le disponibilità residue future.

ATO	Denominazione ATO	Tipo ATO	Abitanti teorici insediabili (n) di PAT	Carico insediativo residenziale (mc) di PAT	Carico insediativo residenziale (mc) di PRIMO PI	Carico insediativo residenziale (mc) RESIDUO
1	L'ambiente naturale	Ambientale	25	5.000	130	4.870
2	I luoghi dello sport	Agricolo	140	28.000	856	27.144
3	Le contrade nord	Agricolo/Res	210	42.000	6.040	35.960
4	Le contrade sud	Agricolo/Res	60	12.000	580	11.420
5	Lo spazio urbano compatto	Residenziale	20	4.000	1.780	2.220
6	Gli spazi periurbani lineari	Misto	375	75.000	-590	75.590
TOTALI TERRITORIO COMUNALE			830	166.000	8.796	157.204

Degli 8.796 mc attinti complessivamente alle dotazioni di PAT, 5.490 mc sono determinati da interventi diversi dall'ampliamento di tessuti residenziali.

A sostenere la verifica di adeguatezza della dotazione di standard del PI deve essere considerato anche il carico urbanistico residenziale corrispondente al consolidato del PAT, come originato dalle zone omogenee A e B del PRG, ora transitate nel PI, attuando le direttive del PAT.

Queste assumono forma di più numerosi insediamenti storici minori (in parte già zone B e in parte agricoli) e in tessuti residenziali RA ed RB con indici (in massima parte derivati da zone B con qualche porzione di zona C attuata).

Appare dunque opportuno sviluppare in questa sede anche quei conteggi, assumendo per semplicità di calcolo l'indice equivalente di 2,5 mc/mq per i tessuti fondiari del centro storico del capoluogo e di Parlati-Piccoli (e altrettanto dunque per tutte le zone A di PRG) e di 1,5 mc/mq per l'insieme dei tessuti fondiari dei centri storici minori.

Quest'ultima scelta si basa sulle capacità teoriche del tessuto intermedio, a rappresentare una media attendibile tra i volumi esistenti interni al perimetro di centro storico di PAT e l'estensione alle aree perimetrali funzionali già agricole, dunque prive di capacità propria.

Analogamente, dato che alcuni tessuti ora residenziali turistici RT erano già zone B nel PRG, a tutti questi attribuiamo l'indice convenzionale di 1,5 mc/mq.

Su tali basi la capacità teorica di PI è sviluppata dalla tabella seguente, che comprende anche il carico "consumato" dalle disponibilità di PAT sopra evidenziate e che applica il parametro di PAT di 200 mc/ab:

Tessuti	Superficie (mq)	Volume (mc)	Ab. teorici corrispondenti
RS (Recoaro capoluogo)	124.099	310.248	1.551
RS (Parlati-Piccoli)	29.772	74.430	372
RS (CS minori)	299.867	449.801	2.249
RA	270.453	527.509	2.638
RB	489.257	667.919	3.340
RT	21.327	31.990	160
TOTALI	1.234.775	2.061.897	10.310

A riprova della sostanziale invarianza del carico di cui sopra abbiamo sviluppato analogo conteggio con la zonizzazione di PRG che fa parte del quadro conoscitivo di PAT:

ZTO	Superficie (mq)	Volume (mc)	Ab. teorici corrispondenti
A	150.880	377.199	1.886
B1	117.142	117.142	586
B2	387.477	581.216	2.906
B3	104.954	157.432	787
B4	93.874	187.749	939
B5	191.718	383.436	1.917
B6	67.488	202.465	1.012
C	57.185	85.778	429
TOTALI	1.170.719	2.092.417	10.462

Fa però parte del carico di PRG anche la quota derivata dalle zone C, quota di fatto quasi interamente "assorbita" come disponibile dal PAT, data la minima attuazione di tali espansioni già previste come soggette a PUA.

Confrontando le due tabelle appare dunque un incremento di 277 abitanti teorici (del PI rispetto al PRG senza le zone C) a fronte dei 17 abitanti teorici corrispondenti al carico residenziale impiegato dal primo PI per estensione di tessuti con indice (27 corrispondono ad interventi puntuali diversi).

Ciò deriva dall'aver perimetrato secondo le direttive del PAT gli insediamenti storici corrispondenti ai Centri Storici Minori dell'Atlante regionale come nuovamente catalogati dal PTCP che erano zona agricola per il PRG e dall'aver qualificato più propriamente le pertinenze delle attività ricettivo-turistiche sparse.

Appare dunque ragionevole confrontare il dato di **10.310 + 27 = 10.337 abitanti teorici** con le aree a standard di questo PI, planimstrate nella tabella seguente:

Tessuti	Superficie (mq)	Abitanti teorici corrispondenti allo standard di 30 mq/ab
F1	23.052	
F2	40.944	
F3	416.658	
F4	95.633	
TOTALE	576.287	19.210

La dotazione esistente, unita alle previsioni confermate con la dovuta ragionevolezza in relazione alla compatibilità con il programma delle opere pubbliche, sostiene dunque abbondantemente la popolazione teorica.

6. Calcolo dell'utilizzo della Superficie Agricola Trasformabile (SAT)

Il PAT ha definito la SAT in **196.793 mq** e le disposizioni regolamentari regionali specifiche indicano di fatto come oggetto di computo l'intersezione tra zona agricola di PRG e la Superficie Agricola Utilizzabile individuata cartograficamente in sede di PAT per essere planimetrata a mezzo di strumenti informatici GIS.

Questa superficie di riferimento per il computo è rappresentata graficamente nella tavola 4.n (quattro fogli) in relazione agli ambiti degli interventi puntuali del presente primo PI.

La superficie utilizzata complessivamente dal primo PI è pari a **4.148 mq** con residuo disponibile per i prossimi PI di **192.645 mq**.

7. Registro dei crediti edilizi

Il primo Piano degli Interventi non prevede riconoscimento di crediti edilizi, ma se ne predispone ugualmente il registro prescritto dal PAT in forma tabellare.

Edificio/ambito origine del credito edilizio	Riferimenti catastali dell'origine del credito edilizio	Tipologia del volume a credito edilizio	Volume del credito edilizio	Ambito di utilizzo del credito edilizio
<i>riferimenti identificativi negli elaborati di PI</i>	<i>Sezione/foglio/mappale/sub</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>mc</i>	<i>riferimenti identificativi negli elaborati di PI</i>