



# CITTA' di ARZIGNANO

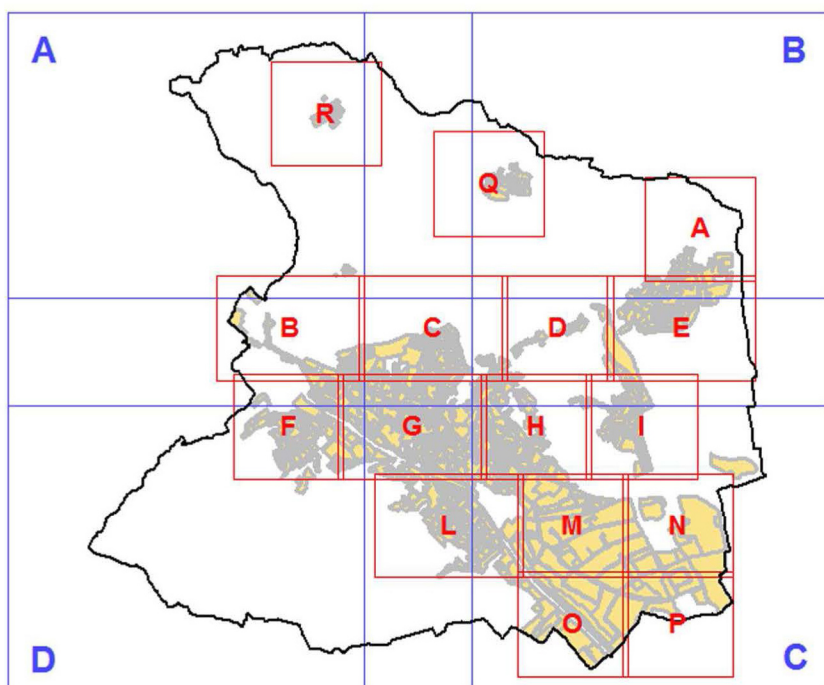
## Provincia di Vicenza

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO - COMUNE DI ARZIGNANO  
Piazza Libertà, 12 - 36071, Arzignano (VI)  
www.comune.arzignano.vi.it - e-mail: urbanistica@comune.arzignano.vi.it

## Piano degli Interventi - Variante 11

Variante 11 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI  
**adottato** con Deliberazione di Consiglio  
Comunale n. del

Variante 11 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI  
**approvato** con Deliberazione di Consiglio  
Comunale n. del



**Sindaco**  
Dr. Giorgio Gentilin

**Progettista - Coordinatore e  
Responsabile del Procedimento**

*Dirigente Settore Gestione del Territorio*  
Arch. Alessandro Mascarello

Arch. Silvana Poli

**Collaboratori interni alla progettazione:**  
Dott. Matteo Baccara

**RELAZIONE DI PROGETTO**  
con allegata Scheda B



# INDICE

## RELAZIONE DELLA VARIANTE 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Premessa .....	2
2. Principali contenuti della Variante n. 11 al PI .....	3
3. Elaborati della Variante n.11 al PI .....	3
4. Modifiche puntuali .....	4
5. Compatibilità idraulica .....	4
6. Verifica degli standard .....	5
7. Verifica della SAU trasformabile .....	5

( Rapporto di dimensionamento con PRG/PAT/Piano degli Interventi: Invariato - V. Relazione Variante 10 al PI )



## 1. PREMESSA

La L.R. 11/2004, suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto (PAT/PATI) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali ed al secondo la funzione operativa.

Il primo Piano di Assetto del Territorio PAT del Comune di Arzignano è stato approvato nella seduta della Conferenza di servizi in data 9.12.20011 (Deliberazione di Giunta Regionale n. 3969 del 16/12/20011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 2 del 6 Gennaio 2009) e in seguito nella Conferenza di Servizi del 23 dicembre 2015 è stata approvata la Variante 1 al PAT, che è divenuta efficace a decorrere dal 21.02.2016.

