

COMUNE DI

# NOVENTA VICENTINA

Provincia di Vicenza



Secondo Piano degli Interventi  
Terza Fase

2014

## NORME TECNICHE OPERATIVE



IL SINDACO:

Marcello Spigolon

Progettista del piano:

Responsabile dell'area tecnica

Arch. Barnaba Seraglio

Collaborazione:

Urbanista

Dott. Mauro Costantini

ADOTTATO:

APPROVATO:

DATA:

Febbraio 2014

## Indice

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente .....	4
Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità.....	4
Articolo 3 - Elaborati della variante al P.I.....	4
TITOLO II - SISTEMA STORICO .....	6
Articolo 4 - Centri Storici - Zone A.....	6
4.1 Zona A1 - Centro Storico .....	6
4.2 Zone A2 - Ville e complessi di valore ambientale.....	12
4.3 Zone A3 - Ambiti di aggregazione urbana rilevati dall'atlante regionale dei centri storici.....	12
Articolo 5 - Beni storici e testimoniali.....	13
5.1 Aree e gradi di protezione.....	13
5.2 Generalità degli interventi .....	17
5.3 Contesti figurativi e Ville Venete .....	20
TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE.....	21
Articolo 6 - Norme comuni alle zone residenziali (B e C).....	21
Articolo 7 - Zone B, C1.1. (zone urbane residenziali di completamento) e C1.2 (zone periurbane residenziali di completamento) e C1.3 (zone urbane residenziali di completamento con indice fondiario assegnato) .....	21
7.a Ambiti di intervento codificato (A.I.C.) .....	23
7.b Repertorio normativo ambiti di intervento codificato.....	23
Articolo 8 - Zone C2 (zone residenziali di espansione).....	24
Articolo 9 - Zone C2 perequate .....	25
9.a Repertorio normativo zone C2 perequate .....	25
TITOLO III - SISTEMA PRODUTTIVO .....	27
Articolo 10 - Norme comuni alle zone produttive: artigianali, industriali e commerciali (Zone D)....	27
Articolo 11 - Zone D1 (zone artigianali e commerciali di riqualificazione) .....	28
Articolo 12 - Zone D2 (zone artigianali e industriali) .....	28
Articolo 13 - Zone D3 (zone per il commercio, la direzionalità e l'artigianato di servizio) .....	29
Articolo 13 bis -Zone D4 (zona agroindustriale e commerciale).....	29
TITOLO IV - SISTEMA RURALE .....	31
Articolo 14 - Classificazione delle zone agricole.....	31
Articolo 15 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole .....	31
15.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti .....	31
15.2 Nuova edificazione .....	31
Articolo 16 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo.....	32
Articolo 17 - Vincoli .....	33
Articolo 18 - Caratteri degli interventi .....	33

Articolo 19 - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte.....	34
Articolo 20 - Parametri edificatori .....	35
Articolo 21 - Sottozona agricola .....	35
Articolo 22 - Sottozona agricola di prevalente interesse paesaggistico-ambientale .....	36
Articolo 23 - Sottozona agricola Nucleo Rurale .....	36
TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI .....	38
Articolo 24 - Norme comuni alle zone “F” per servizi ed attrezzature.....	38
Articolo 25 - Zone per la viabilità .....	39
TITOLO IV - VINCOLI .....	41
Articolo 26 - Zone vincolate.....	41
Articolo 26 bis - Aree a verde privato .....	42
Articolo 27 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori.....	42
Articolo 28 - Compatibilità idraulica .....	43
TITOLO V - INSEDIAMENTI LOCALIZZATI IN DIFFORMITÀ DALLE DESTINAZIONI DI PIANO.....	45
Articolo 29 - Norme generali .....	45
Articolo 30 - Insedimenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano confermati .....	46
Articolo 31 - Insedimenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano bloccati.....	46
Articolo 32 - Insedimenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano da trasferire .....	46
TITOLO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....	47
Articolo 33 - Perequazione urbanistica.....	47
Articolo 34 - Credito edilizio e registro.....	48
Articolo 35 - Compensazione urbanistica .....	48
Articolo 36 - Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	49
TITOLO VII – MONITORAGGIO .....	50
Articolo 37 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica .....	50
TITOLO VIII – CRITERI DI MISURAZIONE .....	53
Articolo 38 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri .....	53
Articolo 39 - Elementi a misurazione convenzionale .....	56
TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI.....	58
Articolo 40 - Deroghe .....	58
Articolo 41 - Disposizioni transitorie .....	58
Articolo 42 - Entrata in vigore della variante al P.I.....	58

Testo aggiunto in sede di adozione del Secondo Piano Interventi - Terza Fase

specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc;

- la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;
- la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
- la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;

b) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;

Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.).

#### **Articolo 16 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

Sono individuati, nelle tavole di progetto, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e del relativo repertorio di cui a presente articolo

La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d'uso.

Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati e sono soggetti a perequazione a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato. le modalità e quantità del recupero dell'annesso sono determinate nel repertorio normativo, tenuto conto del rapporto fra la consistenza e il valore dell'immobile oggetto di trasformazione, e il valore della nuova destinazione prevista

Repertorio degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo:

- 1) Via maddalena. Annesso parte del complesso schedato quale bene storico testimoniale di cui all'articolo 5 delle presenti norme con grado di protezione 4 (scheda n. 84). La porzione rustica, in buono stato di conservazione e consolidata nella struttura edilizia potrà essere recuperata a residenza e/o attività agrituristiche e ricettive in conformità al grado di protezione per l'intera volumetria pari a 1.400 mc;
- 2) Via Collegio Armeno Annesso parte del complesso schedato quale bene storico testimoniale di cui all'articolo 5 delle presenti norme con grado di protezione 4 (scheda n. 74). La porzione rustica, in buono stato di conservazione e consolidata nella struttura edilizia potrà essere recuperata a residenza e/o attività agrituristiche e ricettive in conformità al grado di protezione per l'intera volumetria pari a 1.152 mc;

- 3) Via Brenta, edificio isolato consolidato, con struttura edilizia conforme alla trasformazione mediante semplici opere interne ed integrazione impianti, destinabile ad uso residenziale per una volumetria pari all'esistente (mc 939);
- 4) Via Croce di Pietra edificio isolato consolidato, con struttura edilizia conforme alla trasformazione mediante semplici opere interne ed integrazione impianti, destinabile ad uso residenziale per una volumetria pari all'esistente (mc 381);
- 5) Via Mulinello – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 **n. 16**
- 6) Via Padovana – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 **n. 18**
- 7) Via Brenta – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 **n. 20**
- 8) Via Crearo – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 24**

### **Articolo 17 - Vincoli**

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo, è costituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non ulteriore edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al punto 42.1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L.R. 11/04 e s.m.i..

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).

All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola di cui all'art. 41, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L.R. 11/04 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

### **Articolo 18 - Caratteri degli interventi**

Nell'ambito della zona agricola, i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale, sulla scorta dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere, di norma, le tipologie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare le visuali di interesse storico ambientale.

In particolare:

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio.