



# CITTA' di ARZIGNANO

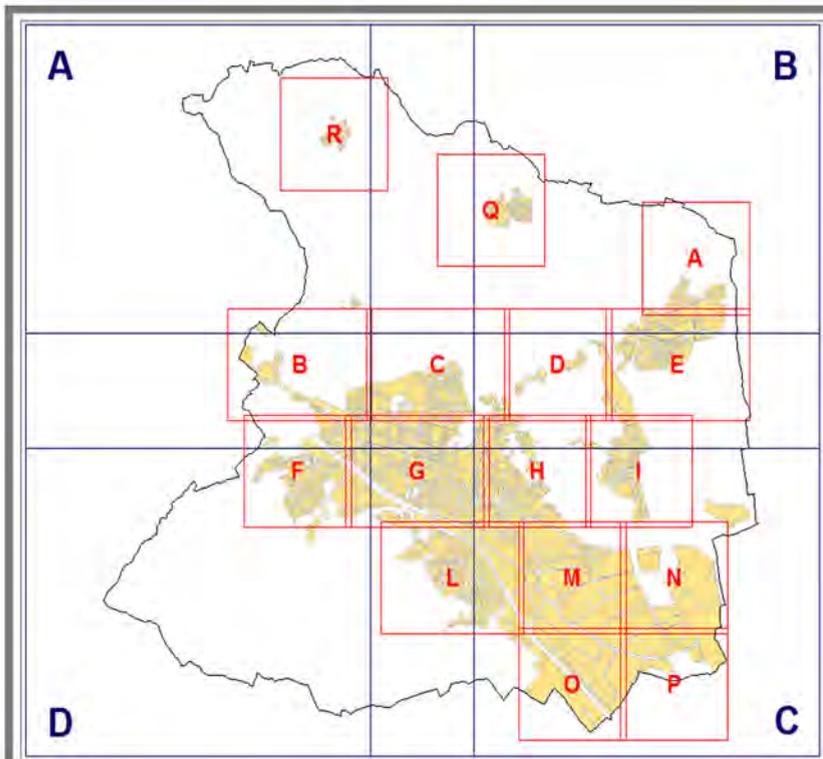
## Provincia di Vicenza

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 9

Variante 9 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI  
**adottato** con Deliberazione di Consiglio  
Comunale n. del

Variante 9 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

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

## RELAZIONE DI PROGETTO







# INDICE

## RELAZIONE DELLA VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Premessa .....	2
2. Principali contenuti della Variante n.9 al PI .....	3
3. Elaborati della Variante n.9 al PI .....	5
4. Modifiche puntuali .....	6
4.112 Riduzione della fascia di rispetto stradale e della Viabilità di progetto isolato C1 7012 .....	6
4.113 Ripristino edificabilità nell'isolato C1 7012.....	11
4.114 Ampliamento Area di Urbanizzazione Consolidata di PAT con isolato C1 2003 .....	15
4.115 Spostamento della Volumetria nell'isolato C2 2109 – VP in ex “PdL Pozzetti” .....	25
4.116 Modifica isolato B3 8033 con assegnazione potenzialità edificatoria .....	35
4.117 Inserimento fascia di rispetto stradale in parte isolato C1 2062 .....	45
4.118 Modifica Altezza massima edifici nell'isolato C2 8043.....	50
4.119 Eliminazione Scheda Edifici C2 023 .....	53
4.120 Inserimento nuove schede edifici C2 054 e C2 055 per attività ricettive .....	55
4.121 Ampliamento Area di Urbanizzazione Consolidata di PAT con isolato C1 3019 .....	66
4.122 Individuazione Area a servizi “F 19” per Sede di Associazione .....	77
4.123 Ampliamento Area di Urbanizzazione Consolidata di PAT con isolato C1 3027 .....	79
5. Estratto NTA-Op PI (comparazione sinottica) .....	90
art 57.....	91
art 57.1.....	92
art 57.2.....	92
art 57.3.....	92
art 57.4.....	93
art 57.5.....	93
art 57.6.....	94
art 57.7.....	94
6. Compatibilità VInCA .....	95
7. Compatibilità idraulica .....	96
8. Verifica degli standard .....	97
9. Verifica della SAU trasformabile .....	97
10. Rapporto di dimensionamento con PRG/PAT/Piano degli Interventi .....	99



## 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 9.12.2008 (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 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;

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.



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 in differenti fasi, quindi si procede con la Variante 9 in cui si introducono ulteriori implementazioni urbanistiche a seguito di istanze pervenute, sempre in riferimento alle tematiche indicate dal Documento del Sindaco 2015.

## 2. PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE N.9 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.

Al fine di facilitare l'individuazione delle varianti apportate con la presente Variante 9 al PI rendendo più agevole la consultazione è stato assegnato un codice identificativo "ID" ad ogni modifica cartografica con numerazione progressiva rispetto ai codici attribuiti con le precedenti varianti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 al PI.

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 9 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:

1. **la ridefinizione fascia di rispetto stradale** negli isolati C1 7012 e C1 2062, in particolare nelle modifiche introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 112 e 117, a seguito dell'avviso pubblico scaduto il 29 marzo 2016 ai sensi dell'art. 7 della legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n. 4;
2. **Ampliamento dei tessuti urbani di Aree di Urbanizzazione Consolidata di PAT** con gli isolati C1 2003, C1 3019 e C1 3027 varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 114, 121 e 123, con recepimento proposte di accordo pubblico - privato ex art.6 L.R. 11/2004;;
3. **Attribuzione, spostamento e ripristino nuove potenzialità edificatorie**, varianti introdotta e identificata con il codice identificativi "ID" 113, 115 e 116, anche con il recepimento proposte di accordo pubblico - privato ex art.6 L.R. 11/2004;
4. **Modifica ed integrazione le schedature degli edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli**, variante introdotta e identificata con i codice identificativo "ID" 119 e 120;
5. **Individuazione Area a Servizi F 19 per Sede di Associazione**, variante introdotta e identificata con il codice identificativi "ID" 122;



6. **Modifica e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA-Op** del Piano degli Interventi relativamente all'articolato con aggiornamento, integrazione e modifica degli artt. 57, 57.1, 57.2, 57.3, 57.4, 57.5, 57.6 e 57.7 il tutto come meglio evidenziato nella comparazione sinottica come rappresentata nella presente relazione da pag. 90.
7. **Revisione e aggiornamento degli elaborati** che compongono il Piano degli Interventi, si faccia riferimento anche alle schede di seguito elencate in cui sono evidenziate le varianti apportate.

Con la presente Variante 9 al Piano degli Interventi non vengono previste nuove volumetrie edificabili in aree espandibili verso i "Limiti fisici alla nuova edificazione" individuate nella "Carta della Trasformabilità" elaborato n. 4 del PAT, rispetto a quanto previsto nella precedente Variante 3 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di C.C. n. 13 del 9 aprile 2013.

Nella tabella che segue, nel rispetto dei contenuti descritti nel Documento Sindaco, vengono identificate e catalogate le principali modifiche puntuali che coinvolgono anche la cartografia introdotte con la variante 9 al PI.

ATO	ID	ISOLATO	PROGETTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
-----	----	---------	---

ATO 1	112	C1 7012	Riduzione della fascia di rispetto stradale e della Viabilità di progetto isolato C1 7012
	113	C1 7012	Ripristino edificabilità nell'isolato C1 7012
	114	C1 2003	Ampliamento Area di Urbanizzazione Consolidata di PAT con isolato C1 2003
	115	C2 2109 - VP	Spostamento della Volumetria nell'isolato C1 2109 – VP in ex "PdL Pozzetti"
	116	B3 8033	Modifica isolato B3 8033 con assegnazione potenzialità edificatoria
	117	C1 2062	Inserimento fascia di rispetto stradale in parte isolato C1 2062
	118	C2 8043	Modifica altezza massima edifici nell'isolato C2 8043

ATO 2	119	Scheda Edificio C2 023	Eliminazione Scheda Edificio C2 023
	120	Schede Edifici C2 054 e C2 055	Inserimento nuove schede edifici C2 054 e C2 055 per attività ricettive
	121	C1 3019	Ampliamento Area di Urbanizzazione Consolidata di PAT con isolato C1 3019
	122	F 19	Individuazione Area a Servizi "F 19" per Sede di Associazione
	123	C1 3027	Ampliamento Area di Urbanizzazione Consolidata di PAT con isolato C1 3027



### 3. ELABORATI DELLA VARIANTE N.9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La variante n. 9 al Piano degli interventi, da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale per l'approvazione, a seguito del recepimento delle osservazioni come proposto dal progettista, si compone dei seguenti elaborati:

- a. Relazione di progetto;
- b. Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee – Variante 9 al Piano degli Interventi;
- c. Norme Tecniche di Attuazione – Operative (NTA-Operative);
- d. Schede C - Edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli - Parte prima;
- e. Elaborati in scala 1:5000 - Intero territorio comunale:
  - Tav. 13.1.9.A - Intero territorio comunale - scala 1:5000
  - Tav. 13.1.9.B - Intero territorio comunale - scala 1:5000
  - Tav. 13.1.9.C - Intero territorio comunale - scala 1:5000
  - Tav. 13.1.9.D - Intero territorio comunale - scala 1:5000
- f. Elaborati in scala 1:2000 - Centri abitati:
  - Tav. 13.3.9.C - scala 1:2000 - Quartiere Mantovano
  - Tav. 13.3.9.D - scala 1:2000 - Calpeda
  - Tav. 13.3.9.H - scala 1:2000 - Castello V.Giardino
  - Tav. 13.3.9.L - scala 1:2000 - San Bortolo
  - Tav. 13.3.9.M - scala 1:2000 - Zona industriale



