

COMUNE DI  
**NOVENTA  
VICENTINA**

Provincia di Vicenza



**Secondo piano degli interventi  
seconda fase**

**2013**

# RELAZIONE



**IL SINDACO:**

**Marcello Spigolon**

**Progettista del piano:**

**Responsabile dell'area tecnica**

**Arch. Barnaba Seraglio**

**Collaborazione:**

**Urbanista**

**Dott. Mauro Costantini**

**ADOTTATO:**

**APPROVATO:**

**DATA:**

**novembre 2013**

In attuazione degli obiettivi definiti dal Documento programmatico illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale lo scorso 30 ottobre 2013, il presente piano degli interventi affronta i seguenti argomenti specifici:

1. Risposta alle esigenze specifiche espresse da popolazione ed attività produttive con la definizione di soluzioni puntuali nel rispetto della normativa generale e delle previsioni del PAT attraverso la approvazione e l'inserimento nel piano di accordi procedurali ex articolo 6 della L.R. 11/2004;
2. Adeguamento normativo, precisazioni, ricognizioni di strumenti urbanistici attuati e verifica complessiva degli standard.

Il secondo piano degli interventi è costituito dalla seguente documentazione:

Tav. 13.1.1 Intero territorio comunale (nord) SC. 1:5000

Tav. 13.1.2 Intero territorio comunale (sud) SC. 1:5000

Tav. 13.3.1 Zona sc. 1:2.000

Tav. 13.3.2 Zona sc. 1:2.000

Tav. 13.3.3 Zona sc. 1:2.000

Tav. 13.3.4 Zona sc. 1:2.000

Tav. 13.3.5 Zona sc. 1:2.000

Relazione Programmatica

Norme Tecniche Operative

Allegato 1 alle NTO: accordi procedurali approvati

Quadro Conoscitivo

La presente relazione programmatica integra la precedente aggiornando la verifica del dimensionamento degli standard e del consumo di metri cubi e superficie agricola utilizzabile.

Oltre ad alcune modificazioni puntuali e minute della cartografia, al fine di rispondere ad esigenze puntuali e specifiche di cittadini ed attività produttive, sono stati approvati dal Consiglio Comunale e, di conseguenza, recepiti all'interno del presente piano ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 i seguenti accordi, tutti sostenuti da specifiche valutazioni ed i cui contenuti ne evidenziano, oltre che la coerenza con il piano di assetto del territorio, anche e soprattutto il rilevante interesse pubblico:

1. Ditta Staff International
2. Ditta Zattarin Andrea
3. Ditta Scarato Graziano
4. Ditta Dall'Armellina Franca – Dall'Armellina Michela
5. Ditta Mc Immobiliare di Marchesin Adriano
6. Ditta Dovigo Luigi - Paiola Mirella
7. Ditta Giacometti Silvano e De Cao Lairetta
8. Ditta Busato Chiara - Busato Michela - Busato Claudia - Busato Patrizia - Busato Enrico
9. Ditta Brocco Bruno
10. Ditta Zoia Anna Maria
11. Ditta Prando Lorenzo – Melotto Paola
12. Ditta Biani Ilic

Gli accordi sono inseriti in copia conforme all'originale all'allegato 1 delle Norme Tecniche Operative, parte integrante dell'apparato normativo del piano stesso ed ai quali si rimanda per maggiori dettagli circa i contenuti specifici.

Quanto alla semplificazione ed alla ottimizzazione delle norme, in questa fase sono stati eliminati alcuni elementi ridondanti ed aggiunte delle definizioni di elementi edilizi al fine di condividere con l'utenza alcune definizioni.

In dettaglio le variazioni normative sono le seguenti:

#### **1) Modifica all'art. 10**

Viene stralciata la norma relativa alla distanza minima dalle strade lungo la s.p. 247 in quanto, nella formulazione originaria del P.R.G., la norma riguardava solo le fasce individuate in cartografia. Togliendole si impone la fascia di 20 metri, eccessiva per la situazione e non coerente con le norme previgenti. Si tratta in effetti di un ambito saturo fortemente urbanizzato. Conseguentemente resta solo il rispetto dei 10 metri come è sempre stato.

