
committente**Gemmo Group Srl**

via della Tecnica, 34
36025 Noventa Vicentina (VI)
Tel.: 0444.887141 Fax: 0444.760669

progettazione e coordinamento**Progetti.pro**

via Palladio, 10
36025 Noventa Vicentina (VI)
info@progetti.pro
www.progetti.pro

Progettazione
geom. Marco Dal Pra

progettazione specialistica**Planum Srl**

via Daniele Manin, 53
30174 Mestre - Venezia
tel +39 041 927320
info@planum.com
www.planum.com

Progettazione urbanistica
arch. ing. Alessandro Checchin

Collaboratori
arch. Alberto Azzolina

Progettazione idraulica
ing. Francesca Domeneghetti

Collaboratori
ing. Federico Berton

oggetto**REALIZZAZIONE NUOVO COMPLESSO
INDUSTRIALE CON RELATIVE OPERE
DI URBANIZZAZIONE**

PROGETTO DEFINITIVO

località

NOVENTA VICENTINA (VI)

elaborato

PROGETTAZIONE URBANISTICA
RELAZIONE TECNICA

direttore tecnico
ing. Francesca Domeneghetti

0A.01

file
P21046-B-20-0A.01-RIL-r00

commessa
P21046

rev	data	redatto	verificato	approvato
-----	------	---------	------------	-----------

rev	data	redatto	verificato	approvato
-----	------	---------	------------	-----------

rev	data	redatto	verificato	approvato
00	02.08.2021	primA emissione	A. Azzolina	F. Domeneghetti A. Checchin

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. INQUADRAMENTO.....	3
3. CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	6
4. VERIFICA del CONSUMO DI SUOLO.....	9

1. PREMESSA

Il comune di Noventa Vicentina è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT - art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11) Approvato con Delibera di Giunta Regionale N. 846 del 21 Giugno 2011 Pubblicato sul BUR N. 48 del 5/7/2011; e che ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PAT;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 04.11.2019 è stato illustrato il documento programmatico del PI evidenziando le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi, precisando che trattandosi di un insieme articolato di temi, riguardanti sia la definizione del quadro di riferimento normativo e cartografico generale, sia la specifica definizione degli elementi puntuali, è stata prevista l'adozione delle corrispondenti Varianti anche con provvedimenti separati del Consiglio Comunale;

Il Comune di Noventa Vicentina ha approvato con D.C.C. n. 9 del 31/03/2021 la Variante n.8 al Piano degli Interventi.

La presente variante al Piano degli Interventi comunale si rende necessaria per il recepimento dell'Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, in relazione allo sviluppo di una realtà produttiva già insediata all'interno del territorio comunale di Noventa Vicentina, la quale è costretta in uno spazio che ormai costituisce un grosso limite alle possibilità di crescita in termini produttivi ed occupazionali.

L'Accordo non implica variante al PAT, dal momento che l'assetto prefigurato si sviluppa all'interno e in piena coerenza con il quadro già definito dalla componente strategica del PRC.

La presente variante al PI per l'introduzione delle specifiche derivanti dall'Accordo n.58, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica, Verifica del dimensionamento, Verifica del Consumo di suolo;
- Varianti agli elaborati grafici di progetto, in scala 1:5.000 e 1:2.000.
- Studio di Compatibilità idraulica.
- Rapporto Ambientale finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla procedura VAS.
- Dichiarazione di non necessità di redazione della V.Inc.A.
- Relazione geologica.
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale;

2. INQUADRAMENTO

L'area in oggetto, già in proprietà della ditta proponente, allo stato attuale ricade all'interno di un più ampio ambito a principale destinazione produttiva, in continuità con il tessuto produttivo esistente situato nella porzione occidentale del territorio comunale di Noventa Vicentina.

L'area è catastalmente identificata al Foglio 5 mapp. 579, 580, 594, 595, 596, 597, 598 per complessivi 55.719,00 mq

La superficie reale è pari a 54.432,00 mq.



Figura 1. Localizzazione su ortofoto - Sito di progetto

Lo spazio si colloca in continuità con il tessuto produttivo già esistente, che si sviluppa lungo via dell'Artigianato. Si tratta pertanto di un'area già servita dalla viabilità principale che mette già in comunicazione l'area produttiva esistente con le direttrici trasportistiche principali.

La presenza della rete viaria così strutturata evidenzia anche come l'area possa facilmente sfruttare le opere di urbanizzazione e le reti di sottoservizi già esistenti nell'intorno.

Ad est, oltre l'asse viario, si sviluppa l'abitato di Noventa Vicentina, con particolare riferimento all'ambito ospedaliero e dei servizi sociosanitari.

