



# CITTA' di ARZIGNANO

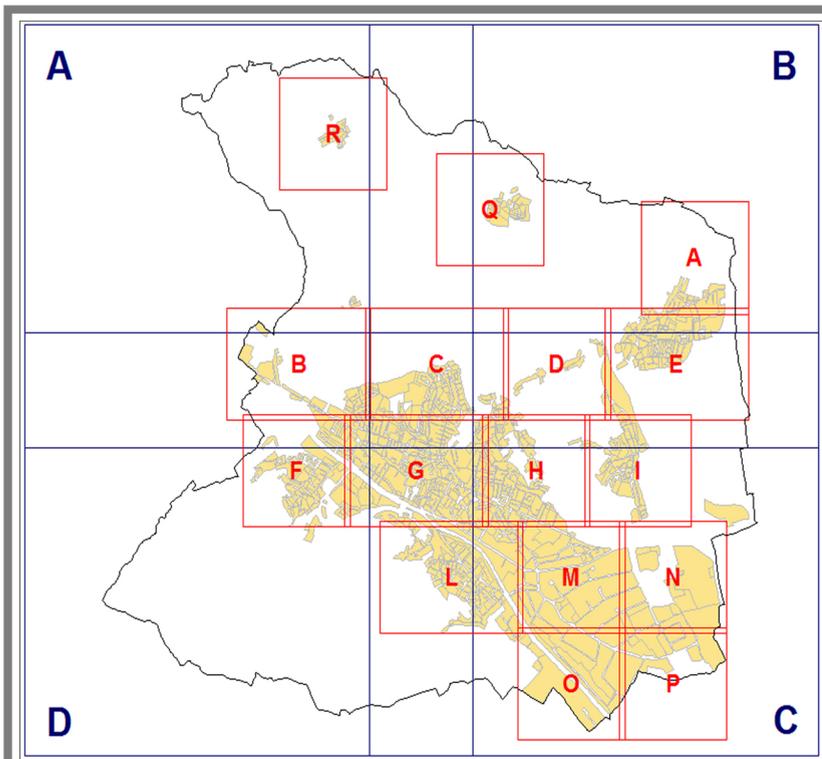
## Provincia di Vicenza

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 8

Variante 8 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI  
**adottato** con Deliberazione di Consiglio  
Comunale n. del

Variante 8 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**

Arch. Michela Panizzon

**Collaboratori interni alla progettazione:**  
Dott. Matteo Baccara  
Geom. Vinicio Albiero

## RELAZIONE DI PROGETTO



CENTRO STORICO DI ARZIGNANO - DICEMBRE 2016



# INDICE

## RELAZIONE DELLA VARIANTE 8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Premessa .....	2
2. Principali contenuti della Variante n. 8 al PI .....	3
3. Elaborati della Variante n.8 al PI.....	3
4. Modifiche puntuali .....	4
4.01 Nuova Perimetrazione del Centro Storico di Arzignano con Schedatura degli Edifici – la metodologia di analisi .....	4
4.02 Nuova Perimetrazione del Centro Storico di Arzignano con Schedatura degli Edifici – le modifiche in sintesi .....	5
5. Compatibilità idraulica .....	7
6. Verifica degli standard .....	7
7. Verifica della SAU trasformabile .....	8
( Rapporto di dimensionamento con PRG/PAT/Piano degli Interventi: Invariato -V. Relazione Variante 7 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 invariante 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 9.12.2008 (Deliberazione di Giunta Regionale n. 3969 del 16/12/2008, 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 28.04.2009, 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 18.04.2016;
- la Variante 7 al Piano degli Interventi adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. XX del XX.12.2016;

Conformemente a quanto previsto dall'art. 18 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.

È stato indetto anche un Avviso pubblico (il "2/GdT 2016"), finalizzato al recupero e alla selezione di proposte aventi ad oggetto la riqualificazione, la rigenerazione e la rivitalizzazione nel Centro Storico di Arzignano pubblicato in data 28 gennaio 2016 e scaduto il 29 marzo 2016.