### **PROPOSTA DI MODIFICA**

#### **Articolo 10 - Norme comuni alle zone produttive: artigianali, industriali e commerciali (Zone D)**

omissis

e - Distanze minime:

- dai confini ml. 5,00
- dai fabbricati ml. 10,00
- dalle strade ml. 10,00

~~Lungo la s.p. 247, all'interno del centro abitato, la distanza minima dalle strade da rispettare per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è di ml. 20,00 dal confine stradale e di almeno 7,00 m dal ciglio esterno del fosso qualora esistente, previo completamento delle opere di urbanizzazione mancanti, da accertare al momento della richiesta di permesso di costruire e previa acquisizione del parere del consorzio di bonifica ove previsto~~

omissis

---

#### **2) Modifica all'art. 15**

Viene inserita la norma che disciplina gli interventi su fabbricati in fascia di rispetto al nastro stradale in zona agricola. La norma è sempre stata presente nella Legge Regionale (dalla 61/85 in poi). Nella L.R. 11/2004 è contenuta nelle disposizioni transitorie all'art. 48 comma 7 ter lettera e) applicabile quindi solo fino all'approvazione del P.I., poi è demandata al Comune la disciplina delle fasce di rispetto.

Si propone di mantenere la norma nella formulazione abituale

### **PROPOSTA DI MODIFICA**

#### **Articolo 15 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole**

##### **15.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti**

omissis

d) ~~per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore comunale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente.~~

Omissis

#### **1) Modifica all'art. 38**

Si propone l'inserimento di alcune definizioni di elementi architettonici

## PROPOSTA DI MODIFICA

### Articolo 38 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

omissis

#### 18) Definizioni di elementi architettonici

##### a) Rudere

Si definisce rudere il manufatto in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria;

##### b) Superfetazione

E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

##### c) Portico

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno due lati, delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

##### d) Loggia

Sistema distributivo orizzontale posto ai piani superiori, aperto all'esterno da almeno un lato.

##### e) Balcone

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto.

##### f) Terrazzo

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

##### g) Tettoia

Struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.

##### h) Pensilina

Struttura di copertura aggettante.

##### i) Pompeiana

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, con piante rampicanti o copertura amovibile realizzata con arelle, teli ombreggianti o tende, e similari.

omissis

Gli accordi inseriti nel secondo piano degli interventi – seconda fase sono i seguenti:

## Accordo n. 10

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



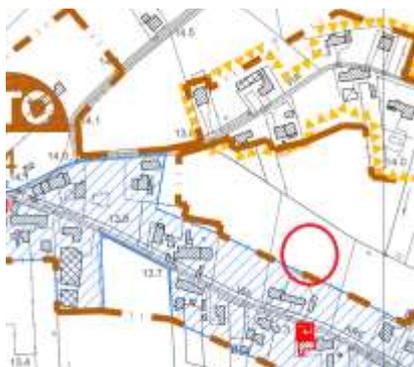
ampliamento zona D per mq 4606 mediante trasformazione zona F e mq 5385 mediante espansione del perimetro

### parametri per verifica di coerenza al PAT

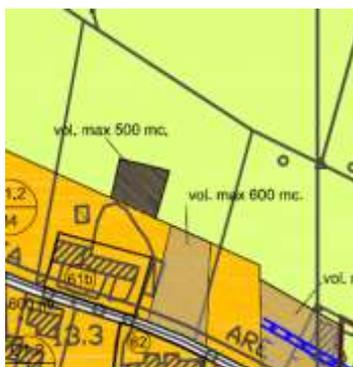
- modifica perimetro ATO 3 mq 0
- modifica perimetro consolidato produttivo 5385
- consumo di SAU 1158