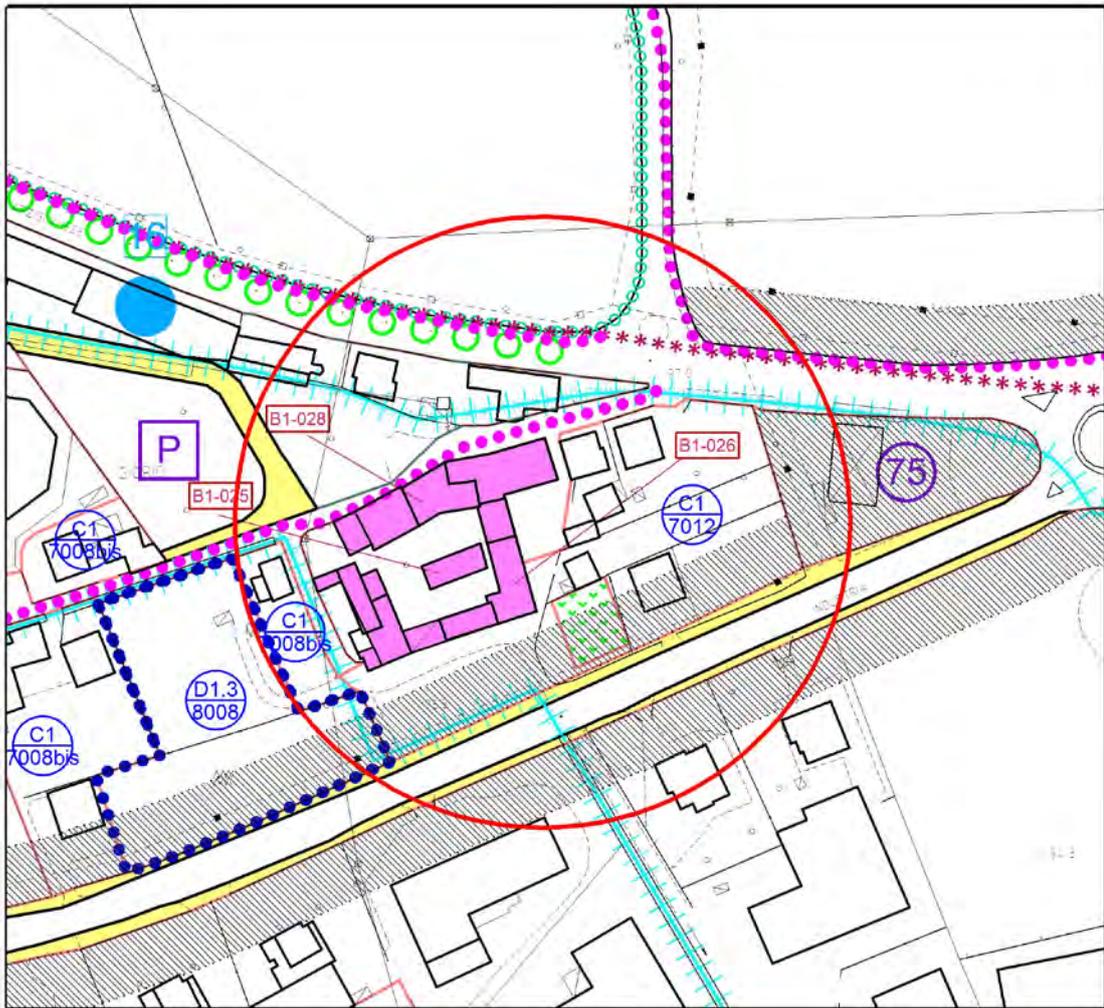
#### 4. MODIFICHE PUNTUALI

<b>4.112 - RIDUZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE E DELLA VIABILITA' DI PROGETTO NELL'ISOLATO C1 7012</b>	<b>ATO 1</b>
--	--------------

A seguito della richiesta presentata dai Sig.ri Andriolo Giuseppe e sig. trevisan Giacinto in qualità di proprietari dei lotti censiti nel Comune di Arzignano al Fog. n.13 Mappali n. 96, 1007, agli atti con ns. prot. n.8137 del 14.03.2014 con la presente Variante 9 al PI si procede ad eliminare la viabilità di progetto e a modificare la fascia di pertinenza stradale a 10 m su un tratto di via dell'Industria.

Visto il parere preliminare favorevole espresso dal Settore LL.PP. del Comune di Arzignano in data 14.02.2014 con prot. n. 5261/Ilpp/CB/gv.

La Superficie Coperta e la Volumetria Realizzabile nell'isolato di Piano degli Interventi C1 7012 rimangono invariante rispetto alle possibilità ante V9 PI.

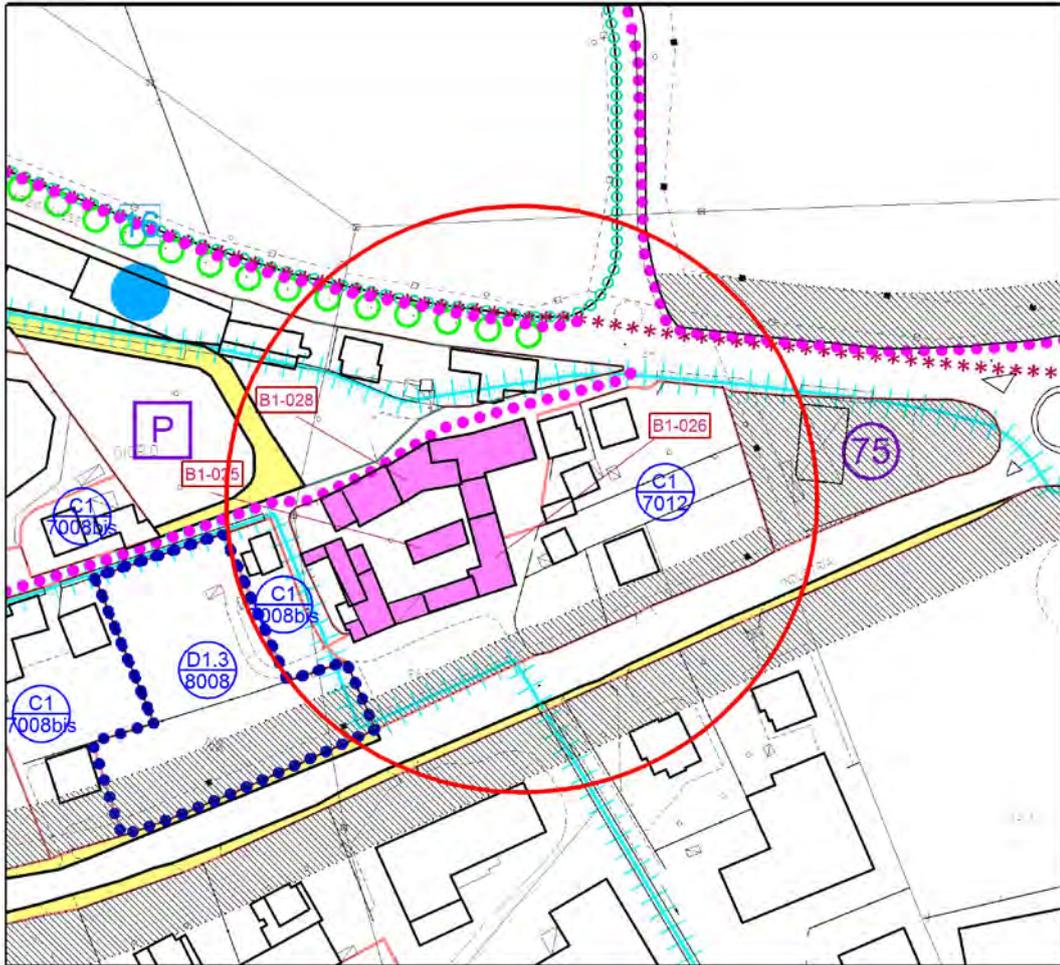


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO**



**PRC**  
Piano Regolatore Comunale

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°  
1.4

isolato n°  
C1 7012

TAVOLA PI N° 13.3.1.M FOGLIO CATASTALE 13  
SUPERFICIE FONDIARIO 14430

<b>PARAMETRI DI PROGETTO</b>	
SUPERFICIE COPERTA mq	4329
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	30%
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,8
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	9,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	25974
ABITANTI N°	156
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

#### **PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

#### **TIPO DI INTERVENTO**

Intervento Edilizio Diretto

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

L'isolato comprende il nucleo rurale denominato "Il Giorio" ed un'area residenziale occupata da edifici di tipo monofamiliare.  
Gli interventi sull'area dovranno tenere conto delle previsioni sugli edifici rurali formulate nella stesura della variante P.R.G. n°8/1985; i nuovi fabbricati dovranno essere collocati in modo da non avere accesso da via dell'Industria.  
Nella scelta della tipologia edilizia e delle soluzioni architettoniche si dovrà tenere conto della posizione dell'area rispetto alla città alla confluenza di viale Vicenza e viale dell'Industria.

ULTIMO AGGIORNAMENTO: VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI





## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

ATO n°  
**1**

isolato n°  
**CI 7012**

TAVOLA PI N° 13.3.9.M - ZONA INDUSTRIALE FOGLIO CATASTALE 13

SUPERFICIE 11215

**PARAMETRI DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq		3364
RAPPORTO DI COPERTURA		30%
INDICE	mq/mq	1,8
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		9,5
NUMERO MASSIMO DEI PIANI		3
NUMERO MINIMO DEI PIANI		1
VOLUME MC.		20187
ABITANTI N°		122
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc		

**PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento Edilizio Diretto

**MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

L'isolato comprende il nucleo rurale denominato "Il Giorio" ed un'area residenziale occupata da edifici di tipo monobifamiliare.

Gli interventi sull'area dovranno tenere conto delle previsioni sugli edifici rurali formulate nella stesura della variante P.R.G. n°8/1985;

Nella scelta della tipologia edilizia e delle soluzioni architettoniche si dovrà tenere conto della posizione dell'area rispetto alla città alla confluenza di viale Vicenza e viale dell'Industria.

E' possibile aprire nuovi accessi carrai su via dell' Industria solo a seguito di adeguato studio di influenza sulla viabilità esistente eventualmente realizzando le corsie di decelerazione e accelerazione da valutarsi caso per caso in sede di istanza edilizia.

La fascia di rispetto stradale viene rappresentata graficamente negli elaborati dei piani degli interventi.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



**4.113 - RIPRISTINO EDIFICABILITA' NELL'ISOLATO C1 7012**

**ATO 1**

A seguito della richiesta presentata dai Sig.ri Reniero Alessandro e Mastrotto Teresa in qualità di proprietari del terreno censito nel Comune di Arzignano al Fog. n.13 Mappali n. 143, agli atti con ns. prot. n.20613 del 02.07.2014 con la presente Variante 9 al PI si procede a eliminare la zona a verde privato (Superficie di 450 mq.) e a trasformare detta area con destinazione urbanistica in residenziale di completamento nell'isolato C1 7012 (incremento di edificabilità volumetrica di mc. 810,00), ripristinando in parte la situazione come ante Variante 1 al PI.

