



**COMUNE DI NOVE**  
Provincia di Vicenza

**P.R.C.**

Elaborato



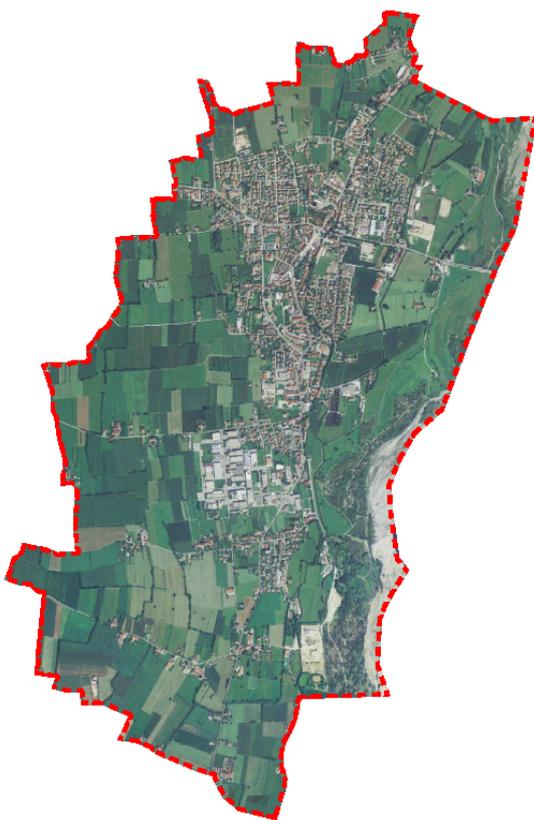
Scala



# PIANO DEGLI INTERVENTI

## VARIANTE n. 4

### Relazione



**IL SINDACO**

Dott.ssa Raffaella Campagnolo

**IL SEGRETARIO**

Dott. Giuseppe Lavedini

**L'ASSESSORE**

Arch. Rachele Lucia Sebellin

Adottato:

Approvato:

**PROGETTISTI:**

Arch. Cristiano Caputi, Arch. Gioia Munari, Ing. Mario Garbino  
collaboratore: Ing. Lorena Lazzarotto

Elaborazione dati e realizzazione grafica "Studio Garbino"  
Largo Parolini, 131 - Bassano del Grappa (VI)  
tel. 0424 521137 - fax 0424 521037 - e-mail studiogarbino@libero.it

Responsabile Area Tecnica

Arch. Cristiano Caputi

DATA: luglio 2020

# **Piano degli Interventi**

## **Variante n. 4**

### **- Relazione -**

#### **1. Premessa**

Con deliberazione n. 47 del 28/12/2016 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano degli Interventi che è stato poi approvato con deliberazione n. 29 del 30/06/2017.

Con Deliberazione n. 13 del 27.06.2018 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante n. 1 al Piano degli Interventi che approvata con Deliberazione C. C. n. 29 del 26.09.2018.

Con Deliberazione n. 3 del 5.02.2019 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante n. 2 al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione C. C. n. 10 del 9.04.2019.

Con Deliberazione n. 55 del 29.10.2019 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante n. 3 al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di C. C. n. 63 del 30.12.2019.

Presentazione "Documento del Sindaco" relativo alla Variante n. 4 Consiglio Comunale 28/04/2020

#### **2. Contenuti della Variante n. 4 Piano degli Interventi**

Verifica delle richieste pervenute riguardanti:

- stralcio di aree edificabili, sulla base di quanto previsto dalla L.R. n. 4 del 16.03.2015 art. 7 e dalla Circolare n. 1 del 11.02.2016;
- modifica zonizzazione di area edificabile.