Al primo Piano degli Interventi – PRG/PI approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 21.04.2009, primo parziale adeguamento della strumentazione urbanistica comunale dal PRG alle nuove regole della L.R. n. 11/2004, sono seguiti:

- la Variante 1 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012;
- la Variante 2 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012;
- la Variante 3 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09.04.2013;
- la Variante 4 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014;
- la Variante 5 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014;
- la Variante 6 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 11.04.2016;
- la Variante 7 al Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 15.03.2017;
- la Variante 8 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 15.03.2017;
- la Variante 9 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 26.07.2017;
- la Variante 10 al Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 26/04/2018.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 111 della L.R. n. 11/2004, il Sindaco ha illustrato il "Documento del Sindaco 2015" in cui sono evidenziati i contenuti e le previsioni programmatiche per il Piano degli Interventi PI nella seduta di Consiglio Comunale del 22/10/2015 con delibera n. 74, in base a quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 11/2004, avviando la "concertazione e la partecipazione" con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso.

Sulla base di tale presupposto il Comune ha indetto quattro riunioni di concertazione con istituzioni ed enti pubblici, associazioni professionali, associazioni di categoria e associazioni culturali, sociali e ambientali; tali riunioni si sono tenute in data 24 novembre 2015 durante le quali si è illustrato il percorso di formazione ed i contenuti del PI e le proposte identificate nel Documento del Sindaco.

Si evidenzia che la procedura di formazione della presente Variante, cronologicamente la n. 11, è stata avviata a seguito della sottoscrizione, in data 24 luglio 2018 tra l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Arzignano, di un "Accordo di programma" finalizzato alla valorizzazione urbanistica del complesso immobiliare denominato "ex Poligono di Tiro a Segno", mediante procedimento previsto dell'art. 26 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133.

Il complesso immobiliare denominato Ex poligono di Tiro a Segno, sito in via Tiro a Segno, è di proprietà dello Stato, iscritto nel registro mod. 23D8 al n.VID0033 della Provincia di Vicenza, appartenente alla Categoria del Demanio Pubblico dello Stato, Ramo Artistico Storico.



E' censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano N.C.E.U. fg 3, m.n. 478 sub. 1 e sub.2, e N.C.T. fg 3, m.n. 1209 – 95 – 382 - 381

## **2. PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 11 AL PI**

L' Amministrazione comunale ha voluto avviare le procedure per aggiornare, mediante più varianti anche per singoli tematismi, il vigente Piano degli Interventi, come previsto dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, affrontando prioritariamente alcuni argomenti, tra i più attesi dalla cittadinanza.

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004 fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, comma 2, che nello specifico, per la Variante 11 al Piano degli Interventi vigente, riguardano il recepimento di alcuni indirizzi contenuti all'interno del Documento del Sindaco che, coerentemente alle disposizioni del PAT, ha assunto come interventi prioritari la promozione di azioni volte a:

- rivitalizzare i centri storici anche attraverso la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio;
- incentivare la rigenerazione edilizia degli edifici fatiscenti, crollati, demoliti e/o edifici privi di valore storico - testimoniale, anche con progettazioni innovative di qualità;
- promuovere nell'ambito dei progetti di rigenerazione edilizia e urbana interventi di sostituzione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche per singoli edifici, tenuto conto dell'assetto insediativo storico preesistente e del grado di tutela dell'edificato, con progettazioni innovative che adottino soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata.

La presente Variante n. 11 al Piano degli Interventi è finalizzata appunto ad un puntuale intervento di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nello specifico l'ex poligono di Tiro a Segno, che comporterà come diretta conseguenza anche la rigenerazione urbana del lungo appezzamento di terreno di pertinenza, posto lungo la sponda destra del fiume Chiampo.

Si precisa che con la presente Variante n. 11 al Piano degli Interventi non vengono previste nuove volumetrie residenziali edificabili.

## **3. ELABORATI DELLA VARIANTE N.11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

La variante n. 11 al Piano degli interventi, da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale per l'adozione, si compone dei seguenti elaborati:

Relazione di progetto, con allegata Scheda B – Edifici di interesse storico, architettonico e ambientale – Unità di Intervento B2-025 (*oggetto della presente variante*);

Elaborati in scala 1:5000 - Intero territorio comunale:

- Tav. 13.1.10.C - Intero territorio comunale - scala 1:5000
- Tav. 13.1.10.D - Intero territorio comunale - scala 1:5000

Elaborati in scala 1:2000 - Centri abitati:



-Tav. 13.3.10.L - scala 1:2000 - San Bortolo

#### **4. MODIFICHE PUNTUALI**

Con la Variante 11 al PI si è elaborata la modifica alla scheda già esistente dell'edificio individuato in ATO 2, z.t.o. F, unità di intervento B2-025, apportando innanzitutto le opportune correzioni ai dati metrici dello stato di fatto e prevedendo nei dati metrici di progetto un ampliamento della superficie coperta e del volume.