## Accordo n. 11

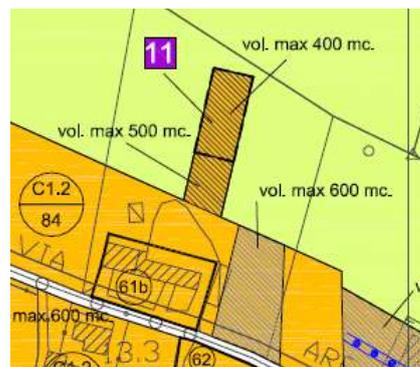
Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



ampliamento zona C1.2/84 per mq 368 (oltre a precedente modifica con primo PI) e inserimento lotto edificabile

### parametri per verifica di coerenza al PAT

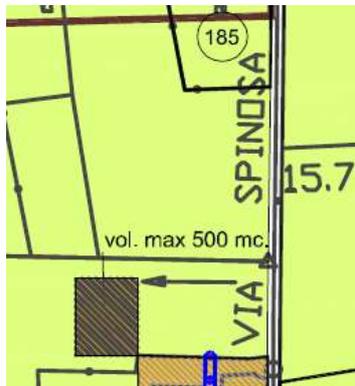
- modifica perimetro ATO 4 mq 239
- modifica perimetro consolidato 239
- nuovo volume edificabile mc 400
- consumo di SAU 368

## Accordo n. 12

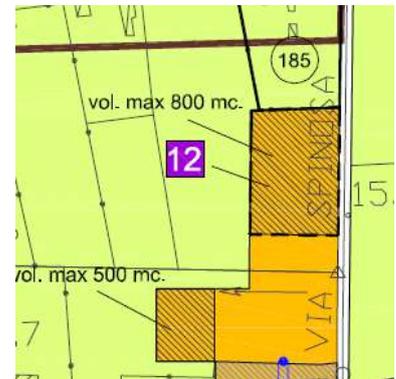
Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



ampliamento zona C1.2 per mq 2855 (oltre a precedente modifica con primo PI) e inserimento lotto edificabile

parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica perimetro ATO 2 mq 2855
- modifica perimetro consolidato 2855
- nuovo volume edificabile mc 800
- consumo di SAU 804
- copertura stimata mq 140

## Accordo n. 13

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



ampliamento zona C.1/2 per mq 1332 inserimento lotto edificabile

parametri per verifica di coerenza al PAT

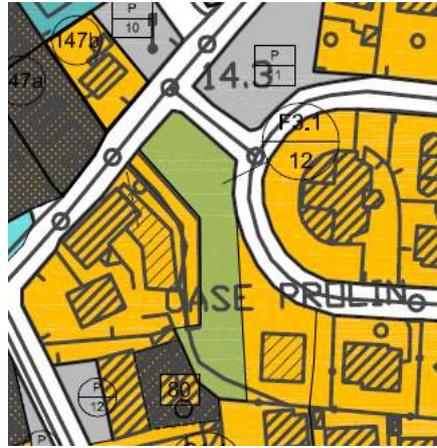
- modifica perimetro ATO 2 mq 0
- modifica perimetro consolidato 1332
- nuovo volume edificabile mc 1200
- consumo di SAU 0
- copertura stimata mq 200

## Accordo n. 14

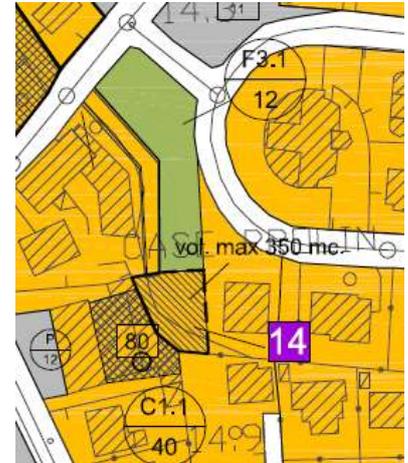
Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



ampliamento zona C.1/11 per mq 439 e corrispondente riduzione zona F. inserimento lotto edificabile

### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica perimetro ATO 1 mq 0
- modifica perimetro consolidato 0
- nuovo volume edificabile mc 350
- consumo di SAU 0

copertura stimata mq 60

## Accordo n. 15

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



inserimento volume edificabile in zona E4 ad integrazione dell'esistente

### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica perimetro ATO 1 mq 0
- modifica perimetro consolidato 0
- nuovo volume edificabile mc 300
- consumo di SAU 0

copertura stimata mq 0

## Accordo n. 16

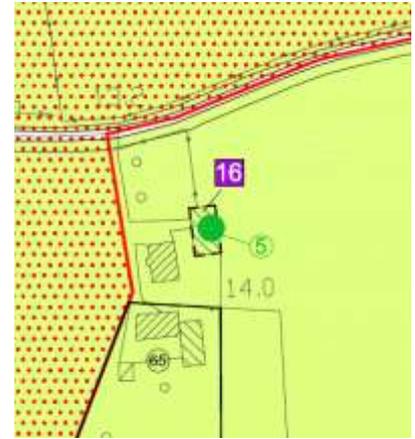
Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



individuazione annesso rustico non più funzionale al fondo

## Accordo n. 17

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



stralcio previsione C2 PER/1 mq 22030 e C2 PER/2 mq 17119, ampliamento C1.2/61 mq 3.915 e lotto edificabile mc 1500

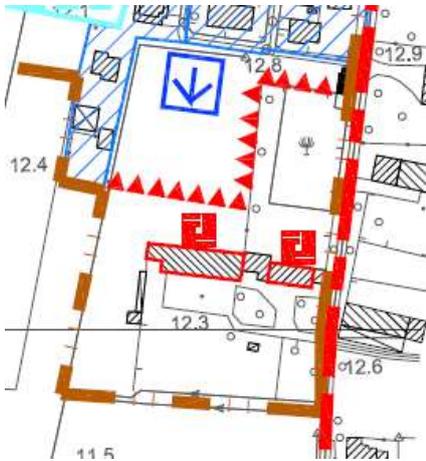
### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica perimetro ATO 2 mq 0
- modifica perimetro consolidato 0 (ambito di sviluppo)
- nuovo volume edificabile mc 1500 ( a detrarre mc 34.119)
- consumo di SAU 0

copertura stimata mq 200

## Accordo n. 18

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



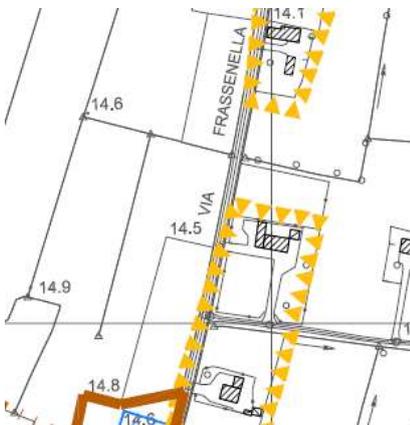
Estratto della proposta di modifica



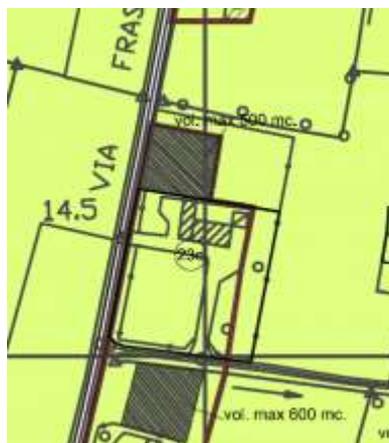
individuazione annesso rustico non più funzionale al fondo