In considerazione della complessità della strumentazione urbanistica che si va a costruire e dei tempi necessari per la corretta definizione degli interventi, si è deciso di attuare la variante urbanistica in differenti fasi, di conseguenza, si procede con la presente Variante, cronologicamente la n. 8, nella quale si introducono ulteriori implementazioni urbanistiche a seguito delle istanze pervenute e/o valutazioni da parte del Ufficio Tecnico Comunale, sempre serbanti, a riferimento, le tematiche indicate dal Documento del Sindaco 2015.



## **2. PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 8 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 8 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.

Ciò è stato reso possibile mediante:

1. la **Nuova Perimetrazione del Centro Storico di Arzignano con puntuale Schedatura degli Edifici**, per la rivitalizzazione del Centro Storico con interventi di rigenerazione edilizia, relativamente al solo isolato "N";
2. la **Revisione e l'aggiornamento degli elaborati** che compongono il Piano degli Interventi, relativamente al solo ambito di intervento modificato.

Si precisa che con la presente Variante n. 8 al Piano degli Interventi non vengono previste nuove volumetrie edificabili che non siano state già approvate con precedenti varianti al PRG/PI e al PI.

## **3. ELABORATI DELLA VARIANTE N.8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

La variante n. 8 al Piano degli interventi, da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale per l'adozione, si compone dei seguenti elaborati:

- a. Relazione di progetto;
- b. A 2000 – D Schedatura Edifici nel Centro Storico di Arzignano - Ambito N;
- c. Tav.13.4.8 A 2000 Centro Storico di Arzignano - Elaborato di Sviluppo per la riqualificazione del Centro Storico di Arzignano con individuazione degli Edifici e destinazione dei suoli.



#### 4. MODIFICHE PUNTUALI

<b>4.01 - NUOVA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO DI ARZIGNANO - ISOLATO "N" CON SCHEDATURA DEGLI EDIFICI: METODOLOGIA DI ANALISI</b>	<b>ATO 1</b>
---	--------------

Con la Variante 8 al PI si è elaborata la nuova schedatura edifici nel Centro Storico di Arzignano A 2000, relativamente al solo ambito individuato con la lettera "N", attraverso una metodologia di lavoro conseguita per fasi.

La **Prima Fase**, è consistita nell'analisi dei dati e delle informazioni raccolti riguardanti gli organismi edilizi interessati; soprattutto a seguito dell'acquisizione di una serie di produzioni fotografiche che colgono gli immobili nel loro processo di trasformazione, in un intervallo temporale compreso tra il 1681 e i giorni nostri. A tal riguardo, principali fonti d'esame sono state la Mappa di Angelo Zanovello 1681, il Catasto Austriaco del 1815 e il Catasto attuale.

L'importanza della documentazione storica e iconografica raccolta, rielaborata tramite questa lettura diacronica, è stata fondamentale per evidenziare la consistenza del patrimonio architettonico e per improntare le successive scelte di conservazione e rigenerazione.

La **Seconda Fase** del lavoro, incentrata nella rilevazione planimetrica degli edifici e delle facciate e nel confronto con le n. 37 Schede edificio del PRG/PI vigente che compongono gli isolati oggetto di interesse, è consistita nel riconoscimento delle relazioni strutturali e formali sia del singolo edificio, sia delle relazioni che intercorrono tra edifici raggruppati in organismi più complessi.

Tale riconoscimento, conseguito attraverso ripetuti sopralluoghi in sito e lo studio di una serie di riprese fotografiche, ha condotto alla comprensione dell'aspetto figurativo e strutturale degli edifici e, non ultimo, alla definizione e al riconoscimento dei singoli organismi.

La **Terza Fase**, di scomposizione nel suo insieme degli isolati-insula del centro storico individuati sotto la lettera «N», si è sviluppata per fasi successive; dal loro riconoscimento in primis, si è passati ad una frammentazione sempre maggiore fino a giungere all'individuazione delle singole unità edilizie.

Il rilievo architettonico è stato eseguito sia con il metodo tradizionale diretto, consistente nella messa a punto di analisi preparatorie mediante rilievo sul posto, sia con l'ausilio di strumentazioni informatiche digitali, tra cui, la ricognizione con sistema Web Gis. Per quanto concerne il metodo di rilevamento, si evidenzia come la scelta della sua predisposizione sia stata condizionata da problemi contingenti (quali la difficoltà di accessibilità agli organismi – necessaria per il rilievo degli immobili – resa ancor più problematica dalla frequente frammentazione della proprietà e non ultime, da questioni finanziarie).