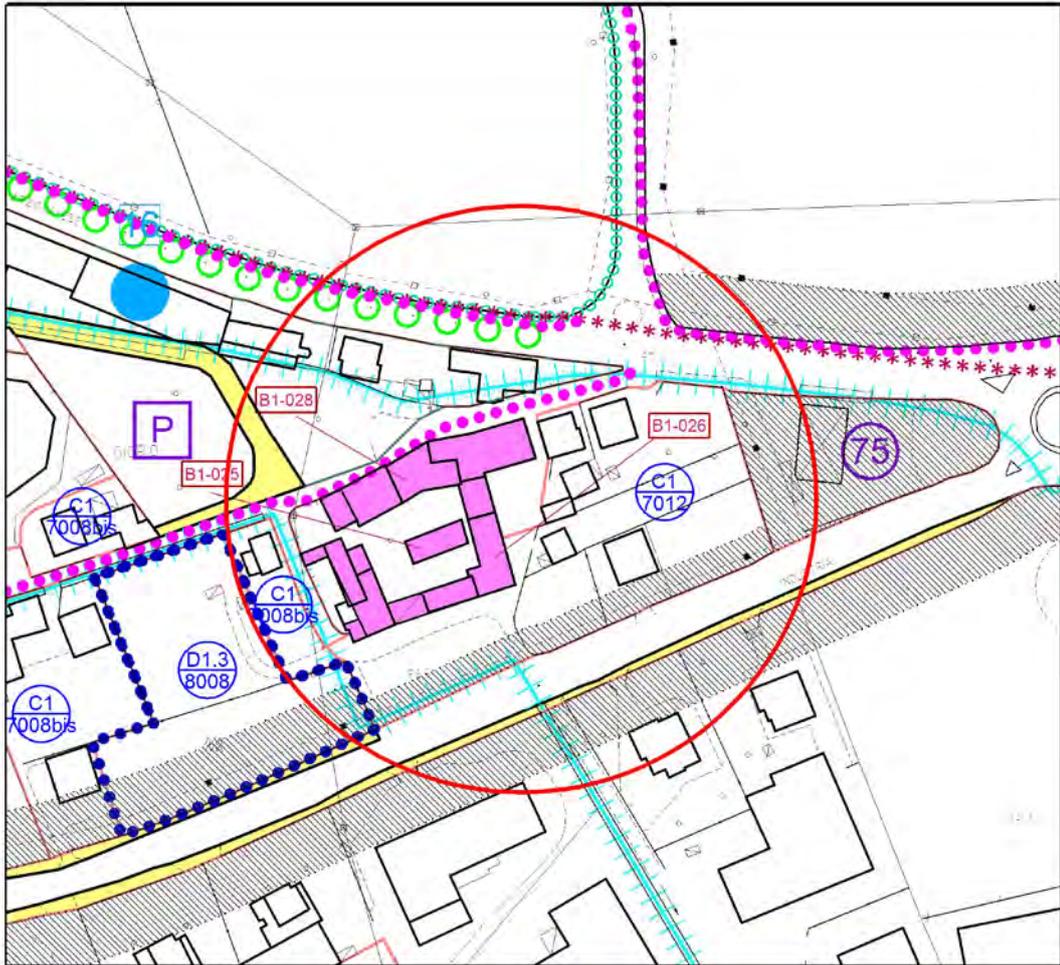


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO**





**PRC**  
Piano Regolatore Comunale

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°  
1.4

isolato n°  
C1 7012

TAVOLA PI N° 13.3.1.M FOGLIO CATASTALE 13  
SUPERFICIE FONDIARIO 14430

<b>PARAMETRI DI PROGETTO</b>	
SUPERFICIE COPERTA mq	4329
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	30%
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,8
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	9,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	25974
ABITANTI N°	156
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

#### PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

#### TIPO DI INTERVENTO Intervento Edilizio Diretto

#### MODALITA' DI INTERVENTO

L'isolato comprende il nucleo rurale denominato "Il Giorio" ed un'area residenziale occupata da edifici di tipo monofamiliare.  
Gli interventi sull'area dovranno tenere conto delle previsioni sugli edifici rurali formulate nella stesura della variante P.R.G. n°8/1985; i nuovi fabbricati dovranno essere collocati in modo da non avere accesso da via dell'Industria.  
Nella scelta della tipologia edilizia e delle soluzioni architettoniche si dovrà tenere conto della posizione dell'area rispetto alla città alla confluenza di viale Vicenza e viale dell'Industria.

ULTIMO AGGIORNAMENTO: VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



  
**ARZIGNANO PAT+PI**  
**PRC**

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

ATO n°  
**1**

isolato n°  
**CI 7012**

TAVOLA PI N° 13.3.9.M - ZONA INDUSTRIALE FOGLIO CATASTALE 13

SUPERFICIE 11215

**PARAMETRI DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq		3364
RAPPORTO DI COPERTURA		30%
INDICE	mq/mq	1,8
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		9,5
NUMERO MASSIMO DEI PIANI		3
NUMERO MINIMO DEI PIANI		1
VOLUME MC.		20187
ABITANTI N°		122
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc		

**PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento Edilizio Diretto

**MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

L'isolato comprende il nucleo rurale denominato "Il Giorio" ed un'area residenziale occupata da edifici di tipo monobifamiliare.  
Gli interventi sull'area dovranno tenere conto delle previsioni sugli edifici rurali formulate nella stesura della variante P.R.G. n°8/1985;  
Nella scelta della tipologia edilizia e delle soluzioni architettoniche si dovrà tenere conto della posizione dell'area rispetto alla città alla confluenza di viale Vicenza e viale dell'Industria.  
E' possibile aprire nuovi accessi carrai su via dell' Industria solo a seguito di adeguato studio di influenza sulla viabilità esistente eventualmente realizzando le corsie di decelerazione e accelerazione da valutarsi caso per caso in sede di istanza edilizia.  
La fascia di rispetto stradale viene rappresentata graficamente negli elaborati dei piani degli interventi.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



**4.114 - AMPLIAMENTO AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA DI PAT CON  
ISOLATO C1 2003**

**ATO 1**

Le modifiche alle previsioni della strumentazione di pianificazione urbanistica nel Piano degli Interventi V9PI identificata con “ID 114” sono conseguenza del recepimento della proposta di accordo pubblico – privato ai sensi ex art. 6 della L.R. 11/2004, agli atti con Ns. prot. n. 6196 in data 25.02.2016 come modificata in data 20.02.2017 agli atti con ns. prot. n. 6564, presentata dal Sig. Serafini Donato in qualità di proprietario dei terreni censiti nel Comune di Arzignano al Fog. n.24 Mappali n. 1186, 836, 1268, 1277, 1187.

A fronte dell’incremento della volumetria realizzabile (1.680 mc), la proprietà degli immobili si è impegnata con la presentazione della proposta di accordo – ex art. 6 L.R. 11/2004 a riconoscere all’amministrazione comunale una perequazione corrisponde ad un totale di Euro 112.600,00, quale quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione superiore al 40%, che sarà richiesto di versare prima dell’approvazione della variante 9 al PI.

Con la presente modifica l’area edificabile nell’isolato C1 2003 viene ampliata di 1.400 mq, comunque la superficie coperta massima realizzabile potrà essere incrementata fino ad un massimo di 560,00 mq mentre il verde privato viene esteso di ulteriori 1.014,00 mq.

Nella Scheda Normativa sulle Zone Territoriali Omogenee isolato C1 2003 tra le “Modalità di Intervento – Prescrizioni” è inserito l’obbligo di impermeabilizzare una superficie inferiore ai 1.000,00 mq. nelle aree in cui viene incrementata la potenzialità edificatoria con la presente Variante n.9 al PI.



Comune di Arzignano

Provincia di Vicenza

SCHEMA DI ACCORDO

CITTA' DI ARZIGNANO

N. 0006564

data 20/02/2017

E

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI  
DELL'EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004**



Tra:

Comune di Arzignano, con sede in Arzignano presso la casa Comunale, CF e PI \_\_\_\_\_ nella persona del dirigente \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed ivi domiciliato per la carica, in forza di \_\_\_\_\_,

e

I Signori SERAFINI DONATO C.F. SRFDNT48C13A459T residente in VIA A. CATALANI, 12 CELL. 3290516963 nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

Premesso:

- che il primo Piano di Assetto del Territorio (PAT) della Città di Arzignano è stato approvato con Conferenza dei Servizi in data 09.12.2008 ai sensi dell'art. 15, comma 6, della LRV n. 11/2004 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3969 del 16/12/2008 (pubblicata nel BUR Veneto n. 2 del 06.01.2009) ed entrato in vigore il 21.01.2009;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28.04.2009 è stato approvato il primo Piano degli Interventi – PRG/PI, ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012 è stata approvata la Variante 1 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012 è stata approvata la Variante 2 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 09.04.2013 è stata approvata la Variante 3 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014 è stata approvata la Variante 4 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014 è stata approvata la Variante 5 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 17.12.2015 è stata adottata la Variante 6 al Piano degli Interventi;
- che con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 02.05.2012 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Vicenza;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 309 del 30.10.2013 sono stati approvati il Primo e il Secondo Report di Monitoraggio VAS del PAT ai sensi dell'art. 51 delle NTA del PAT vigente della Città in data di Arzignano;



- che con delibera di Giunta comunale n. 205 del 04.08.2014 è stato approvato il piano esecutivo di gestione esercizio finanziario 2014-2016 comprendente il piano delle performances e piano dettagliato degli obiettivi, che pone come obiettivo strategico di sviluppo per il Settore Gestione del Territorio la predisposizione della Variante 1 al PAT;
- che deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata la Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- in data 23.12.2015, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n. 11/2004, si è riunita presso gli Uffici del Settore Urbanistica della Provincia di Vicenza la Conferenza dei Servizi che ha approvato la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio;
- in data 21.01.2016 è stato emanato il Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 5 di ratifica, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n. 11/2004, dell'approvazione della Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Arzignano a seguito della Conferenza dei Servizi del 23.12.2015.
- che con l'illustrazione del "Documento del Sindaco" al Consiglio Comunale nella seduta del 22.10.2015 è stata attivata la redazione delle Varianti al Piano degli Interventi;
- Che i Promotori sono proprietari/oppure hanno la disponibilità degli immobili così censiti all'agenzia del Territorio del Comune di Arzignano, fog. 24 mappali 1186,836,1268,1277,1187; della superficie di m<sup>2</sup> 1500;
- Che la variante 6 al P.I. vigente prevede per gli immobili sopra descritti la/e seguente/i destinazione/i urbanistica/che: Z.T.O. **Residenziale ATO 1.2**;
- Che obiettivo della presente proposta di accordo pubblico-privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Arzignano, così come precisati nel "Documento del Sindaco" propedeutico alla redazione delle future varianti al Piano degli Interventi;
- Che tale convenzione, da considerarsi ad ogni effetto accordo ai sensi dell'ex art. 6 della LRV n. 11/2004, si presenta in piena sintonia con i principi ispiratori del PAT del Comune di Arzignano, ed in specie del principio di convenzionamento delle scelte pianificatorie con i soggetti direttamente interessati, di perequazione e compensazione degli effetti delle scelte medesime;
- Che con la presente convenzione si intende appunto convenire tra i Promotori e l'Amministrazione Comunale per **INSERIRE UNA VOLUMETRIA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI 1680 MC. CON ACCESSO CARRAIO INSISTENTE SU VIA CONCHE** ;

tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue

#### ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante del presente atto. Tale proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più



adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato da recepire nel P.I., ai sensi del 3° comma dell'art. 6 della L.R. 11/04.

#### ARTICOLO 2

Il sig. **SERAFINI DONATO** dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità delle aree sopra accennate e comprese nell'ambito di intervento di cui al foglio **24** mappali **1186,836,1268,1277,1187,96,830** (allegato A).

#### ARTICOLO 3

Il presente accordo propone il recepimento, all'interno delle future varianti al P.I. del Comune di Arzignano, di "**UN'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**" si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici di seguito descritti:

- superficie territoriale dell'ambito di intervento: m<sup>2</sup> **1400**
- superficie coperta dei fabbricati: m<sup>2</sup> **500**
- volumi esistenti fuori terra: m<sup>3</sup> **1680**
- attuale destinazione di P.R.C.:
- "Z.T.O. **F**" m<sup>2</sup> **1680**
- "Z.T.O. \_\_\_\_\_" m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_
- previsioni strategiche del PT/PI: \_\_\_\_\_
- eventuali vincoli: **FORESTALE**

#### Previsioni della proposta

- superficie territoriale dell'ambito di intervento:
- superficie territoriale destinazioni d'uso pubblico -  
"Z.T.O. \_\_\_\_\_" da cedere gratuitamente al Comune m<sup>2</sup> **1,20**
- realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del/i Promotore/i delle seguenti opere: **REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI VOLUMETRIA 1680,00**

In particolare i Promotori si impegnano a realizzare un'opera di interesse pubblico e/o monetizzare l'importo dovuto prima del rilascio del Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo) per l'esecuzione dell'intervento prospettato.