## Accordo n. 19

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



aumento volumetria ammessa per mc 500

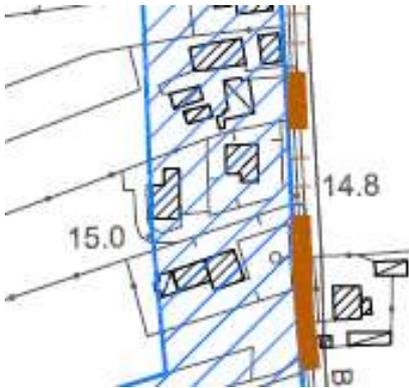
### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica perimetro ATO 1 mq 0
- modifica perimetro consolidato 0
- nuovo volume edificabile mc 500
- consumo di SAU 0

copertura stimata mq 0

## Accordo n. 20

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



### accordo n. 20

individuazione annesso rustico non più funzionale al fondo

## Accordo n. 21

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica

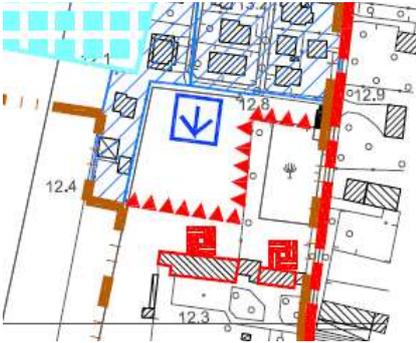


### Accordo n.21

Realizzazione di un progetto di riqualificazione ambientale ed urbana e riassetto di una attività produttiva fuori zona

## MODIFICA SALINE

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



### Stralcio zona C2 PER/3

#### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica perimetro ATO 4 mq 0
- modifica perimetro consolidato 0
- variazione volume edificabile mc – 7.500
- variazione consumo di SAU - 5.486

copertura stimata mq – 7.500

## MODIFICA A.I.C. N.3

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica

ART. 7.B DELLE NTO

AIC 3 VIA BEGGIATO

Intervento assoggettato all'eliminazione delle opere incongrue presenti e rilevate dal PAT, mediante applicazione del credito edilizio per un volume trasformabile in residenza, mediante ristrutturazione urbanistica pari a 821 mc e volume aggiuntivo mc ~~639~~ **476,13**

Ridimensionamento del volume aggiuntivo ammesso per l'A.I.C. n. 3 da 639 a 476,13 mc

#### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica perimetro ATO 4 mq 0
- modifica perimetro consolidato 0
- variazione volume edificabile mc – 162,87
- variazione consumo di SAU 0

copertura stimata mq 0

## MODIFICA PARCHEGGIO VIA FONTANA

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



correzione cartografica area parcheggio via Fontane e stralcio porzione di previsione verde pubblico

F2.1/12 da 2243 a 2135 mq

riduzione F3.1/5 mq 416

**VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE, RIORDINO DELLE PREVISIONI, DELLE SUPERFICI A STANDARD E SUPERFICI FONDIARE - AREA BERGONCINO**

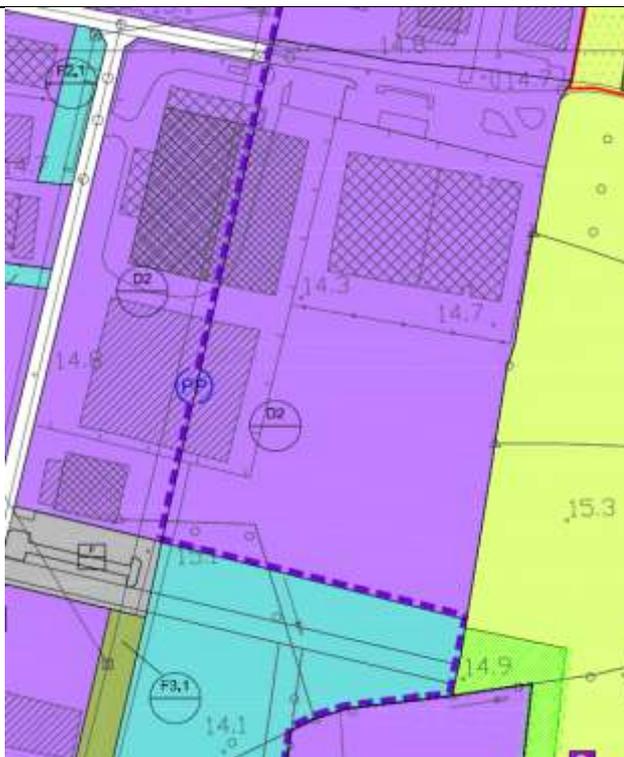
Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