Restano inalterati il grado di tutela "A" e la categoria di intervento "Risanamento conservativo", mentre la "Descrizione dell'intervento – prescrizione" e le "Note" vengono integrate con le nuove indicazioni di variante.

Relativamente agli elaborati grafici, è stata modificata la z.t.o. relativa all'intero complesso da zona "F" – Parco urbano a zona a Verde privato, nell'ambito del quale dovranno essere collocati i parcheggi sul fronte fabbricato ed il nuovo volume sul retro, da mantenersi all'interno delle mura parallele esistenti.

La nuova zona viene quindi perimetrata quale "Zona con Intervento convenzionato", traslando più ad est la previsione di percorso pedonale e/o ciclabile.

#### **5. COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Con la Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio PAT del Comune di Arzignano è stata redatta la Relazione di Compatibilità Idraulica con la Carta Idrogeologica e della Pericolosità Idraulica che ha ottenuto il parere favorevole da parte del Consorzio Alta Pianura Veneta con prot. n. 17395 del 27.11.2014 e il parere favorevole con prescrizioni da parte del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione Bacino Idrografico Brenta – Bacchiglione Sezione di Vicenza con prot. n. 527279/63000600/20-26 del 09.12.2014.

Sulla Variante 6 al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano è stato ottenuto il parere favorevole con prescrizioni sulla compatibilità idraulica da parte del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione bacino idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Vicenza, (ex Genio Civile di Vicenza) (Pratica n. P42/2015.int.) in data 31.03.2016 con prot. n. 125332/63000600/20.26.

Sulla Variante 10 al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano è stato ottenuto il parere n. P41/2017 favorevole con prescrizioni di Compatibilità Idraulica rilasciato dall'Area Tutela e Sviluppo del Territorio – Direzione Operativa – Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza in data 27.10.2017 con prot. 449229.

A supporto della variante 11 al Piano degli Interventi, viene predisposto il documento di asseverazione in sostituzione dello "Studio di valutazione compatibilità idraulica", redatto in ottemperanza alla D.G.R. del Veneto n° 3637 del 13/12/2002 "L. 3 agosto 19911, n. 267 - Individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico. Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici", le cui modalità operative sono state fissate dalla D.G.R. del Veneto n° 29411 del 2009 "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici - Modalità operative ed indicazioni tecniche".

La normativa, infatti, prevede che "Per le varianti che non comportano alcuna alterazione del regime idraulico ovvero comportano un'alterazione non significativa la valutazione di compatibilità idraulica è sostituita dalla relativa asseverazione del tecnico estensore dello strumento urbanistico attestante che ricorre questa condizione".



Le modifiche introdotte dalla Variante 11 dal Piano degli Interventi appaiono migliorative e non comportano significativa varianza idraulica ricadendo nella prima classe di intervento ossia di "Trascurabile impermeabilizzazione potenziale". In tal caso la normativa prevede l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre il più possibile le superfici impermeabili e limitare il maggior apporto idrico nella rete idrografica superficiale a seguito della maggior impermeabilizzazione del suolo.

## **6. VERIFICA DEGLI STANDARD**

La popolazione residente nel Comune di Arzignano alla data del 15/07/2011 ammontava a 26.059 abitanti che incrementati del carico residenziale residuo dall'ex PRG (pari a 320.000 mc) può arrivare a 27.987 abitanti.

Dal Primo PI alla precedente Variante 10, considerando un'equivalenza volumetrica di 166 mc per ciascun abitante insediabile, viene determinato un incremento di n. 1.037 abitanti, quindi la popolazione può potenzialmente raggiungere i 29.024 abitanti.

Come dimostrato con la Variante 6 al PI, la dotazione per il residenziale dei servizi confermati/individuati come individuati nelle Tabelle "A", "B", "C" e "D" rappresentate nella stessa Variante 6, ammontavano a complessivi mq. 989.630,78 quindi, garantendo una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30 mq abitante, soddisfano l'insediamento di 32.987 abitanti nel territorio della Città di Arzignano.

$$29.024 < 32.987$$

Con la presente Variante 11 non viene incrementato il carico insediativo rispetto alla Variante 10, come documentato dalla presente relazione e dagli allegati acclusi.