Infine, mediante l'analisi sia dello stato di fatto, sia dell'evoluzione edilizia ed urbanistica negli ultimi decenni, si è provveduto a redigere la proposta progettuale con l'elaborazione di n. 37 "Schede Edificio" riassuntivi i dati raccolti e sviluppati nello studio, quali: l'individuazione, i dati metrici, la tipologia edilizia, il Grado di Tutela attribuito, il grado di Conservazione, la categoria di intervento conferita ed eventuali specifiche modalità di intervento o prescrizioni assegnate al fabbricato schedato.

Il censimento ha riguardato una volumetria complessiva corrispondente a circa 18.818 mc.

Si precisa che, a seconda del contesto e del Grado di Tutela attribuito agli edifici da rigenerare, dovranno essere attuati interventi conservativi e/o potranno essere modificati nel rispetto



delle tipologie tradizionali per quanto riguarda le soluzioni architettoniche e i materiali impiegati: copertura a due falde possibilmente simmetriche con rivestimento in coppi - tegole tipo coppo, mattoni a vista - intonaco per i rivestimenti esterni con tonalità cromatiche tipiche della zona, oppure, potranno essere applicate soluzioni progettuali innovative nel rispetto delle indicazioni dell'art. 80 NTA-Op del PI.

Le previsioni di progetto relative all'utilizzo delle aree esterne devono considerarsi vincolanti nella fase della progettazione edilizia, soprattutto nel caso di cambio di destinazioni d'uso da residenziale a commerciale, comportando un incremento del fabbisogno delle aree a standard (parcheggi) rispetto a quello previsto dalla presente Variante al PI, essi dovranno comunque essere reperiti nei piani interrati con apposizione di vincolo di destinazione ad uso pubblico o potranno essere monetizzati nel rispetto della disciplina di PI.

Le nuove schedature nel loro complesso non comportano, come già accennato e come si specificherà meglio in seguito, un incremento della volumetria rispetto alle previsioni del P.R.G./P.I. previgente e allo stato di fatto del patrimonio edilizio esistente, quindi si può affermare che con la Variante 8 al PI si prevede una rigenerazione urbana del Centro Storico di Arzignano, mantenendo pressoché inalterate le previsioni dell'ex PRG.

Particolare attenzione si è ritenuto di dover riservare, si agli spazi, ma anche al recupero edilizio con rigenerazione edilizia, per favorire da un lato una maggiore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e dall'altro tutelare quanto ancora oggi concorre a delineare positivamente i caratteri dell'insediamento storico.

Con lo studio e le analisi messe in campo si ritiene di riconoscere che le nuove schede dettino previsioni planivolumetriche atte all'attuazione di operazioni di riqualificazione e rigenerazione nel contesto del Centro Storico di Arzignano.

Ogni fabbricato esistente è stato così classificato sulla base delle peculiari caratteristiche storico formali attraverso una schedatura puntuale.

Si evidenzia infine che sono state apportate le opportune correzioni laddove la scorrettezza del dato esistente fosse palesemente evidente.

<b>4.02 - NUOVA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO DI ARZIGNANO - ISOLATO "N" CON SCHEDATURA DEGLI EDIFICI: LE MODIFICHE IN SINTESI</b>
--

<b>ATO 1</b>
--------------

A seguito della nuova perimetrazione del Centro Storico A 2000 si è reso necessario provvedere alla rischedatura degli isolati dell'ambito «N», aggiornando di conseguenza le relative "Schede Edifici".

L'edificazione all'interno del nuovo isolato «N», in tutto formato da 37 unità immobiliari (provviste ciascuna di scheda propria) potrà avvenire nel rispetto delle nuove "Schede Edificio" e di quanto rappresentato nella tavola di PI denominata "Tav.13.4.7 A 2000 - Centro Storico di Arzignano - Elaborato di Sviluppo per la riqualificazione del Centro Storico di Arzignano con individuazione degli Edifici e destinazione dei suoli";

Le "Schede Edifici" per l'isolato «N» hanno valenza planivolumetrica per rendere possibile l'attuazione di operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana nel contesto del Centro Storico di Arzignano.