#### ARTICOLO 4

L'Amministrazione Comunale di Arzignano, alla luce della proposta presentata ed in attuazione del conseguente accordo, visto il rilevante interesse pubblico in esso contenuto, con il presente atto si impegna a recepire all'interno del P.I., in corso di redazione ed adozione, le variazioni richieste. Tale modifica al P.I. avverrà in conformità al dettato della Legge Regione Veneto n. 11/2004.

#### ARTICOLO 5

In cambio di tale modifica il Promotore si impegna a realizzare le opere pubbliche per conto del Comune di Arzignano per un valore pari ad **EURO 112.600,00** (I.V.A., ed oneri e spese tecniche comprese) consistenti in:



- **\_ REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI VOLUMETRIA 1680,00 \_**

quale quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla variante in parola al Piano degli Interventi, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, per la realizzazione di opere pubbliche, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche del P.A.T. disciplinante la perequazione urbanistica;

Il Promotore si impegna a realizzare, a titolo perequativo come sopra descritto, l'opera pubblica evidenziata nel rispetto dei seguenti tempi;

a) presentazione del progetto definitivo-esecutivo ex D.Lgs n. 163/2006 entro sessanta giorni dalla data di comunicazione di approvazione del progetto preliminare;

b) realizzazione dell'opera pubblica con fine lavori, da realizzarsi con modalità previste da D.Lgs. n. 163/2006, entro dodici mesi dalla data di comunicazione di approvazione del progetto esecutivo e comunque prima della presentazione della richiesta di agibilità degli erigendi fabbricati.

**ARTICOLO 6**

Nell'ipotesi in cui il immobile e/o l'area in oggetto venga ceduto a terze persone e/o società si dovrà informare la parte acquirente del contenuto del presente accordo e trasferire alla stessa le obbligazioni relative. Tale evento comunque non esonera la responsabilità della società in caso di inadempienza.

**ARTICOLO 7**

Il Promotore dichiara di essere a conoscenza che il potere di pianificazione, come riconosciuto dalle disposizioni vigenti all'Amministrazione Comunale, è caratterizzato dalla discrezionalità; il promotore ed il Comune, pertanto, concordano che, qualora le previsioni urbanistiche di cui al presente accordo non siano integralmente recepite, nel P.I. entro due anni dalla sottoscrizione del presente atto, lo stesso debba ritenersi privo di efficacia e non più vincolante per tutte le parti disponendosi lo svincolo delle eventuali fidejussioni prestate, senza che tali circostanze possano fondare alcuna richiesta di risarcimento o indennizzo di sorta nei confronti del Comune di Arzignano e dei suoi amministratori. Il promotore dichiara fin d'ora di rinunciare ad ogni eventuale richiesta di tale tipo.

**ARTICOLO 8**

Ai fini della trascrizione del presente atto, le parti tutte rinunziano sin d'ora all'ipoteca legale, con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**ARTICOLO 9**

Tutte le imposte e le spese del presente atto si convengono a carico della ditta proprietaria.



Si considerano parti inscindibili del presente atto gli allegati A, B, C e D.  
Arzignano li, \_\_\_\_\_

Il Promotore

Comune di Arzignano

\_\_\_\_\_

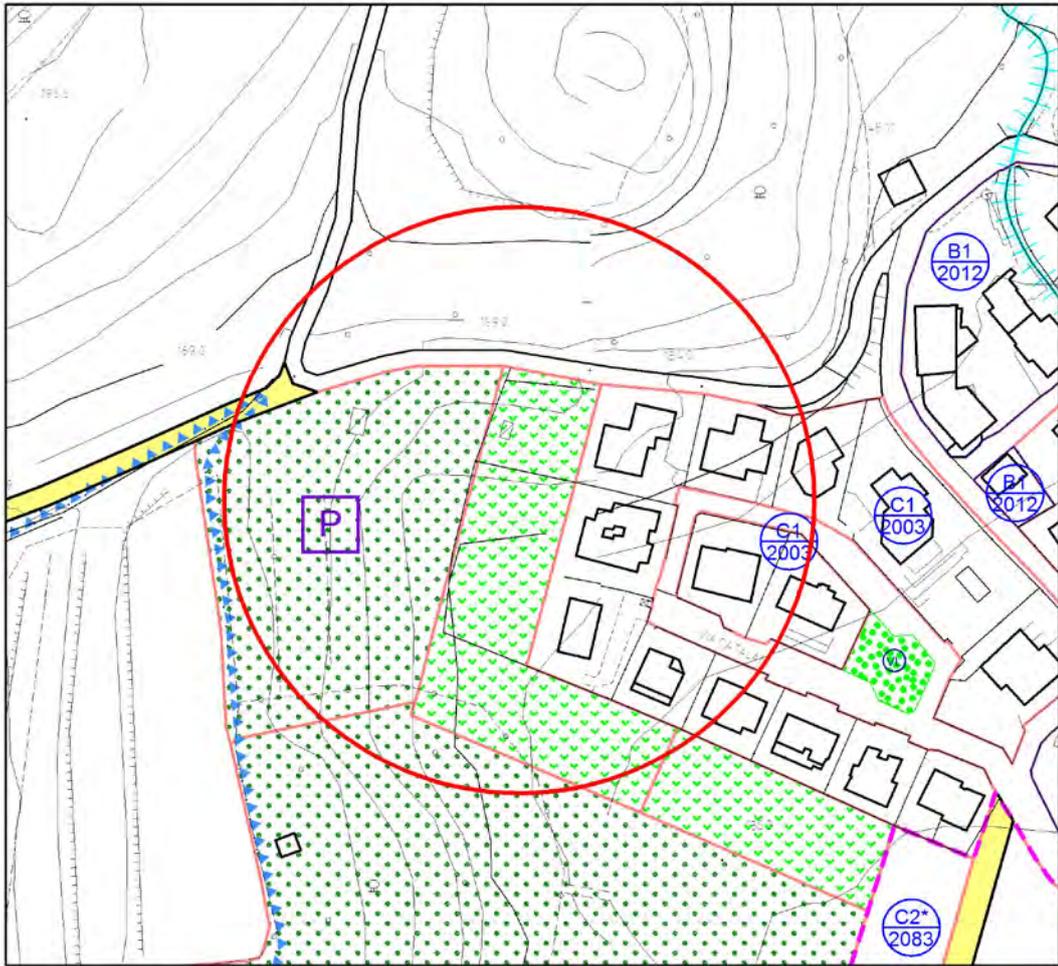
Allegato A: Dimostrazione del vantaggio economico conseguito a seguito della trasformazione;

Allegato B: Planimetria catastale delle proprietà;

Allegato C: Stralcio PRC vigente (PAT e PI) con ambito di intervento;

Allegato D: Planimetria degli interventi e previsioni proposte.

A protocollo non sono pervenuti allegati.  
Le protocolli sta me poloro Joubert

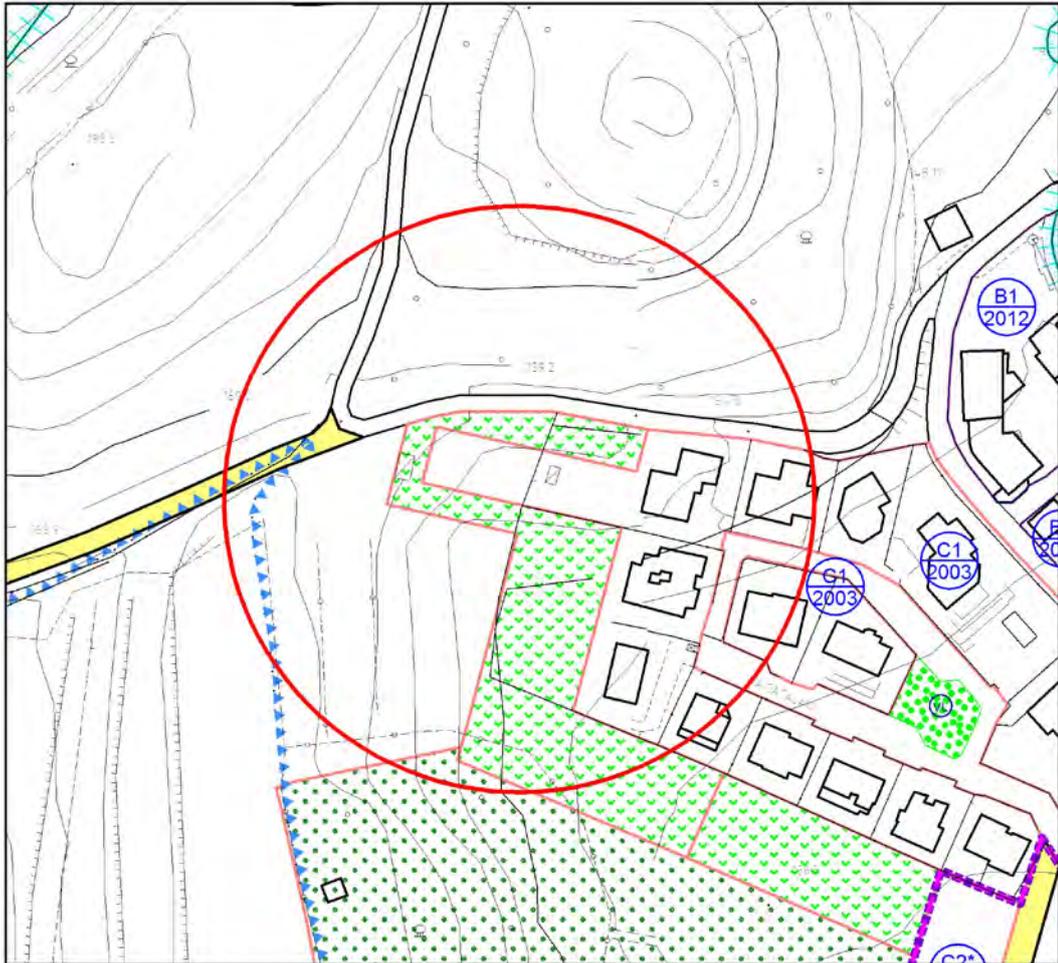


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO**



<b>PAT</b> ARZIGNANO TAVOLA DI P.R.G. N° 13.3.C	COMUNE DI ARZIGNANO PIANO REGOLATORE GENERALE SCHEDE NORMATIVE SULLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ARZ.CENTRO/QUART.MANTOVANO	ISOLATO N° <b>2003</b> C1
<b>VARIANTE AL P.R.G. N°</b>		<input type="checkbox"/>

<b>1</b>	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	22621
<b>2</b>	<b>STATO DI FATTO (*)</b>	
	SUPERFICIE COPERTA MQ.	4429
	RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	19,57%
	VOLUME MC.	22551
	INDICE TERRITORIALE MC./MQ.	1
	ABITANTI N	198
<b>3</b>	<b>PARAMETRI DI PROGETTO</b>	
	INDICE FONDIARIO MC/MQ	1,2
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ML.	7,50
	NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2,5
	NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
	RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	35%
<b>4</b>	<b>PARAMETRI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.</b>	
	INDICE TERRITORIALE MC./MQ.	1
	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI /150 MC./AB.)	150
	VOLUME COMPLESSIVO	0
<b>5</b>	<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	
	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	
	RIFERIMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE, ARTICOLI N°	
<b>6</b>	<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	
	PDL "DAFFAN" via Riotorto. Adottato cc. n°115 del 20/12/1977. Approvato CCR. n°2386 del 17/10/1978. L'isolato è già completamente edificato. Eventuali nuovi interventi dovranno salvaguardare gli spazi destinati agli standards di urbanizzazione primari. Il Piano esecutivo prevedeva una superficie fondiaria di mq.15614, una superficie stradale di mq.2118, una superficie a verde di mq.596 e una superficie a parcheggio di mq.513. La porzione di area non compresa nel perimetro dello strumento vigente si attua per intervento edilizio diretto con i parametri specificati nella presente scheda.	