**PARERE SULLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE**

<b>N°</b>	<b>Data</b>	<b>Prot.</b>	<b>Richiedente</b>	<b>Contenuto sintetico</b>	<b>Valutazione tecnica</b>
1VV	25/02/2020	1997	Zaupa Giovanni	Si chiede lo stralcio delle potenzialità edificatorie di una porzione del mappale n. 111 foglio n. 3 di circa mq 2302 attualmente inserito in zona C1.6/25.	Si esprime <b>parere favorevole</b> riclassificando l'area in zona agricola considerata la sua localizzazione, come da allegata <u>planimetria</u> .
2VV	6/03/2020	2434	Carraro Ferruccio Mario	Si chiede lo stralcio dell'area individuata al foglio n. 7 mappale n. 853 di circa mq 462 urbanisticamente classificata per mq 322 in zona D1/16 e per mq 140 in zona C2.1/16.	Si esprime <b>parere favorevole</b> riclassificando l'area attualmente in zona D1/16 a Verde Privato e <b>parere non favorevole</b> per la parte inserita in zona C2.1/16 in quanto essendo soggetta a PUA la sua eliminazione potrebbe creare difficoltà alla realizzazione del piano.
3VV	11/03/2020	2566	Saggin Graziella	Si chiede lo stralcio delle potenzialità edificatorie della porzione di area foglio n. 6 mappale n. 215 di circa 968 mq ricadente all'interno della zona C1.1/35.	Si esprime <b>parere favorevole</b> riclassificando l'area in zona agricola considerata la sua localizzazione come da allegata <u>planimetria</u> .
4VV	18/03/2020	2736	Alessi Domenico	Si chiede lo stralcio delle potenzialità edificatorie relative ai mappali n. 872p-877p foglio n. 3 ricadenti in zona C1.6/29 di complessivi 585 mq.	Si esprime <b>parere non favorevole</b> considerata l'organizzazione generale della zona e la sua già avanzata edificazione.
5VV	19/03/2020	2777	Alberti Paolo	Si chiede lo stralcio delle potenzialità edificatorie del mappale 585 foglio n. 7 di circa 448 mq attualmente inserito in zona residenziale C1.1/64.	Si esprime <b>parere favorevole</b> riclassificando l'area in zona agricola come da allegata <u>planimetria</u> .
6VV	25/03/2020	2889	Alberti Loretta Maria e Alberti Antonio	Si chiede lo stralcio delle potenzialità edificatorie dei mappali 1282-1285 foglio n. 1 di circa 1643 mq attualmente inserito in zona residenziale C1.1/12.	Si esprime <b>parere favorevole</b> riclassificando l'area in verde privato come da allegata <u>planimetria</u> .

7	13/12/2019	12142	Alberti Graziano Giacomo	Si chiede la riclassificazione dei mappali n. 1286 e 1287 foglio n. 1 da zona C2.4/2 a zona C1.1/12.	Si esprime <b>parere favorevole</b> riclassificando l'area in zona C1.1/12 come da allegata <u>planimetria</u> .
---	------------	-------	--------------------------	--	--

Viene previsto uno stralcio di aree edificabili di circa 5.683 mq di cui 3.718 mq riclassificati in area agricola e 1.965 mq in aree a Verde Privato.

Revisione di alcuni articoli delle Norme Tecniche Operative e della documentazione cartografica sulla base di quanto segnalato dall'Ufficio Tecnico.

**1UTC-** Il Piano degli Interventi nella Tav. n. 3 "Parte Sud" indica n. 2 aree classificate e perimetrare come "Strumento Urbanistico in itinere". Considerato che dette aree sono state a suo tempo soggette a PUA e attualmente risultano urbanizzate e che l'art. 38 "Zona C1 – Residenziale di completamento" non contempla la C1.D con la presente Variante tali aree vengono riclassificate C1.3 come da allegata *planimetria* n. **1UTC**.

**2UTC-** La zona C1/C "Piazza della Ceramica" non è inserita tra le zone C1 di cui all'Art. 38 "Zona C1 – Residenziale di completamento".

Si ritiene pertanto di precisare che, considerato il contesto ambientale dell'area e la sua edificazione per tale zona venga escluso qualsiasi aumento di volume.

Viene pertanto inserito uno specifico comma al termine dell'Art. 38 "Zona C1 – Residenziale di completamento.

### **Art. 38 - Zona C1 - residenziale di completamento**

.....  
.....  
.....

Per la zona C1.2/57 viene prevista una altezza massima dei fabbricati pari a 9,5 ml.

### **Per la zona C1/C non sono ammessi aumenti di volume.**

**3UTC-** Tra le zone SV previste dalla cartografia del Piano degli Interventi viene individuata una zona SV/85/1 che non trova nessun riferimento nelle NTO all'Art. 48 "Zone per servizi ed attrezzature: norme comuni".

Si provvede pertanto a modificare la zona da SV/85/1 a SV/85.

Considerato inoltre che l'Art. 48 classifica con il numero 89 le piscine e che questa possono rientrare in quanto previsto al punto 85 – Impianti sportivi - viene stralcio il numero 89 che non ha riferimenti in cartografia.

### **Art. 48 – Zone per servizi ed attrezzature: norme comuni**

.....