Sotto il profilo urbanistico lo spazio in oggetto rientra all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal P.A.T., a destinazione produttiva. Da evidenziare come tale ambito costituisca lo spazio funzionale alla continuità e connessione tra il tessuto produttivo esistente e gli ambiti di possibile

futuro sviluppo definiti dal P.A.T. stesso. Si tratta pertanto di un primo tassello utile al completamento del disegno prefigurato dal P.A.T.

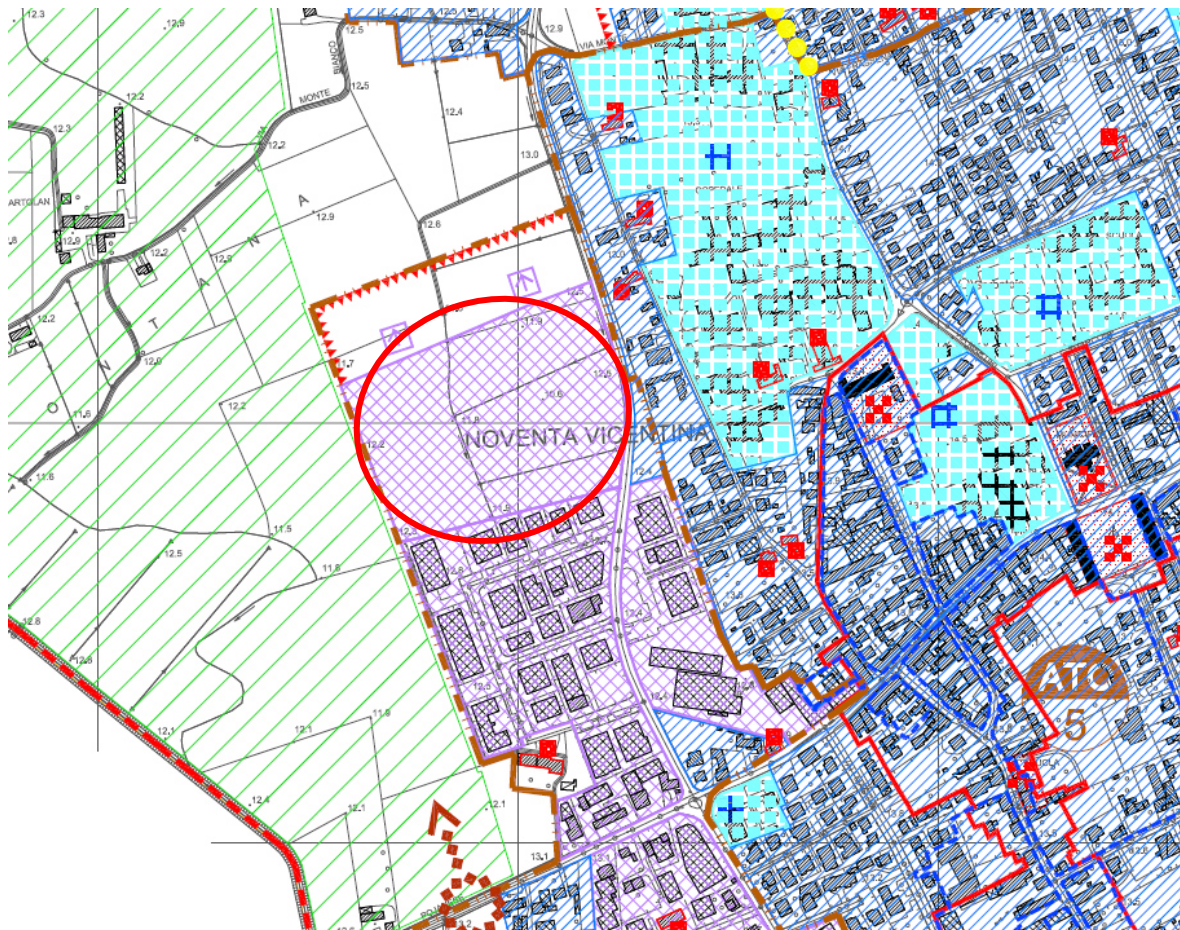
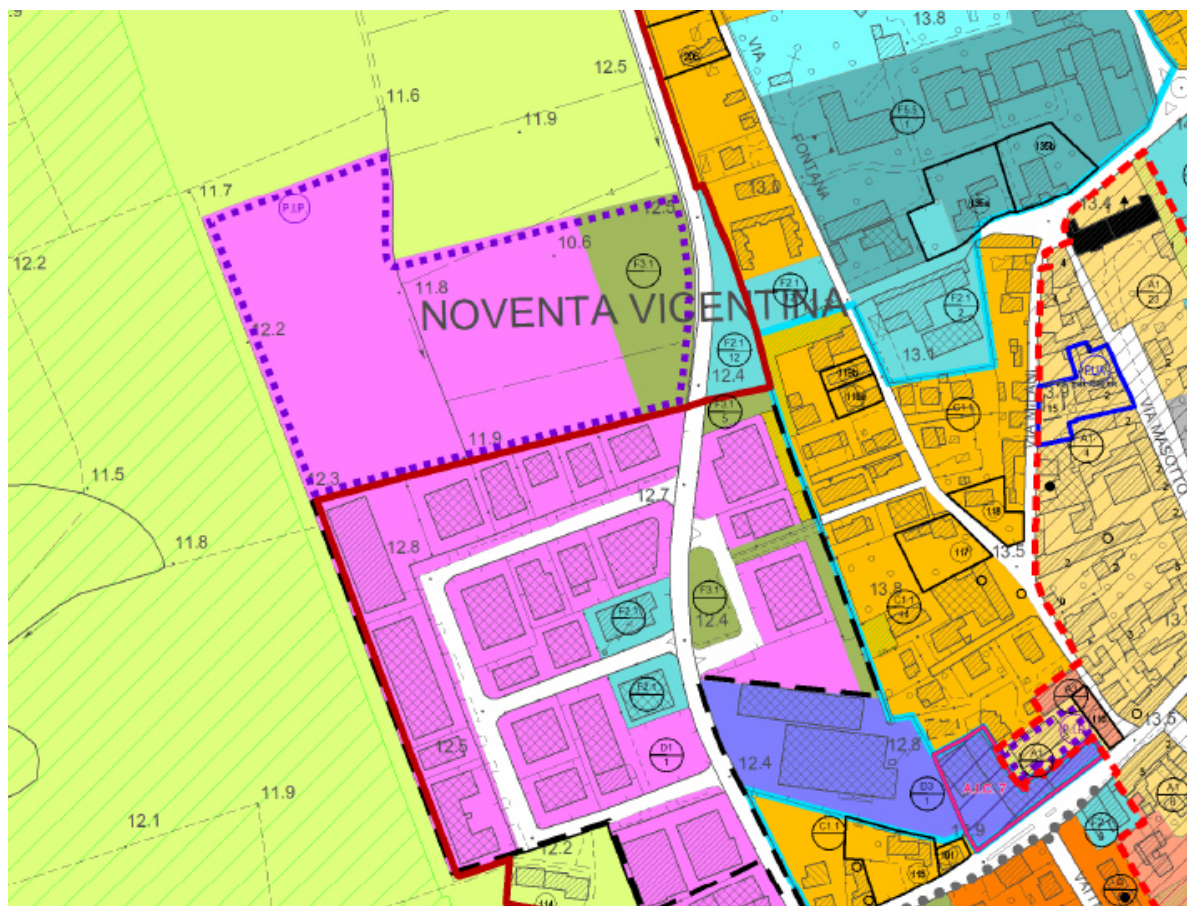