(\*) I dati sono desunti dall'indagine sul patrimonio edilizio preliminare alla redazione del P.R.G.



  
**PRC**  
ARZIGNANO PAT+PI

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

ATO n°

1

isolato n°

CI 2003

TAVOLA PI N° 13.3.9.C - Quartiere Mantovano      FOGLIO CATASTALE 24

SUPERFICIE 17653

**PARAMETRI DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq		7061
RAPPORTO DI COPERTURA		40%
INDICE	mq/mq	1.2
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		7,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI		3
NUMERO MINIMO DEI PIANI		1
VOLUME MC.		21184
ABITANTI N°		128
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	mc	

**PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 11

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE

1680

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento Edilizio Diretto

**MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

PDL. "DAFFAN" via Ricortorto. Adottato cc. n°115 del 20/12/1977. Approvato CCR. n°2386 del 17/10/1978. L'isolato è già completamente edificato. Eventuali nuovi interventi dovranno salvaguardare gli spazi destinati agli standards di urbanizzazione primari. Il Piano esecutivo prevedeva una superficie fondiaria di mq.15614, una superficie stradale di mq.2118, una superficie a verde di mq.596 e una superficie a parcheggio di mq.513.

La porzione di area non compresa nel perimetro dello strumento vigente si attua per intervento edilizio diretto con i parametri specificati nella presente scheda.

Sui mappali 96, 636, 1186, 1187, 1268 e 1277 le superfici impermeabilizzabili complessivamente dovranno estendersi su una superficie inferiore a 1.000,00 mq.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



<b>4.115 - SPOSTAMENTO DELLA VOLUMETRIA NELL'ISOLATO C2 2109 - VP IN EX "PdL POZZETTI"</b>	<b>ATO 1</b>
--	--------------

Le modifiche alle previsioni della strumentazione di pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi identificata con "ID 115" sono conseguenza del recepimento della proposta di accordo pubblico – privato ai sensi ex art. 6 della L.R. 11/2004, agli atti con Ns. prot. n. 9555 del 23.03.2016 dalla Sig.ra Loiero Alessandra in qualità di proprietario dei terreni censiti nel Comune di Arzignano al Fog. n.9 Mappali n. 618, 1908.

A fronte dello spostamento della volumetria dal lotto "7" al lotto "B" del "PdL Pozzetti" (di 923 mc), la proprietà degli immobili si è impegnata con la presentazione della proposta di accordo – ex art. 6 L.R. 11/2004 a riconoscere all'amministrazione comunale una perequazione corrisponde ad un totale di Euro 20.000,00, quale quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione superiore al 40%, che sarà richiesto di versare prima dell'approvazione della variante 9 al PI.

Con la presente modifica viene inserita un area a verde privato di mq. 3.307 senza potenzialità edificatoria propria corrispondente al mappale catastale n. 618.



Comune di Arzignano

Provincia di Vicenza

SCHEMA DI ACCORDO

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI  
DELL'EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004**



Tra:

Comune di Arzignano, con sede in Arzignano presso la casa Comunale, CF e PI \_\_\_\_\_ nella persona del dirigente \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed ivi domiciliato per la carica, in forza di \_\_\_\_\_,

e

I Signori (*Cognome/Nome/Azienda/Ente/Codice Fiscale - indirizzo, recapito telefonico, fax, e\_mail*) **Loiero Alessandra** C.F. LROLSN64M51A459P residente in Via Pana 2, 36071 – Arzignano (VI), cell. 338/2206601.

nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

Premesso:

- che il primo Piano di Assetto del Territorio (PAT) della Città di Arzignano è stato approvato con Conferenza dei Servizi in data 09.12.2008 ai sensi dell'art. 15, comma 6, della LRV n. 11/2004 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3969 del 16/12/2008 (pubblicata nel BUR Veneto n. 2 del 06.01.2009) ed entrato in vigore il 21.01.2009;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28.04.2009 è stato approvato il primo Piano degli Interventi – PRG/PI, ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012 è stata approvata la Variante 1 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012 è stata approvata la Variante 2 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 09.04.2013 è stata approvata la Variante 3 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014 è stata approvata la Variante 4 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014 è stata approvata la Variante 5 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 17.12.2015 è stata adottata la Variante 6 al Piano degli Interventi;



- che con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 02.05.2012 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Vicenza;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 309 del 30.10.2013 sono stati approvati il Primo e il Secondo Report di Monitoraggio VAS del PAT ai sensi dell'art. 51 delle NTA del PAT vigente della Città in data di Arzignano;
- che con delibera di Giunta comunale n. 205 del 04.08.2014 è stato approvato il piano esecutivo di gestione esercizio finanziario 2014-2016 comprendente il piano delle performances e piano dettagliato degli obiettivi, che pone come obiettivo strategico di sviluppo per il Settore Gestione del Territorio la predisposizione della Variante 1 al PAT;
- che deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata la Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- in data 23.12.2015, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n. 11/2004, si è riunita presso gli Uffici del Settore Urbanistica della Provincia di Vicenza la Conferenza dei Servizi che ha approvato la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio;
- in data 21.01.2016 è stato emanato il Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 5 di ratifica, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n. 11/2004, dell'approvazione della Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Arzignano a seguito della Conferenza dei Servizi del 23.12.2015.
- che con l'illustrazione del "Documento del Sindaco" al Consiglio Comunale nella seduta del 22.10.2015 è stata attivata la redazione delle Varianti al Piano degli Interventi;
- Che il Promotore è proprietario degli immobili così censiti all'agenzia del Territorio del Comune di Arzignano, fog. 9 mappali 618-1908 della superficie di m<sup>2</sup> 6.837 ;
- Che la variante 6 al P.I. vigente prevede per gli immobili sopra descritti la/e seguente/i destinazione/i urbanistica/che: Z.T.O. C2 2109 - E2B;
- Che obiettivo della presente proposta di accordo pubblico-privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Arzignano, così come precisati nel "Documento del Sindaco" propedeutico alla redazione delle future varianti al Piano degli Interventi;
- Che tale convenzione, da considerarsi ad ogni effetto accordo ai sensi dell'ex art. 6 della LRV n. 11/2004, si presenta in piena sintonia con i principi ispiratori del PAT del Comune di Arzignano, ed in specie del principio di convenzionamento delle scelte pianificatorie con i soggetti direttamente interessati, di perequazione e compensazione degli effetti delle scelte medesime;
- Che con la presente convenzione si intende appunto convenire tra i Promotori e l'Amministrazione Comunale per **spostamento volumetria tra lotti PdL Pozzetti**;

tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue



#### ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante del presente atto. Tale proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato da recepire nel P.I., ai sensi del 3° comma dell'art. 6 della L.R. 11/04.

#### ARTICOLO 2

La Sig.ra **Loiero Alessandra** dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità delle aree sopra accennate e comprese nell'ambito di intervento di cui al foglio 9 mapp. **618-1908** (allegato A).

#### ARTICOLO 3

Il presente accordo propone il recepimento, all'interno delle future varianti al P.I. del Comune di Arzignano, di "**Spostamento volumetria PdL Pozzetti**" si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici di seguito descritti:

- superficie territoriale dell'ambito di intervento: **m<sup>2</sup> 6.837,00**
- superficie coperta dei fabbricati: **m<sup>2</sup> /**
- volumi esistenti fuori terra: **m<sup>2</sup> /**
- attuale destinazione di P.R.C.:
- "Z.T.O. **C2 2109**" **m<sup>2</sup> 5.004,00**
- "Z.T.O. **E2B** \_\_\_\_\_" **m<sup>2</sup> 1.833,00**
- previsioni strategiche del PT/PI: **zona residenziale**
- eventuali vincoli: /

##### Previsioni della proposta

- superficie territoriale dell'ambito di intervento: **6.837 m<sup>2</sup>**
- Spostamento della volumetria del lotto 7 pari a **923 mc** nel lotto B;
- Il lotto B avrà una cubatura complessiva pari a: **1.754 + 923 = 2.677mc**
- Il lotto 7 sarà classificato come area a verde privato dell'immobile catastalmente censito al foglio 9 mapp. 618 sub. 2-3-4-5. Lo stesso fabbricato e le pertinenze saranno ricomprese nei limiti del perimetro della zona omogenea.

In particolare i Promotori si impegnano a monetizzare l'importo dovuto come indicato dall'Amministrazione Comunale.



#### ARTICOLO 4

L'Amministrazione Comunale di Arzignano, alla luce della proposta presentata ed in attuazione del conseguente accordo, visto il rilevante interesse pubblico in esso contenuto, con il presente atto si impegna a recepire all'interno del P.I., in corso di redazione ed adozione, le variazioni richieste. Tale modifica al P.I. avverrà in conformità al dettato della Legge Regione Veneto n. 11/2004.

#### ARTICOLO 5

In cambio di tale modifica il Promotore si impegna a monetizzare al Comune di Arzignano un importo pari ad **EURO 20.000,00 (I.V.A. ed oneri e spese tecniche comprese)**.

#### ARTICOLO 6

Nell'ipotesi in cui il l'immobile e/o l'area in oggetto venga ceduto a terze persone e/o società si dovrà informare la parte acquirente del contenuto del presente accordo e trasferire alla stessa le obbligazioni relative. Tale evento comunque non esonera la responsabilità della società in caso di inadempienza.

#### ARTICOLO 7

Il Promotore dichiara di essere a conoscenza che il potere di pianificazione, come riconosciuto dalle disposizioni vigenti all'Amministrazione Comunale, è caratterizzato dalla discrezionalità; il promotore ed il Comune, pertanto, concordano che, qualora le previsioni urbanistiche di cui al presente accordo non siano integralmente recepite, nel P.I. entro due anni dalla sottoscrizione del presente atto, lo stesso debba ritenersi privo di efficacia e non più vincolante per tutte le parti disponendosi lo svincolo delle eventuali fidejussioni prestate, senza che tali circostanze possano fondare alcuna richiesta di risarcimento o indennizzo di sorta nei confronti del Comune di Arzignano e dei suoi amministratori. Il promotore dichiara fin d'ora di rinunciare ad ogni eventuale richiesta di tale tipo.

#### ARTICOLO 8

Ai fini della trascrizione del presente atto, le parti tutte rinunziano sin d'ora all'ipoteca legale, con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### ARTICOLO 9

Tutte le imposte e le spese del presente atto si convengono a carico della ditta proprietaria.



Si considera parte inscindibile del presente atto l'allegato A.

