

COMUNE DI  
**NOVENTA  
VICENTINA**

Provincia di Vicenza



**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**2013**

**RELAZIONE**



**IL SINDACO:**

**Marcello Spigolon**

**Progettista del piano:**

**Responsabile dell'area tecnica**

**Arch. Barnaba Seraglio**

**Collaborazione:**

**Urbanista**

**Dott. Mauro Costantini**

**ADOTTATO:**

**APPROVATO:**

**DATA:**

**gennaio 2013**

In attuazione degli obiettivi definiti dal Documento programmatico illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale lo scorso 9 ottobre 2012, 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.
2. Adeguamento cartografico, correzione di errori e di imprecisioni, eliminazione di elementi ridondanti o poco chiari o, comunque, generanti dubbi interpretativi e difficoltà applicative;
3. Semplificazione ed ottimizzazione dell'assetto normativo.

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 procedimentali approvati

Regolamento Edilizio

Quadro Conoscitivo

Le tavole sostituiscono completamente la precedente cartografia, la presente relazione programmatica integra la precedente aggiornando la verifica del dimensionamento degli standard e del consumo di metri cubi e superficie agricola utilizzabile, mentre gli altri elaborati sostituiscono integralmente i previgenti.

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 Saggiorato
2. Ditta Pantano
3. Ditta Pulvini
4. Ditta Ravarotto
5. Ditta Baratto
6. Ditta Barato
7. Ditta Brocco P.
8. Ditta Pellegrin
9. Ditta Tosatto

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 considerati i seguenti aspetti:

- a. Verde privato
- b. Aree di intervento unitario
- c. Normativa commerciale
- d. Regolamento edilizio

In via generale le finalità progettuali che sottintendevano alle norme sopra indicate non sono state in alcun modo variate se non per un adeguamento alla normativa generale di settore e specifica.

In particolare per quanto riguarda le individuazioni definite come "verde privato", a seguito di un'analisi puntuale, un numero limitato di previsioni secondarie è stato stralciato, come è evidenziato dalle tavole comparative in allegato alla presente relazione, mentre la norma è stata ridefinita eliminando l'incongrua definizione che non consentiva la applicabilità dell'indice edilizio proprio della zona territoriale omogenea di riferimento su cui sono individuati i diversi ambiti di verde privato. In effetti, infatti, tale definizione territoriale non è già una zonizzazione a se stante, ma, piuttosto, una caratterizzazione progettuale finalizzata a mantenere libero uno spazio definito o limitato in ragione di caratteri suoi propri senza che tale limitazione influisca sulle caratteristiche edilizie della zona. La disponibilità di volumetrie generate dalle zone, ancorché gravate da tale previsione, potrà essere spesa in altri ambiti territoriali contermini o trasformata, in fasi successive, in crediti edilizi consentendo, quindi, l'utilizzo di disponibilità preesistenti e bloccate da previsioni normative improprie.

Analogamente tutti gli ambiti individuati come "aree di intervento unitario" sono state verificate puntualmente, coinvolgendo direttamente tecnici progettisti interessati e, in alcuni casi, anche proprietari.

La problematica è stata affrontata eliminando la previsione dove questa risulta sostanzialmente attuata o dove non era evidente la necessità di un progetto complessivo, in ogni caso nel rispetto delle volumetrie assegnate. Per gli ambiti più complesso è stato previsto un piano urbanistico attuativo; a tal fine è stata anche adeguata ed esplicitata la norma relativa alle zone territoriali omogenee C2, attuabili tramite PUA, indicando chiaramente la possibilità di procedere per stralci funzionali nel rispetto dell'equilibrio degli standard ed a condizione che stralci successivi non siano di reciproco ostacolo, consentendo sempre la realizzabilità complessiva della zona.

La normativa per le zone commerciali è stata reinserita nel testo senza i rimandi alle varianti precedenti, non più vigenti, lasciandone inalterati i contenuti urbanistici, ma stralciando le parti di definizione di criteri superati.

Il regolamento edilizio è stato semplificando eliminando tutti gli articoli inutilizzabili, non conformi alla normativa sovraordinata o incoerenti con gli altri contenuti di PI e PAT.

Per quanto ai primi due aspetti (verde privato ed aree in intervento unitario) si rimanda anche alle tabelle comparative allegata alla presente relazione per una disamina puntuale degli interventi.

Verifica dimensionamento aree pubbliche

Complessivamente le aree a servizi effettivamente in atto sul territorio comunale (al netto quindi delle previsioni di PRG non ancora attuate) come già rilevato con il Primo Piano degli Interventi 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	80.564	99.874	65.050	30.344	114.647	390.479
<b>PUA</b>						
SUP. MQ	0	0	54.414	17.863	0	72.277
<b>SOMMANO</b>	<b>80.564</b>	<b>99.874</b>	<b>119.464</b>	<b>48.207</b>	<b>114.647</b>	<b>462.756</b>
<b>ZONE PRODUTTIVE</b>						
SUP. MQ	0	4.037	17.056	15.400	0	36.493
<b>SOMMANO</b>	<b>80.564</b>	<b>103.911</b>	<b>136.520</b>	<b>63.607</b>	<b>114.647</b>	<b>499.249</b>

Tale patrimonio già costituisce uno standard conforme e sufficiente per una popolazione pari a 15.425 abitanti teorici (mq 462.756/30 mq x abitante), mentre la porzione connessa e funzionale alle zone produttive appare invece ancora sottodimensionato anche rispetto ad uno standard minimo del 10% della superficie territoriale, secondo il quale i 36.493 di superficie a standard esistenti corrispondono ad una superficie territoriale pari a 364.930 mq a fronte di superfici in atto pari a 701.247 mq (mentre la previsione complessiva di PRG ammonta a 803.580 mq).