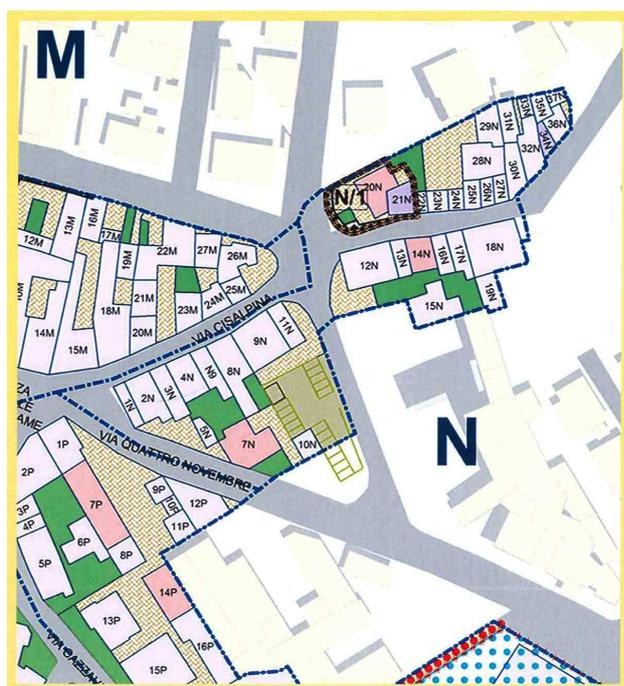
In ogni caso, come già specificato in precedenza, con la Variante 8 al Piano degli Interventi non è stata incrementata la volumetria edificabile per l'ambito dell'isolato «N» rispetto alle previgenti previsioni



urbanistiche: infatti, le uniche due schede puntuali cui è stato attribuita la categoria di intervento “nuova costruzione” presentano un aumento di volume rispetto lo stato di fatto già riconosciuto dagli strumenti urbanistici approvati e nello specifico:

- la scheda n. 14/N che prevede un incremento di volume di progetto riconosciuto già con la Variante al PRG generale n. 12, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 32 del 30/07/2001 (v. l'ex scheda del PRG 17N);
- la scheda n. 20/N, che prevedeva un incremento di volume di progetto riconosciuto già con la Variante 5 al Piano degli Interventi (approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014). Tale incremento della volumetria è stato successivamente ratificato anche con l'approvazione del PUA – Piano di Recupero di iniziativa privata per la “Ricomposizione degli edifici di Via Cisalpina n. 11a e 12a ricompresi nell'ATO 1 - isolato A-2000/N del Piano degli Interventi”.

Al fine di facilitare l'individuazione delle modifiche urbanistiche apportate con presente Variante al PI, rendendone più agevole la consultazione, si ripropone in allegato un estratto cartografico con l'individuazione dell'ambito del Centro storico individuato, dalla lettera “N” e degli edifici in esso individuati, identificati con numerazione progressiva dal n. 1 al n. 37 (sempre accompagnati dalla lettera “N”).



Nella tabella che segue, vengono identificati gli edifici catalogati con il grado di conservazione assegnato a seguito delle analisi condotte:

Isolato	N. edifici	Grado di conservazione				
		Scarso	Sufficiente	Buono	Discreto	Ottimo
<b>N</b>	37	22	8	4	1	0



## 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.

Viene predisposto il documento di asseverazione in sostituzione dello "Studio di valutazione compatibilità idraulica" a supporto della variante 8 al Piano degli Interventi redatto in ottemperanza alla D.G.R. del Veneto n° 3637 del 13/12/2002 "L. 3 agosto 1998, 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° 2948 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 8 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 nelle rete idrografica superficiale a seguito della maggior impermeabilizzazione del suolo.

## 6. VERIFICA DEGLI STANDARD

Viene 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" rappresentati 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.

**28.759 < 32.987**

Con la presente Variante 8 non viene incrementato il carico insediativo rispetto alla Variante 7, come documentato dalla presente relazione e, dagli allegati acclusi alla relazione della Variante 7 al PI.



## **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 presente Variante 8 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 inalterata nella quantità di SAU trasformabile disponibile, pari a mq 227.026, e per questo, non riportata in allegato alla presente relazione ma verificabile negli allegati alla relazione della Variante n. 7 del PI).