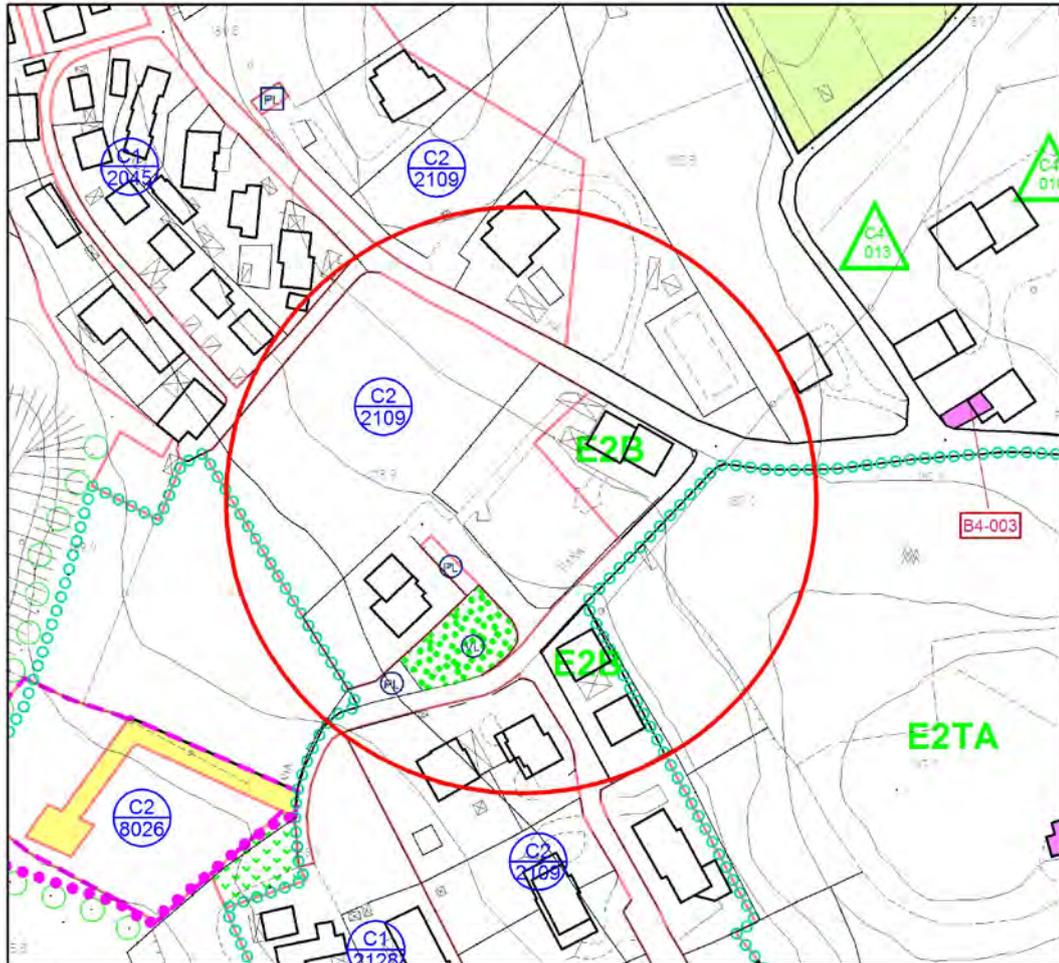
Arzignano lì, 23/03/2016

Il Promotore

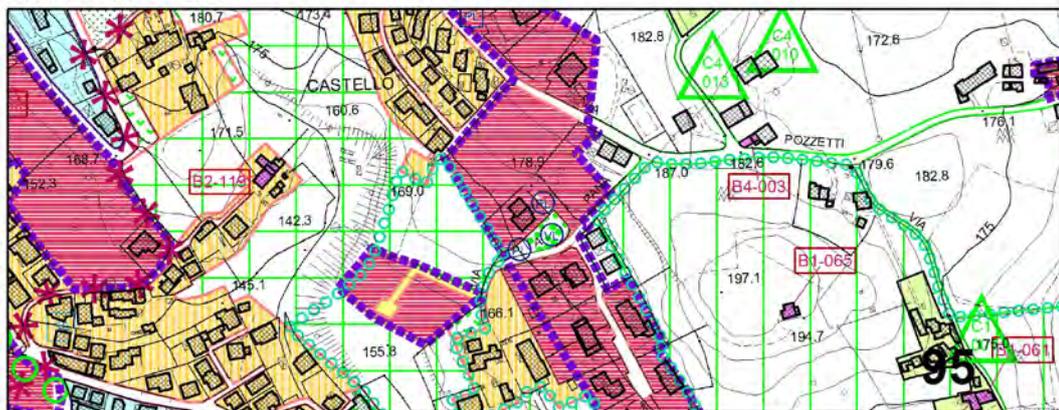
Comune di Arzignano

---

Allegato A: Planimetria catastale delle proprietà; stralcio PRC vigente (PAT e PI) con ambito di intervento; Planimetria degli interventi e previsioni proposte.

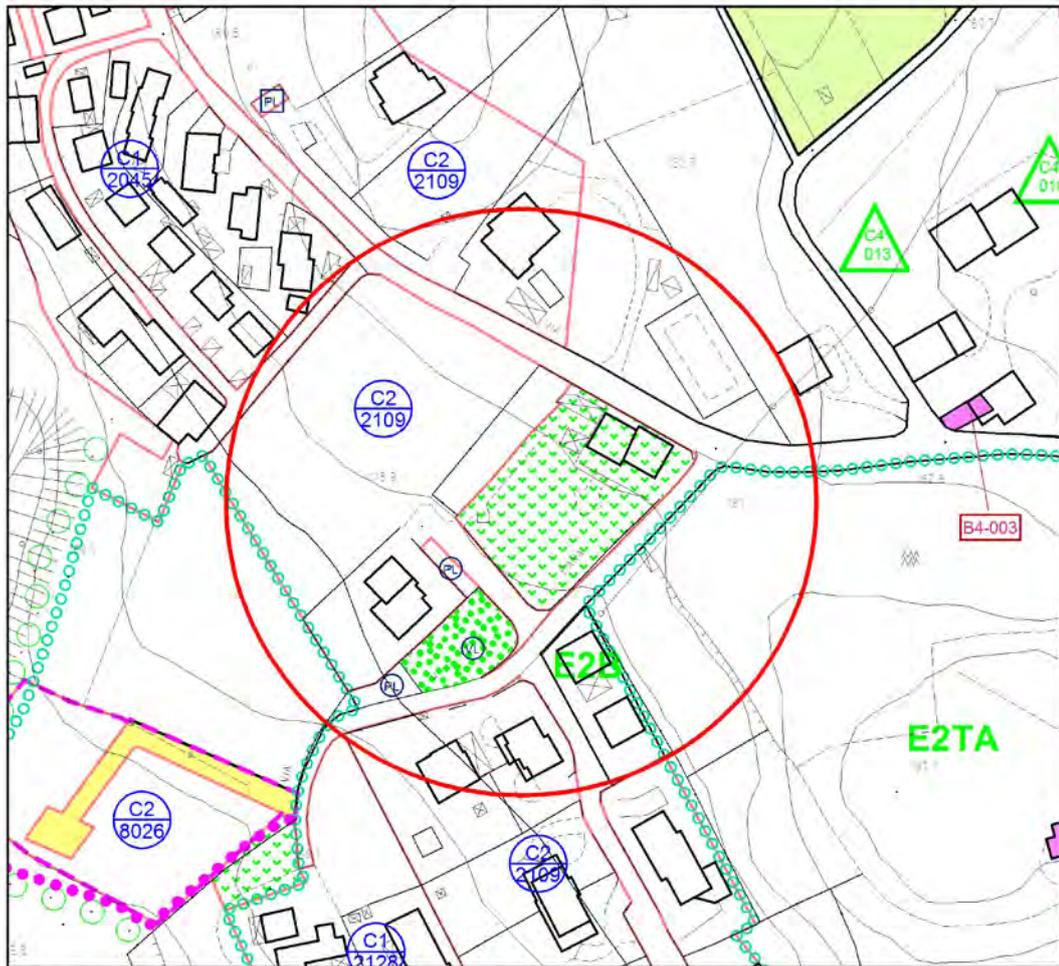


SCALA 1:2000

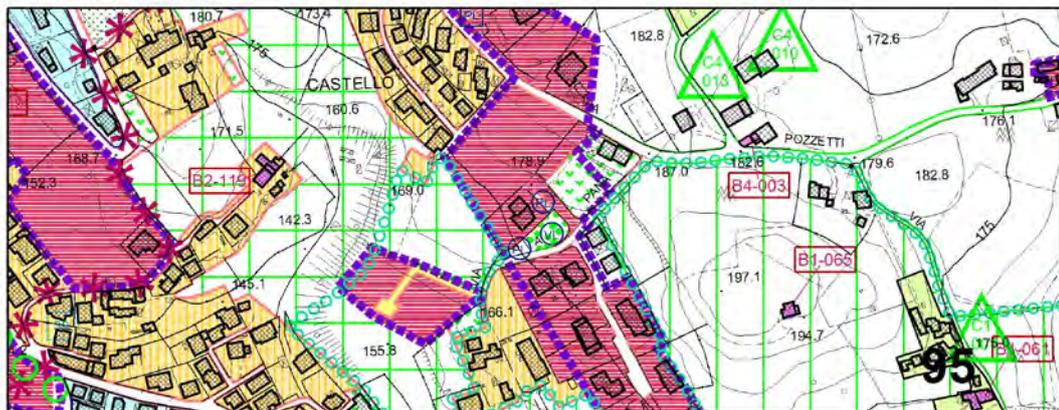


SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO**



ARZIGNANO PAT+P COMUNE DI ARZIGNANO PIANO REGOLATORE GENERALE ISOLATO N° SCHEDE NORMATIVE SULLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE TAVOLA DI P.R.G. N° CASTELLO/VILL.GIARDINO VARIANTE AL P.R.G. N°	
1	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 36360
2	<b>PARAMETRI DI PROGETTO</b> INDICE TERRITORIALE MC/MQ <input type="text" value="1"/> ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ML. <input type="text"/> NUMERO MASSIMO DEI PIANI N <input type="text"/> NUMERO MINIMO DEI PIANI N <input type="text"/> RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE <input type="text" value="15%"/>
3	<b>PARAMETRI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.</b> NUOVI ABITANTI INSEDIABILI /150 MC./AB.) <input type="text" value="221*"/> VOLUME COMPLESSIVO <input type="text" value="33110*"/>
4	<b>TIPO DI INTERVENTO</b> PIANO IN ATTO RIFERIMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE, ARTICOLI N°
5	<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b> PDL denominato "POZZETTI". N.B. Con la Variante parziale di PRG n.23 è stata operata solamente una modifica grafica. Collaudo opere urbanizzazione approvato con Deliberazione di n.17 del 27/01/1986. Acquisizione aree OO.UU. Con atto notarile REP n.95058 del 06/05/1988 notaio Pagani. Per le aree comprese nell'ambito di piano attuativo sono confermati indici e parametri di Pdl.





## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

ATO n°

1

isolato n°

C2 2109

TAVOLA PI N° 13.3.9.H - Villaggio giardino FOLGIO CATASTALE 9

SUPERFICIE TERRITORIALE 33910

**PARAMETRI DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq		6305
RAPPORTO DI COPERTURA	TERRITORIALE	15%
INDICE	TERRITORIALE	mq/mq 1
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		6
NUMERO MASSIMO DEI PIANI		2
NUMERO MINIMO DEI PIANI		1
VOLUME MC.		33110
ABITANTI N°		221
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	mc	

**PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento Edilizio Diretto

**MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

PDL denominato "POZZETTI".

N.B. Con la Variante parziale di PRG n.23 è stata operata solamente una modifica grafica.