recepimento dello stato di attuazione degli strumenti attuativi vigenti e riclassificazione in zona di completamento



recepimento dello stato di attuazione degli strumenti attuativi vigenti e riclassificazione in zona di completamento, inserimento accordo n. 10 ed adeguamento alle condizioni di fatto dell'ambito.



Individuazione ambiti ancora da attuare (porzione fra via Via delle industrie e via Bergoncino) e conferma della zonizzazione come area di espansione soggetta a PUA, riclassificazione della porzione a est di via delle Industrie in zona di completamento e tralcio delle previsioni a verde pubblico di contorno ai lotti esistenti



riconoscimento dello stato di attuazione e riclassificazione in zona di completamento, riconoscimento dei nuclei residenziali interni e riclassificazione in zona residenziale di completamento di tipo C1.2

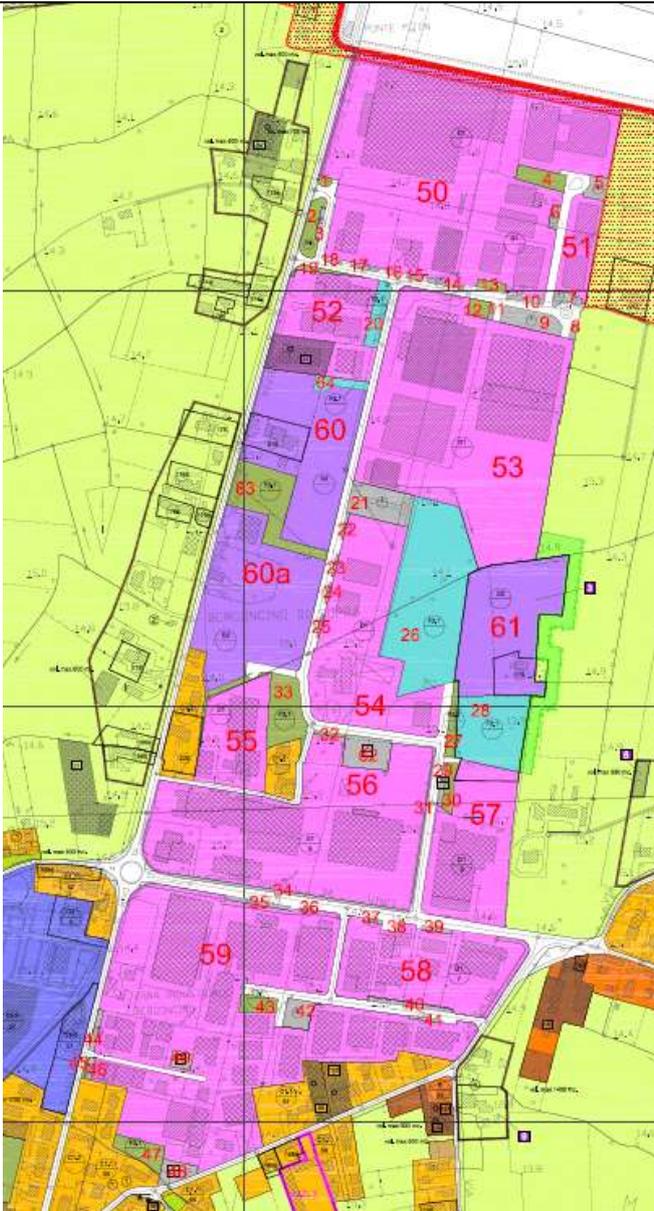


---

riconoscimento dello stato di attuazione, delle superfici fondiare e delle superfici pubbliche