## **7. VERIFICA DELLA SAU TRASFORMABILE**

La Variante 1 al P.A.T. ha ridefinito il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, all'art. 26 delle NTA, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate dall'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Arzignano la quantità di SAU trasformabile definita nella Variante 1 al PAT ammonta a 227.026 mq, a seguito dell'approvazione della precedente Variante 10 al PI, come dimostrato nel Rapporto di dimensionamento con PRG/PI > Piano degli Interventi, , che funge da registro di controllo la SAU trasformata a seguito delle modifiche introdotte, viene mantenuta la quantità di SAU trasformabile disponibile di mq 203.381 e per questo, non riportata in allegato alla presente relazione, ma verificabile negli allegati alla relazione della Variante n. 10 del PI.







**ARZIGNANO PAT + PI**  
**PRC**  
PIANO REGOLATORE COMUNALE

**CITTA' DI ARZIGNANO**  
**PIANO REGOLATORE COMUNALE**

*Schedatura Edifici di Interesse Storico, Architettonico e Ambientale*  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

Identificativo Ecografico

ATO n°  
**2**  
Z.T.O.  
VP

FOGLIO  MAPPALE  EDIFICIO  AMBITO  UNITA' DI INTERVENTO

**UBICAZIONE:** Via Tiro a Segno

**B2-025**

**RIF. INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO** Sez.24 scheda A n°146 scheda B n°3 del PRG

**DATI METRICI**      **STATO DI FATTO**      **PROGETTO**      **TIPOLOGIA EDILIZIA**      Edificio Storico

SUP.COPERTA.MQ.	144	600
ALTEZZA MAX IN GRONDA	5,5	idem
VOLUME MC.	792	3300

**GRADO DI TUTELA**      **A**  
Ai sensi dell'art.45 delle NTA del PAT e art.57 delle NTA-Op del PI

Nuovi Ab. Insediabili (166 mc/ab)

Nuovo Carico Urbanistico

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

I dati relativi allo stato di fatto sono indicativi, in fase progettuale si farà riferimento al rilievo metrico asseverato.

**CATEGORIA DI INTERVENTO**

**Risanamento Conservativo - Ampliamento**

**DESCRIZIONE INTERVENTO - PRESCRIZIONE**

Relativamente al fabbricato esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art 61 delle Norme Tecniche di Attuazione-Operative del PI, mentre l'ampliamento dovrà svilupparsi esclusivamente in senso orizzontale del fabbricato, preservando la sagoma ed il volume dell'edificio esistente e mantenendosi all'interno dei muri di protezione e muraglioni parapalle esistenti. E' inoltre prevista la disapplicazione del Piano casa L.R. 14/2009 e successive modifiche ed integrazioni (L.R32 /2013 ), ovvero divieto assoluto di applicazione del Piano casa.

E' possibile insediare attività commerciali/direzionali e/o artigianali di servizio. L'intervento edilizio è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato, previa determinazione e versamento del contributo perequativo ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del PAT. Sono recepite le indicazioni contenute nella Presa d'Atto dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza P14/2019 del 25.03.2019.

**RIFERIMENTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

Gli interventi edilizi sugli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale sparsi sul territorio sono disciplinati nella parte nona delle Norme Tecniche di Attuazione Operative del Piano degli Interventi.

**NOTE**

Edificio costruito negli anni 40 circa costituito da due blocchi quadrilateri posti ai lati dell'edificio più alti del corpo centrale e coperti da tetti a quattro falde in coppi. Il corpo centrale più basso è caratterizzato da cinque archi bordati in pietra; sul tetto vi è un fregio con l'insegna "Tiro a segno". La copertura in legno della parte centrale risulta attualmente crollata e in totale stato di degrado. L'edificio risulta incluso nel compendio demaniale denominato "ex Poligono di Tiro a Segno", che è stato dichiarato di interesse storico-artistico, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. N. 42/2004, dalla Commissione Regionale per il Patrimonio culturale del Veneto con Decreto del 10.03.2016. Successivamente il compendio è stato oggetto di "Accordo di programma" tra Agenzia del Demanio e Comune di Arzignano, sottoscritto in data 24 luglio 2018 e finalizzato alla rifunzionalizzazione, mediante valorizzazione urbanistica.



**VARIANTE 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**