Collaudo opere urbanizzazione approvato con Deliberazione di n.17 del 27/01/1986.

Acquisizione aree OO.UU. Con atto notarile REP n.95058 del 06/05/1988 notaio Pagani.

Per le aree comprese nell'ambito di piano attuativo sono confermati indici e parametri di Pdl ad

eccezione che sul mappale 1908 a cui viene aggiunta la volumetria di 923 mc mentre tutto il mappale

618 diventa a verde privato senza possibilità di edificare la volumetria prevista dal Pdl Pozzetti

approvato prima della variante 9 al Piano degli Interventi .

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



<b>4.116 - MODIFICA ISOLATO B3 8033 CON ASSEGNAZIONE POTENZIALITA' EDIFICATORIA</b>	<b>ATO 1</b>
---	--------------

Le modifiche alle previsioni della strumentazione di pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi identificata con "ID 116" sono conseguenza del recepimento della proposta di accordo pubblico – privato ai sensi ex art. 6 della L.R. 11/2004, agli atti con Ns. prot. n. 9568 del 23.03.2016 presentata dal Sig. Negri Massimo in qualità di proprietario del terreno censito nel Comune di Arzignano al Fog. n.27 Mappali n. 67.

A fronte dell'incremento della volumetria realizzabile (400 mc), la proprietà degli immobili si è impegnata con la presentazione della proposta di accordo – ex art. 6 L.R. 11/2004 a riconoscere all'amministrazione comunale una perequazione corrisponde ad un totale di Euro 21.400,00, quale quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione superiore al 40%, che sarà richiesto di versare prima dell'approvazione della variante 9 al PI.

Con la presente modifica l'area edificabile nell'isolato B3 8033 viene ridotta a 515,00 mq inserendo la possibilità di realizzare una volumetria di 400,00 mc mentre la restante area viene destinata a verde privato senza potenzialità edificatoria propria.

Nelle aree in cui viene incrementata la potenzialità edificatoria con la presente Variante n.9 al PI isolato B3 8033 non è possibile, data l'estensione, impermeabilizzare una superficie superiore ai 1.000,00 mq.



Fice

Comune di Arzignano

Provincia di Vicenza

CITTA' DI ARZIGNANO

N. 0009568

data 23/03/2016



E

SCHEMA DI ACCORDO

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI  
DELL'EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004**

Tra:

Comune di Arzignano, con sede in Arzignano presso la casa Comunale, CF e PI \_\_\_\_\_ nella persona del dirigente \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed ivi domiciliato per la carica, in forza di \_\_\_\_\_,

e

I Signori (NEGRI MASSIMO c.f. NGRMSM66A10A459Z - via Calpeda 30 Arzignano, Tel. 0444 478445 cell. 335 8152832, info@tandemarchitetti.it )

nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

Premesso:

- che il primo Piano di Assetto del Territorio (PAT) della Città di Arzignano è stato approvato con Conferenza dei Servizi in data 09.12.2008 ai sensi dell'art. 15, comma 6, della LRV n. 11/2004 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3969 del 16/12/2008 (pubblicata nel BUR Veneto n. 2 del 06.01.2009) ed entrato in vigore il 21.01.2009;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28.04.2009 è stato approvato il primo Piano degli Interventi - PRG/PI, ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012 è stata approvata la Variante 1 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012 è stata approvata la Variante 2 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 09.04.2013 è stata approvata la Variante 3 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014 è stata approvata la Variante 4 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014 è stata approvata la Variante 5 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 17.12.2015 è stata adottata la Variante 6 al Piano degli Interventi;
- che con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 02.05.2012 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Vicenza;



- che con delibera di Giunta Comunale n. 309 del 30.10.2013 sono stati approvati il Primo e il Secondo Report di Monitoraggio VAS del PAT ai sensi dell'art. 51 delle NTA del PAT vigente della Città in data di Arzignano;
- che con delibera di Giunta comunale n. 205 del 04.08.2014 è stato approvato il piano esecutivo di gestione esercizio finanziario 2014-2016 comprendente il piano delle performances e piano dettagliato degli obiettivi, che pone come obiettivo strategico di sviluppo per il Settore Gestione del Territorio la predisposizione della Variante 1 al PAT;
- che deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata la Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- in data 23.12.2015, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n. 11/2004, si è riunita presso gli Uffici del Settore Urbanistica della Provincia di Vicenza la Conferenza dei Servizi che ha approvato la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio;
- in data 21.01.2016 è stato emanato il Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 5 di ratifica, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n. 11/2004, dell'approvazione della Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Arzignano a seguito della Conferenza dei Servizi del 23.12.2015.
- che con l'illustrazione del "Documento del Sindaco" al Consiglio Comunale nella seduta del 22.10.2015 è stata attivata la redazione delle Varianti al Piano degli Interventi;
- Che i Promotori sono proprietari/oppure hanno la disponibilità degli immobili così censiti all'agenzia del Territorio del Comune di Arzignano, fog. 27 mappali 67 della superficie di m<sup>2</sup> \_\_\_\_520\_\_\_\_;
- Che la variante 6 al P.I. vigente prevede per gli immobili sopra descritti la/e seguente/i destinazione/i urbanistica/che: Z.T.O. B3 isolato N. 8033.;
- Che obiettivo della presente proposta di accordo pubblico-privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Arzignano, così come precisati nel "Documento del Sindaco" propeudeutico alla redazione delle future varianti al Piano degli Interventi;
- Che tale convenzione, da considerarsi ad ogni effetto accordo ai sensi dell'ex art. 6 della LRV n. 11/2004, si presenta in piena sintonia con i principi ispiratori del PAT del Comune di Arzignano, ed in specie del principio di convenzionamento delle scelte pianificatorie con i soggetti direttamente interessati, di perequazione e compensazione degli effetti delle scelte medesime;
- Che con la presente convenzione si intende appunto convenire tra i Promotori e l'Amministrazione Comunale per \_\_\_\_\_  
La perequazione edilizia del terreno di proprietà, in riferimento al BANDO 3 pubblicato dall' Amministrazione comunale, a fronte di una vantaggio economico a favore del Comune, non inferiore al 40% dell'incremento di valore determinato. La richiesta è giustificata dal bisogno di costruzione della casa di abitazione per se' e per la propria famiglia.



tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue

#### ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante del presente atto. Tale proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato da recepire nel P.I., ai sensi del 3° comma dell'art. 6 della L.R. 11/04.

#### ARTICOLO 2

Il sig. NEGRI MASSIMO dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità delle aree sopra accennate e comprese nell'ambito di intervento di cui al foglio \_27\_ mapp. \_67\_ (allegato A).

#### ARTICOLO 3

- Il presente accordo propone il recepimento, all'interno delle future varianti al P.I. del Comune di Arzignano, di " COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE " si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici di seguito descritti:
- superficie territoriale dell'ambito di intervento: m<sup>2</sup> 520
  - superficie coperta dei fabbricati: m<sup>2</sup> 133,33 CIRCA
  - volumi esistenti fuori terra: m<sup>2</sup> 400
  - attuale destinazione di P.R.C.:
    - "Z.T.O. \_B3 ISOLATO N. 8033" m<sup>2</sup> \_520\_
    - "Z.T.O. \_\_\_\_\_" m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_
  - previsioni strategiche del PT/PI: \_PREVISIONE DI CAPACITA' EDIFICATORIA CON CREDITI EDILIZI
  - eventuali vincoli: \_FASCIA DI RISPETTO STRADALE ART. 10 NTA

##### Previsioni della proposta

- superficie territoriale dell'ambito di intervento: 520 MQ
- superficie territoriale destinazioni d'uso pubblico – N. 2 PARCHEGGI 25,0 MQ  
"Z.T.O. \_B3\_" da cedere gratuitamente al Comune m<sup>2</sup> \_25,00 MQ\_
- realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del/i Promotore/i delle seguenti opere: \_N. 2 PARCHEGGI LUNGO VIA CALPEDA

In particolare i Promotori si impegnano a realizzare un'opera di interesse pubblico e/o monetizzare l'importo dovuto prima del rilascio del Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo) per l'esecuzione dell'intervento prospettato.

#### ARTICOLO 4



L'Amministrazione Comunale di Arzignano, alla luce della proposta presentata ed in attuazione del conseguente accordo, visto il rilevante interesse pubblico in esso contenuto, con il presente atto si impegna a recepire all'interno del P.I., in corso di redazione ed adozione, le variazioni richieste. Tale modifica al P.I. avverrà in conformità al dettato della Legge Regione Veneto n. 11/2004.

#### ARTICOLO 5

In cambio di tale modifica il Promotore si impegna a realizzare le opere pubbliche per conto del Comune di Arzignano per un valore pari ad EURO 21.400 € (I.V.A., ed oneri e spese tecniche comprese) consistenti in:

\_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ ;

quale quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla variante in parola al Piano degli Interventi, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, per la realizzazione di opere pubbliche, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche del P.A.T. disciplinante la perequazione urbanistica;

Il Promotore si impegna a realizzare, a titolo perequativo come sopra descritto, l'opera pubblica evidenziata nel rispetto dei seguenti tempi;

- a) presentazione del progetto definitivo-esecutivo ex D.Lgs n. 163/2006 entro sessanta giorni dalla data di comunicazione di approvazione del progetto preliminare;
- b) realizzazione dell'opera pubblica con fine lavori, da realizzarsi con modalità previste da D.Lgs. n. 163/2006, entro dodici mesi dalla data di comunicazione di approvazione del progetto esecutivo e comunque prima della presentazione della richiesta di agibilità degli erigendi fabbricati.

#### ARTICOLO 6

Nell'ipotesi in cui il l'immobile e/o l'area in oggetto venga ceduto a terze persone e/o società si dovrà informare la parte acquirente del contenuto del presente accordo e trasferire alla stessa le obbligazioni relative. Tale evento comunque non esonera la responsabilità della società in caso di inadempienza.

#### ARTICOLO 7

Il Promotore dichiara di essere a conoscenza che il potere di pianificazione, come riconosciuto dalle disposizioni vigenti all'Amministrazione Comunale, è caratterizzato dalla discrezionalità; il promotore ed il Comune, pertanto, concordano che, qualora le previsioni urbanistiche di cui al presente accordo non siano integralmente recepite, nel P.I. entro due anni dalla sottoscrizione del presente atto, lo stesso debba ritenersi privo di efficacia e non più vincolante per tutte le parti disponendosi lo svincolo delle eventuali fidejussioni prestate, senza che tali circostanze possano fondare alcuna richiesta di risarcimento o indennizzo di sorta nei confronti del Comune di Arzignano e dei suoi amministratori. Il promotore dichiara fin d'ora di rinunciare ad ogni eventuale richiesta di tale tipo.



ARTICOLO 8

Ai fini della trascrizione del presente atto, le parti tutte rinunziano sin d'ora all'ipoteca legale, con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 9

Tutte le imposte e le spese del presente atto si convengono a carico della ditta proprietaria.