---

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE E SERVIZI - ZONA BERGONCINO



	park	verde	F2	zona D1	zona D2
1		165			
2		1.234			
3	188				
4		1.121			
5	594				
6	290				
7	448				
8	139				
9	1.582				
10	270				
11	118				
12		514			
13		339			
14	169				
15	50				
16	43				
17	106				
18	65				
19		329			
20			1.346		
21	2.952				
22	112				
23	94				
24	86				
25	96				
26			18.087		
27		868			
28			6.856		
29 (prog)	311				
30		722			
31	384				
32		132			
33		3.867			
34	928				
35	363				
36	43				
37	94				
38	43				
39	183				
40	500				
41	135				
42	1.100				
43		873			
44	339				
45		97			
46	201				
47		1.438			

48	958				
49 (prog)	483				
50				71.073	
51				4.552	
52				13.943	
53				57.074	
54				23.895	
55				9.667	
56				46.114	
57				16.992	
58				19.028	
59				77.826	
60					19.553
60a					22.438
61					16.737
62	2.091				
63		5.358			
64			778		
<b>tot</b>	<b>15.558</b>	<b>17.059</b>	<b>27.067</b>	<b>340.165</b>	<b>58.728</b>
	sommano superfici a standard			% superfici a standard su superfici fondiarie di completamento	
	<b>59.684</b>			<b>17,55</b>	
	STANDARD MINIMO DI LEGGE (art. 31 punto 3 lett. b L.R. 11/04)			sommano superfici fondiarie	
	10% della superficie			<b>398.893</b>	
				% superfici a standard su superficie totali	
				<b>14,96</b>	

Verifica di congruenza del indici e parametri del Piano degli Interventi rispetto al PAT

A.T.O.	SCHEMA	DESTINAZIONE	NUOVO VOLUME	S.A.U. UTILIZZATA	SUPERFICIE ZONIZZATA	VARIAZIONE PERIMETRO		
						PERIMETRO PAT	MODIFICA	%
ATO 1		MAX DA PAT	7.600	5.800				
	RESIDUO PREGRESSO		950	394				
	accordo 15	diifuso	300	0				
	accordo 18	diffuso	500	0				
	sommano		800	0				
	residuo del terzo P.I.		150	394				
ATO 2		MAX DA PAT	168.400	103.740				
	RESIDUO PREGRESSO		124.281	69.527				
	accordo 12	consolidato	800	804	2855	55.841	2855	
						precedenti	1.560	
						sommano	4415	7,91
	accordo 13	consolidato	1.200	0	1.332	13.346	1.332	9,98
	accordo 16	consolidato	1.500	620				
		espansione	-34.119	-27.295	-39.149			
			-30.619	-25.871	-34.962			
	residuo del terzo P.I.		154.900	95.398				
	modifica perimetro ATO 2					1.382.998	1.332	
						precedenti	8.188	
						sommano	9.520	0,69
ATO 3		MAX DA PAT	31.500	31.500				
		consolidato	5.385	1.158				
	residuo del terzo P.I.		26.115	30.342				
ATO 4	MAX DA PAT		34.900	33.070				
	RESIDUO PREGRESSO		20.161	23.729				
	accordo 11	consolidato	400	368	368	67.567	239	

						precedenti	6.520	
						<b>sommano</b>	<b>6.759</b>	<b>10,00</b>
	<b>residuo del terzo P.I.</b>		<b>19.761</b>	<b>23.361</b>				
<b>modifica perimetro ATO 4</b>						697.428	239	
						precedenti	1.797	
						<b>sommano</b>	<b>2.036</b>	<b>0,29</b>
<b>ATO 5</b>		<b>MAX DA PAT</b>	<b>21.500</b>	<b>0</b>				
	<b>RESIDUO PREGRESSO</b>		<b>18.680</b>	<b>0</b>				
	<b>accordo 14</b>	<b>consolidato</b>	350	0				
	<b>residuo del terzo P.I.</b>		<b>18.330</b>	<b>0</b>				
<b>P.A.T.</b>	<b>residenza</b>	<b>MAX DA PAT</b>	<b>261.400</b>	<b>170.702</b>				
	<b>RESIDUO PREGRESSO</b>		<b>193.072</b>	<b>121.742</b>				
	modifiche ad uso residenziale		-29.069	-25.503				
	<b>residuo del terzo P.I.</b>		<b>222.141</b>	<b>147.245</b>				
<b>P.A.T.</b>	<b>produttivo</b>	<b>MAX DA PAT</b>	<b>31.500</b>	<b>31.500</b>				
	<b>RESIDUO PREGRESSO</b>		<b>31.500</b>	<b>31.500</b>				
	modifiche ad uso produttivo		5.385	1.158				
	<b>residuo del terzo P.I.</b>		<b>26.115</b>	<b>30.342</b>				

Complessivamente le aree a servizi effettivamente esistenti sul territorio comunale (al netto quindi delle previsioni di PRG non ancora attuate) come verificate anche con il riordino della zona Bergoncino e le modifiche pregresse risultano:

ZONA	F1	F2	F3	P	F5	TOTALE
TIPOLOGIA	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE, GIOCO E SPORT	PARCHEGGIO	ISTRUZIONE SUPERIORE CIMITERO, OSPEDALE DEPURATORE, CENTRALE DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA, CENTRALE DECOMPRESSIONE GAS	
<b>ZONE DI RESIDENZA</b>						
SUP. MQ	89.473	65.676	100.567	51.155	115.308	422.180
<b>PUA</b>						
SUP. MQ	0	0	11.126	3.281	0	14.406
<b>SOMMANO</b>	<b>89.473</b>	<b>65.676</b>	<b>111.692</b>	<b>54.436</b>	<b>115.308</b>	<b>436.586</b>
<b>ZONE PRODUTTIVE</b>						
SUP. MQ	0	27.067	17.059	16.211	0	60.337
<b>SOMMANO</b>	<b>89.473</b>	<b>92.743</b>	<b>128.751</b>	<b>70.647</b>	<b>115.308</b>	<b>496.923</b>

Tale patrimonio già costituisce uno standard conforme e sufficiente per una popolazione pari a 14.552 abitanti teorici (mq 436.586/30 mq x abitante), a tale superficie vanno aggiunte alcune previsioni di Piano a carattere strategico come l'area per la realizzazione degli impianti natatori, per la quale è in corso la procedura di appalto (mq 25.000 circa) o l'area verde di Saline (Mq 9.400 circa) che sono già in grado di assolvere ad un fabbisogno per ulteriori 1.146 abitanti teorici insediabili, per una popolazione servita complessiva pari a 15.698.

Le variazioni introdotte con il terzo P.I., a fonte di un incremento di 5.050 mc di nuova edificazione e una riduzione per stralcio di zone di espansione per mc 34.119, comportano invece una diminuzione del carico urbanistico per 29.069 mc, corrispondente circa 145 abitanti teorici insediabili in meno (sul parametro medio di 200 mc abitante)

La porzione connessa e funzionale alle zone produttive appare invece ancora lievemente sottodimensionato rispetto ad uno standard minimo del 10% della superficie territoriale, secondo il quale i 60.337 di superficie a standard esistenti corrispondono ad una superficie territoriale pari a 603.370 mq a fronte di superfici in atto pari a 701.247 mq, dove solo le aree pianificate più recenti (e la zona Bergoncino) risultano in equilibrio.