- c) SV - Aree attrezzate a parco, gioco e sport
- 82. area gioco bambini;
- 83. giardino pubblico di quartiere;
- 85. impianti sportivi;
- 89. piscine;
- 90. centro ippico;

**4UTC-** Viene modificato l'Art. 16 – "Dotazione di spazi a parcheggio pubblico negli I.E.D." precisando che gli spazi a parcheggio pubblico andranno a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria fino ad un massimo del valore di monetizzazione di due parcheggi.

### **Art. 16 - Dotazione di spazi a parcheggio pubblico negli I.E.D**

.....

**Z.T.O. residenziali** – gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, di ristrutturazione (ivi compresa la demolizione e ricostruzione), comportanti incremento delle unità abitative, dovranno assicurare una superficie da destinare a parcheggio pubblico pari ad almeno 2 posti auto (2X5X2,5=25 mq di superficie) per ogni nuova abitazione realizzata – salvo diverse specifiche indicazioni.

La realizzazione di tali aree a parcheggio andrà a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria **fino ad un massimo del valore di monetizzazione di due parcheggi.**

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tipologia e materiali consoni alle caratteristiche dei singoli luoghi e dotate di segnaletica orizzontale e verticale.

**5UTC** – Si provvede ad aggiornare la cartografia relativamente alle aree a Verde Privato inserendo un'unica rappresentazione grafica.

**6UTC-** Viene modificato l'Art. 19 "Criteri per la determinazione degli indici, dei parametri e metodi di misurazione" paragrafo *Distacco tra fabbricati* precisando che anche nel caso di modifiche della sagoma dell'edificio in seguito ad ampliamenti deve essere rispettato il distacco minimo di 10 m come previsto dal Regolamento Edilizio.

### **Art. 19 - Criteri per la determinazione degli indici, dei parametri e metodi di misurazione**

.....

.....

### **Distanza tra fabbricati**

È la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata radialmente tra i limiti delle superfici coperte.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, tra pareti e pareti finestrate di fabbricati va rispettato un distacco non inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di mt. 10,00.

**Tale distacco deve essere rispettato anche in seguito a modifiche della sagoma dovute ad ampliamenti volumetrici, per la sola parte in ampliamento.**

.....

**7UTC-** Integrazione Art. 42 "ZTO D1 - Produttive di completamento" e Art. 44 "D4 – Zona ricettiva di espansione" prevedendo la possibilità di coprire la superficie a parcheggio per garantire la sicurezza delle autovetture in seguito ad eventi atmosferici.

### **Art. 42 – Z.T.O. D1 – Produttive di completamento**

.....

.....

Per ciascuna attività che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno mq 1000 è ammessa la residenza ad esclusivo uso del custode o dei proprietari dell'azienda per una volumetria massima fuori terra di mc 500 con adeguata tipologia edilizia e posta all'interno dell'area di pertinenza dell'attività. La localizzazione dell'intervento andrà comunque valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

**Le superfici a parcheggio potranno essere coperte con strutture amovibili leggere dette "pensiline" di altezza non superiore a 2,20 m aperte su ogni lato, con distanza minima dal confine e dalla strada di 1,5 ml, da non computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme. Sopra le "pensiline" potranno essere installati pannelli fotovoltaici o solari termici.**

Per la zona D1/18: Altezza massima per nuovi edifici e per esistenti: m. 10,00, distanza dalle strade: m. 7,50.

.....

.....

## **Art. 44 - D4 - Zona ricettiva di espansione**

.....

.....

Per ciascuna attività che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno mq 400 è ammessa la residenza ad esclusivo uso del custode o dei proprietari dell'azienda per una volumetria massima fuori terra di mc 500 con adeguata tipologia edilizia e posta all'interno dell'area di pertinenza dell'attività. La localizzazione dell'intervento andrà comunque valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

**Le superfici a parcheggio potranno essere coperte con strutture amovibili leggere dette "pensiline" di altezza non superiore a 2,20 m aperte su ogni lato, con distanza minima dal confine e dalla strada di 1,5 ml, da non computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme. Sopra le "pensiline" potranno essere installati pannelli fotovoltaici o solari termici.**

**8UTC-** Integrazione Art. 51 "Aree attrezzate a parco, gioco e sport" consentendo la possibilità di realizzare anche specifiche strutture di servizio.

## **Art. 51 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport**

.....

.....