Figura 2. Estratto del P.A.T. – Tavola 4 delle Trasformabilità

L'area, in riferimento ai contenuti del P.I., ricade all'interno del sistema produttivo destinato ad espandersi. Il vigente quadro urbanistico classifica, infatti, l'area come Z.T.O. D1 "Zona artigianale industriale e commerciale di riqualificazione". La porzione più ad est dell'ambito, a ridosso di via dell'Artigianato, è destinata ad ospitare spazi a verde pubblico di funzione ambientale, essendo classificati come area per servizi F3.1 "verde naturale e attrezzato".

Il PI prevede inoltre che l'attuazione dell'area avvenga attraverso strumento unitario di iniziativa pubblica, al fine di sostenere la trasformazione (P.I.P), confermando l'indirizzo definito all'interno del previgente P.R.G. Tale previsione negli anni non è tuttavia mai stata attuata.



Art. 9		Zona C2 PER - Residenziale perequata di espansione
Art. 11		Zona D1 - Zona artigianale industriale e commerciale di riqualificazione
Art. 12		Zona D2 - Zona artigianale e industriale
Art. 13		Zona D3 - Zona per il commercio la direzionalità e l'artigianato di servizio
rt. 13bis		Zona D4 - Zona agroindustriale e commerciale
Art. 21		Zona agricola
Art. 22		Zona agricola di prevalente interesse paesaggistico ambientale
Art. 23		Nuclei rurali
Art. 24		F1 zone per l'istruzione
Art. 24		F2 F2.1 attrezzature di interesse comune F2.2 attrezzature religiose
Art. 24		F3 F3.1 verde naturale e attrezzato F3.2 attrezzature sportive
Art. 24		F4 zone per parcheggi pubblici (P)
		⊙ esistente ⊞ progetto

Figura 3. Estratto del P.I. Vigente – Variante n°8

Analizzando il quadro pianificatorio vigente, di scala locale e territoriale, non emergono indicazioni o previsioni di tutela o salvaguardia sia di carattere ambientale che paesaggistico.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Alla base della Variante sta la volontà di poter dare attuazione alle trasformazioni, peraltro già previste dal quadro urbanistico vigente come precedentemente rilevato, in modo autonomo sulla base delle opportunità e necessità del privato.

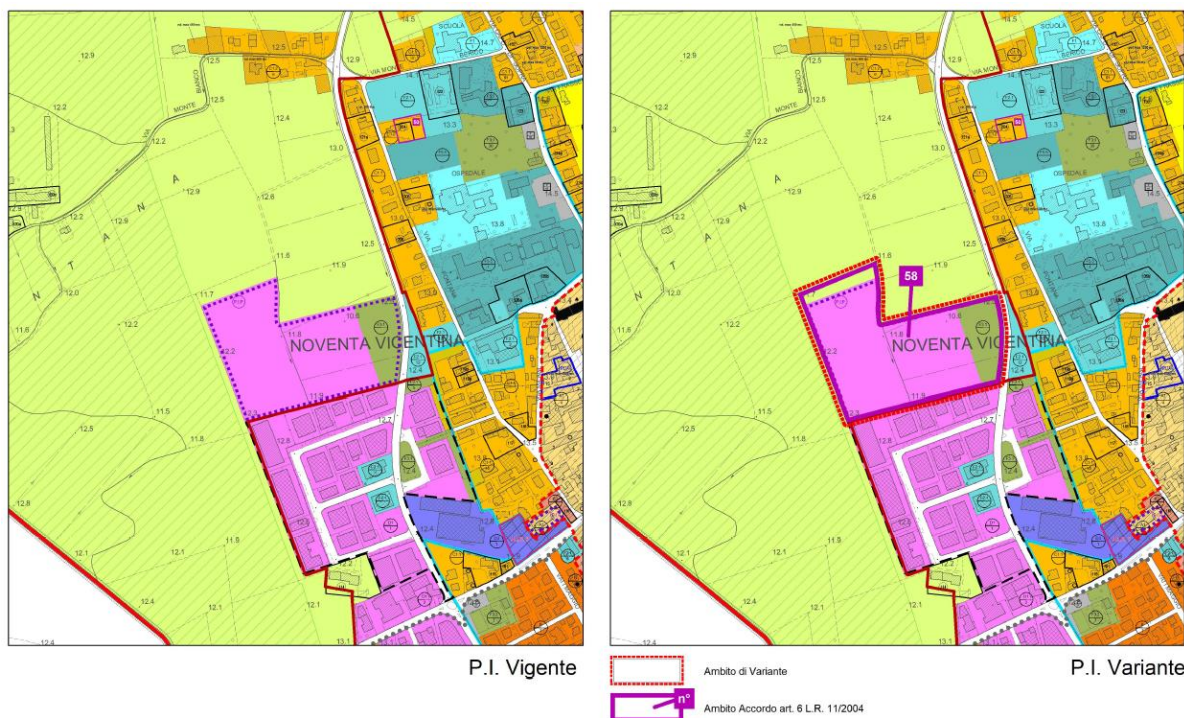
La proposta prevede, pertanto, lo stralcio dell'individuazione dell'obbligo di P.I.P. che interessa l'area, al fine di poter avviare la trasformazione dell'area in modo indipendente.

Viene pertanto mantenuta la primaria destinazione di carattere produttivo, confermando la presenza dell'area con destinazione D1 "Zona artigianale industriale e commerciale di riqualificazione".

Viene inoltre garantita la localizzazione di spazi di carattere pubblico, già prevista dal vigente PI, con destinazione F3.1 "verde naturale e attrezzato". Rispetto a tali destinazioni d'uso viene proposta una rimodulazione delle aree, con una marginale riduzione dell'area a servizi prevista.

Si prevede, al fine di dare completezza al lotto produttivo, la trasformazione di un'area marginale con attuale destinazione a zona agricola in zona D1.