L'incremento di edificabilità del primo Piano degli Interventi, in base ai parametri di utilizzo (mc/abitante) indicati dal PAT determina un nuovo fabbisogno di superfici a servizi così riassumibile:

	tipologia	Mc/abitante	volume	abitanti teorici	fabbisogno aree a servizi mq 30/abitante
ATO 1	diffuso	260	5900	23	681
ATO 2	diffuso	260	2200	8	254
	consolidato	180	4900	27	817

	Espansione*	180	36619	203	4.374
ATO 4	diffuso	260	1800	7	208
	consolidato	260	6939	27	801
	Espansione*	260	7500	29	620
ATO 5	consolidato	180	2820	16	470
<b>sommano</b>			<b>68678</b>	<b>340</b>	<b>8.224</b>

\*= al netto del 8,5 mq da reperire nel PUA.

utilizzando altresì il parametro di 150 mc/abitanti si determina il presente scenario

	tipologia	Mc/abitante	volume	abitanti teorici	fabbisogno aree a servizi mq 30/abitante
ATO 1	diffuso	150	5900	39	1.180
ATO 2	diffuso	150	2200	15	440
	consolidato	150	4900	33	980
	Espansione*	150	36619	244	5.249
ATO 4	diffuso	150	1800	12	360
	consolidato	150	6939	46	1.388
	Espansione*	150	7500	50	1.075
ATO 5	consolidato	150	2820	19	564
<b>sommano</b>			<b>68678</b>	<b>458</b>	<b>11.236</b>

**con il secondo Piano degli Interventi il nuovo volume residenziale risulta complessivamente pari a mc 10.320 che secondo il parametro di 150 mc abitanti comporta un fabbisogno aggiuntivo per aree a servizi pari a mq 2.064**

la popolazione attualmente insediata risulta pari a circa 9000 residenti.

la capacità residua del strumentazione urbanistica vigente risulta pari a 643 abitanti teorici insediabili secondo il parametro di PAT pari a 180 mc/ab, con un fabbisogno 13.821 mq di superficie a servizi, ovvero pari a 771 abitanti teorici insediabili secondo il parametro di 150 mc/ab per un fabbisogno di 16.185 mq di superficie a servizi

La dotazione di superfici già esistente, al netto delle previsioni inattuato, risulta quindi ampiamente sufficiente ad accogliere il fabbisogno delle previsioni del PI che riguardano una popolazione teorica complessiva pari a 9.953 + 69 abitanti del secondo Piano degli Interventi, per complessivi **10.022 abitanti teorici complessivi contro i 15.425 compatibili con la dotazione in atto.**

Verifica volumi per ambito territoriale omogeneo ed utilizzo SAU.

A.T.O.		NUOVO VOLUME	S.A.U. UTILIZZATA
1	utilizzato primo PI	6.650	5.406
	MAX DA PAT	7.600	5.800
	RESIDUO	950	394
	utilizzato secondo PI	200	0
	<b>residuo</b>	<b>750</b>	<b>394</b>
2	utilizzato primo PI	44.119	34.213
	MAX DA PAT	168.400	103.740
	RESIDUO	124.281	69.527
	utilizzato secondo PI	3.600	1.600
	<b>residuo</b>	<b>120.681</b>	<b>67.927</b>
3	utilizzato primo PI	0	0
	max di PAT (superficie coperta)	71.050	42.000
	volume residenziale utilizzato da ATO 4	2.570	0
	RESIDUO SUP COP.	71.050	42.000
	utilizzato secondo PI	3.600	3.600
	<b>residuo</b>	<b>67.450</b>	<b>38.400</b>
4	utilizzato primo PI	14.739	9.341
	MAX DA PAT	34.900	33.070
	RESIDUO	20.161	23.729
	recupero ATO 3	2.570	0
	utilizzato secondo PI	2.950	2.100
	<b>residuo</b>	<b>14.641</b>	<b>21.629</b>
5	utilizzato primo PI	2.820	
	MAX DA PAT	21.500	
	RESIDUO	18.680	
	utilizzato secondo PI	0	0
	<b>residuo</b>	<b>18.680</b>	<b>0</b>
6	utilizzato primo PI	0	0
	MAX DA PAT	27.000	18.700
	RESIDUO	27.000	18.700
	utilizzato secondo PI	1.000	0
	<b>residuo</b>	<b>26.000</b>	<b>18.700</b>
P.A.T.	utilizzato primo PI	68.328	48.960
P.A.T.	utilizzato secondo PI	10.320	7.300
P.A.T.	MAX DA PAT	261.400	170.702
P.A.T.	RESIDUO	<b>182.752</b>	<b>114.442</b>