4. Tali attrezzature possono essere realizzate:
- a) come impianto di uso pubblico; tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti abbonamenti ma non il rilascio di tessere annuali;
  - b) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

**5. All'interno di tali zone possono essere realizzate anche specifiche strutture di servizio al fine di garantire un generale utilizzo dell'area.**

**5 6.** Qualsiasi intervento modificativo dello stato di fatto dovrà tendere ad armonizzare le strutture esistenti e previste con l'ambiente circostante. Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati preferibilmente con materiali tipici del luogo quali: pietra locale, legno, muratura intonacata.

.....

### 3. Verifica del dimensionamento residenziale e del consumo di suolo

Le modifiche introdotte con la presente Variante comportano le variazioni di superficie e di volume di seguito riportate.

N° richiesta	A.T.O.	Z.T.O. PI vigente	Z.T.O. Variante n. 4	Variazione superficie (mq)	Variazione Volume (mc)
1VV	1	C1.6/25	Agricola	2302	3.453
2VV	1	D1/16	VP	322	0
3VV	1	C1.1/35	Agricola	968	968
5VV	1	C1.1/64	Agricola	448	448
6VV	1	C1.1/12	VP	1643	1643
7	1	C2.4/2	C1.1/12	615	0
				<b>TOTALE</b>	<b>6.512</b>

ATO	Denominazione	Carico aggiuntivo PAT (mc)	Carico residuo P.A.T. Variante n. 1 PI (mc)	Carico residuo PAT Variante n. 2 PI (mc)	Integrazione Variante n. 4 PI	Carico residuo P.A.T. (mc)
1	Sistema insediativo	198.805,86	199.296,26	199.672,86	6.512	206.184,86
2	Sistema rurale	19.863	22.507,2	24.449,2	0	24.449,2
3	Brenta e sistema rurale limitrofo	17.082	17.082	17.082	0	17.082
<b>Totale</b>		<b>235.750,86</b>	<b>238.885,46</b>	<b>241.204,06</b>	<b>6.512</b>	<b>247.716,06</b>

Complessivamente il carico aggiuntivo residuo ancora disponibile assomma a 247.716,06 mc.

Si precisa che la Variante n. 3 al P.I. prevedeva esclusivamente modifiche alle NTO e pertanto non è stata inserita nella sovrastante tabella.

#### Verifica dotazione aree a servizi

I 6512 mc, sottratti con il presente P.I., corrispondono ad una riduzione di 36 abitanti teorici (calcolati utilizzando il parametro dei 182 mc/abitanti indicato dal P.A.T.), che implicano una riduzione del fabbisogno di servizi di 1.080 mq (36 ab x 30 mq/ab).

#### Verifica consumo di suolo

Il Comune di Nove in data 27.12.2018 con Deliberazione n. 51 ha approvato la Variante di Adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale P.A.T., come previsto dalla L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 "Disposizioni per il

contenimento del Consumo di Suolo”, che prevede una superficie massima trasformabile pari a **127.100** mq.

Con la *Variante n. 2* al P.I. si è avuto un ripristino di superficie naturale e seminaturale pari a 2.318,6 mq che ha portato la nuova superficie trasformabile a **129.418,6** mq.

La *Variante n. 3* al P.I. prevedeva esclusivamente modifiche alle NTO.

Con la presente *Variante n. 4* al P.I. si è avuto un ripristino di superficie naturale e seminaturale pari a 5.683 mq che ha portato la nuova superficie trasformabile a **135.101,6** mq.

#### **4. Procedure ed efficacia della variante n. 4 al Piano degli interventi**

In conformità alle disposizioni di cui all’art. 18 della L.R n. 11/2004, entro 8 giorni dall’adozione da parte del Consiglio Comunale, la Variante al piano degli Interventi è depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazione entro i successivi 30 giorni; dell’avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all’albo pretorio on-line del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva definitivamente la Variante n. 4 al P.I..

Copia integrale della Variante n. 4 al Piano degli Interventi approvata dovrà essere poi trasmessa alla Provincia di Vicenza e sarà in ogni caso depositata presso la sede Comunale per la libera consultazione. La Variante diventa quindi efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.

Vista la specificità delle modifiche introdotte dalla presente Variante n. 4 al Piano degli Interventi, si ritiene opportuno ribadire, inoltre, che ai fini della valutazione delle osservazioni saranno considerate “pertinenti”, e quindi contro deducibili, unicamente le osservazioni che riguarderanno direttamente le modifiche proposte, così come evidenziate negli elaborati grafici e descritte nella presente Relazione.

#### **5. Elaborati del Piano degli Interventi**

La Variante n. 4 al Piano degli Interventi del Comune di Nove è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Relazione;
- Planimetrie richieste accolte – scala 1:2000.