Viene quindi ridefinita la perimetrazione della Z.T.O. D1, con una riduzione comunque contenuta dell'area per servizi già prevista e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.O. del P.I. Vigente. Si mantiene quindi la previsione di creare un'area per servizi di separazione tra il tessuto produttivo e il contesto urbano ad est.



Vigente			Variante		
Modalità di intervento	ZTO	Superficie P.I. (mq)	Modalità di intervento	ZTO	Superficie P.I. (mq)
P.I.P.	F3.1	8.554,60	PdC	F3.1/F4	5.500,00
	D1	42.841,40	Convenzionato	D1	48.932,00
	E	3.036,00		E	-
TOTALE		54.432,00	TOTALE		54.432,00

Al fine di venire incontro alle necessità di realizzazione dell'intervento, in coerenza con i caratteri edilizi delle realtà produttive locali di scala più ampie, si prevede una modifica alle altezze massime previste dal vigente strumento urbanistico, portando l'altezza massima del esterna da 10 a 13 m, con margine di tolleranza, in quanto oltre alla struttura portante di copertura del capannone di ampie campate si prevede l'installazione interna di pesanti carroponti garantendo con la nuova altezza una luce utile minima di sollevamento di ml 8.50 dal piano lavoro e la possibilità di installazione di magazzini robotizzati sviluppati verticalmente.

Vengono mantenuti inalterati gli altri parametri urbanistico-edilizi, quali indice di copertura, distanza dai confini e numero di piani.

L'intervento sarà attuato tramite Permesso di Costruire Convenzionato. All'interno di tale atto saranno oggetto di convenzione tra il privato e il Comune le modalità di attuazione delle strutture private e pubbliche, approfondendo gli aspetti di dettaglio riferiti alla fase esecutiva conseguente all'Accordo.

Tab. 1: Carature urbanistiche		
parametri indicativi		
S.T. (mq)		54.432
S.F. (mq)		48.932
S.C. (mq)		29.359
parametri prescrittivi		
H max		13,00
R.c. max		60%
Tab.2 Verifica standard art. 31 lettera b L.R. 11/2004		
parametri prescrittivi		
Area per servizi (mq)	10 mq /100 mq ST (>)	5.500
	Totale	5.500
Tab. 3: Parcheggi pertinenziali		
parametri indicativi		
Dotazione di parcheggi privati pertinenziali	10 mq /100 mq SC	2.936
	Totale	2.936

Poiché la variante modifica quantità afferenti al dimensionamento produttivo e non residenziale, non vi è incidenza sul valore riferito agli abitanti teorici.

Per completezza si riporta comunque l'aggiornamento della tabella di dimensionamento come segue:

ZONA	F1	F2	F3	P	F5	TOTALE
TIPOLOGIA						
ZONA RESIDENZIALE						
SUP.MQ	89.473	54.999	97.842	51.127	110.965	404.406
nuova variante						-
PUA						-
SUP.MQ	0	0	11.126	3.281	0	14.407
SOMMANO	89.473	54.999	108.968	54.408	110.965	418.813
PRODUTTIVE						
SUP.MQ	0	27.809	15.589	13.326	0	56.724
Variante Accordo 58			-3054,6			- 3.055
SOMMANO	0	27.809	12.534	13.326	0	53.669
TOTALE	89.473	82.808	121.502	67.734	110.965	472.482

4. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

All'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata la quantità massima di consumo di suolo ammesso, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è pari a 20,62 ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo".

La modifica di zona prevista dalla presente variante non rientra all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'art. 2 comma 1 lettera e) della LR 14/2017 e pertanto le previsioni non rientrano nella fattispecie di cui all'art. 12 comma 1 lettera a) della LR 14/2017 medesima.

Il valore di consumo di suolo disponibile dopo la variante n. 8, considerate le previsioni di piano non attuate ed esterne al limite degli ambiti di urbanizzazione consolidata, risulta corrispondente a 95.970,00 mq

VIGENTE		
Quantità massima		206.200,00
Previsioni confermate non attuate	C2.15	48.152,00
	C2.17	8.326,00
	PIP	53.752,00
	Totale	110.230,00
Residuo		95.970,00

A seguito della variante Tecnica al P.A.T. di Adeguamento alla LR 14/2017 ed alle Varianti al P.I., con la presente Variante il valore residuo e disponibile di consumo di suolo risulta pari a 95.290,00 mq.

VARIANTE		
Quantità massima		206.200,00
Previsioni confermate non attuate	C2.15	48.152,00
	C2.17	8.326,00
	PIP	-
	Totale	56.478,00
Previsione della presente variante	D1 - Accordo 58	54.432,00
	Totale	54.432,00
TOTALE		110.910,00
Residuo		95.290,00