Si considerano parti inscindibili del presente atto gli allegati A, B, C e D.  
Arzignano li, \_23 MARZO 2016\_

Il Promotore

Sig. Massimo Negri

Comune di Arzignano

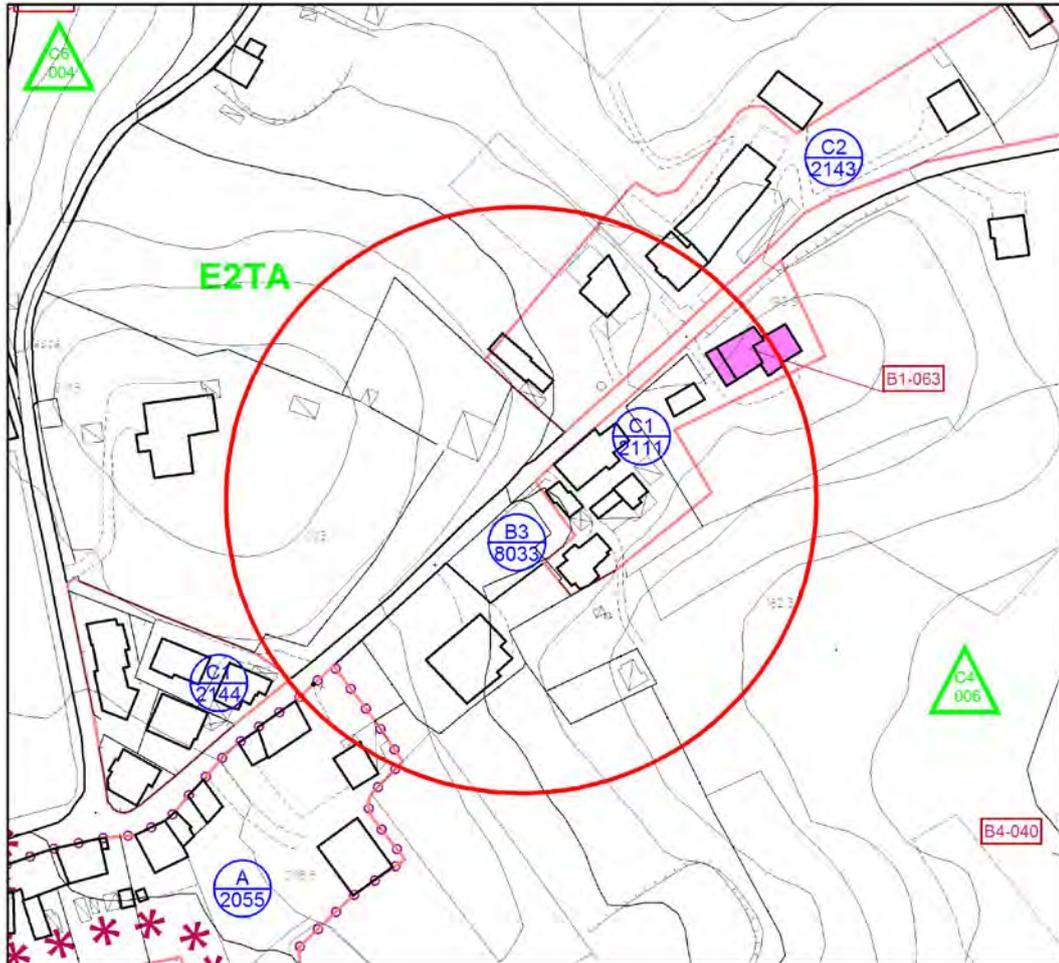
\_\_\_\_\_

Allegato A: Dimostrazione del vantaggio economico conseguito a seguito della trasformazione;

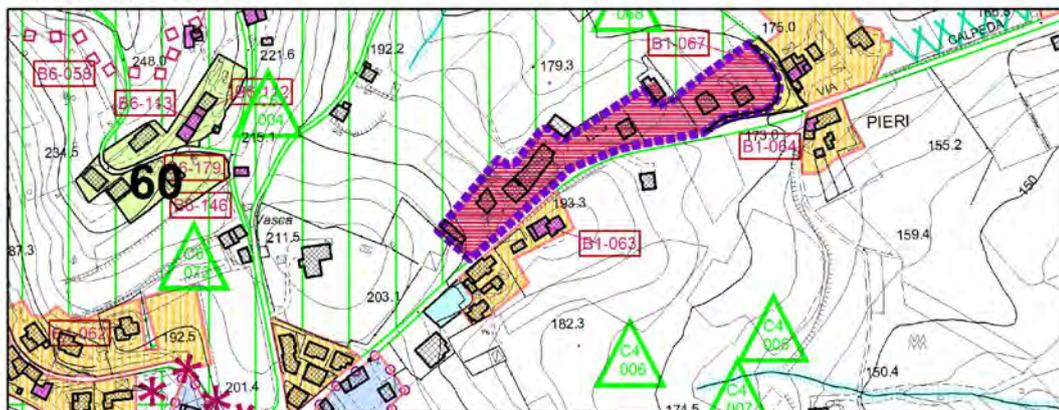
Allegato B: Planimetria catastale delle proprietà;

Allegato C: Stralcio PRC vigente (PAT e PI) con ambito di intervento;

Allegato D: Planimetria degli interventi e previsioni proposte.

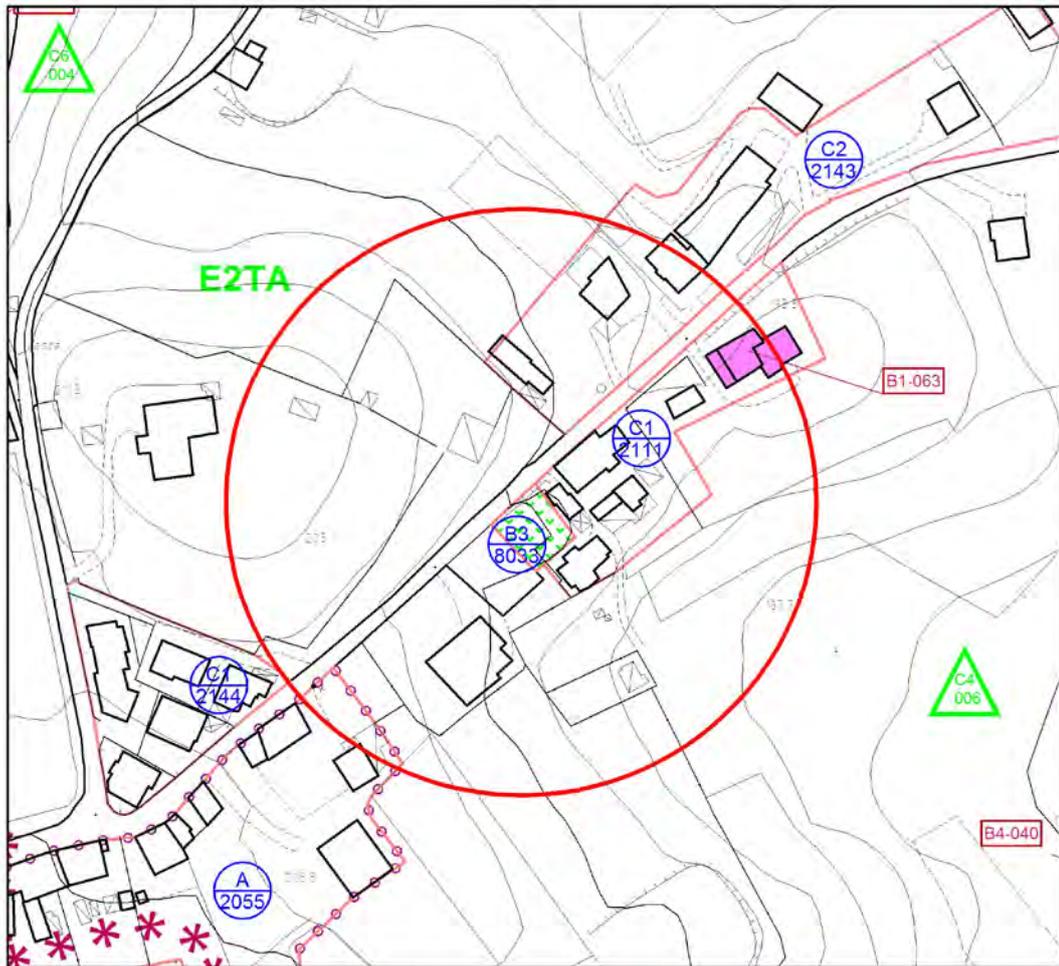


SCALA 1:2000

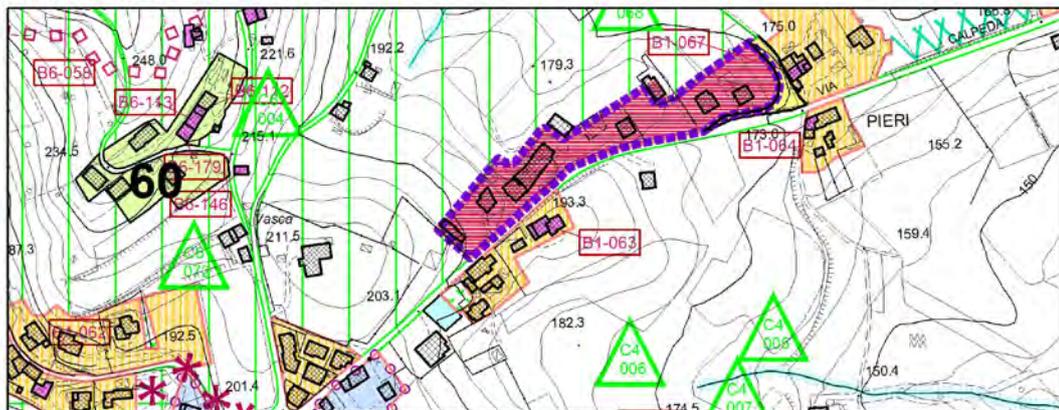


SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO**



**ARZIGNANO PAT + PI**  
**PRC**  
PROVINCIA DI VICENZA

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

ATO n°  
**1**

isolato n°  
**B3 8033**

TAVOLA PI N° 13.3.3.D - CALPEDA FOGLIO CATASTALE 27  
SUPERFICIE TERRITORIALE 865

<b>PARAMETRI DI PROGETTO</b>	
SUPERFICIE COPERTA mq	0
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	30 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	
ABITANTI N°	
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

#### **PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)	0
SAU TRASFORMATA	
NUOVO CARICO URBANISTICO	

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento Edilizio Diretto

#### **MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

L'area è residenziale di completamento pur non avendo una potenzialità edificatoria propria ma può essere una zona di "atterraggio" dei crediti edilizi riconosciuti dal Piano degli Interventi.  
Gli indici indicati nei parametri di progetto devono essere rispettati e considerati come limiti edificatori nel caso di trasferimento in questa area di crediti edilizi.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 7 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



**ARZIGNANO PAT+PI**  
**PRC**  
PROVINCIA DI VICENZA

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**ATO n°**  
**1**  
**isolato n°**  
**B3 8033**

TAVOLA PI N° 13.3.9.D - Calpeda

FOGLIO CATASTALE 27

SUPERFICIE 515

**PARAMETRI DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq		206
RAPPORTO DI COPERTURA		40%
INDICE	mq/mq	0,78
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		6,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI		2
NUMERO MINIMO DEI PIANI		1
VOLUME MC.		400
ABITANTI N°		3

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc

**PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

ex PRG

400

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento Edilizio Diretto

**MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

L'area è residenziale di completamento con potenzialità edificatoria propria ma può essere anche una zona di "atterraggio" dei crediti edilizi riconosciuti dal Piano degli Interventi.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

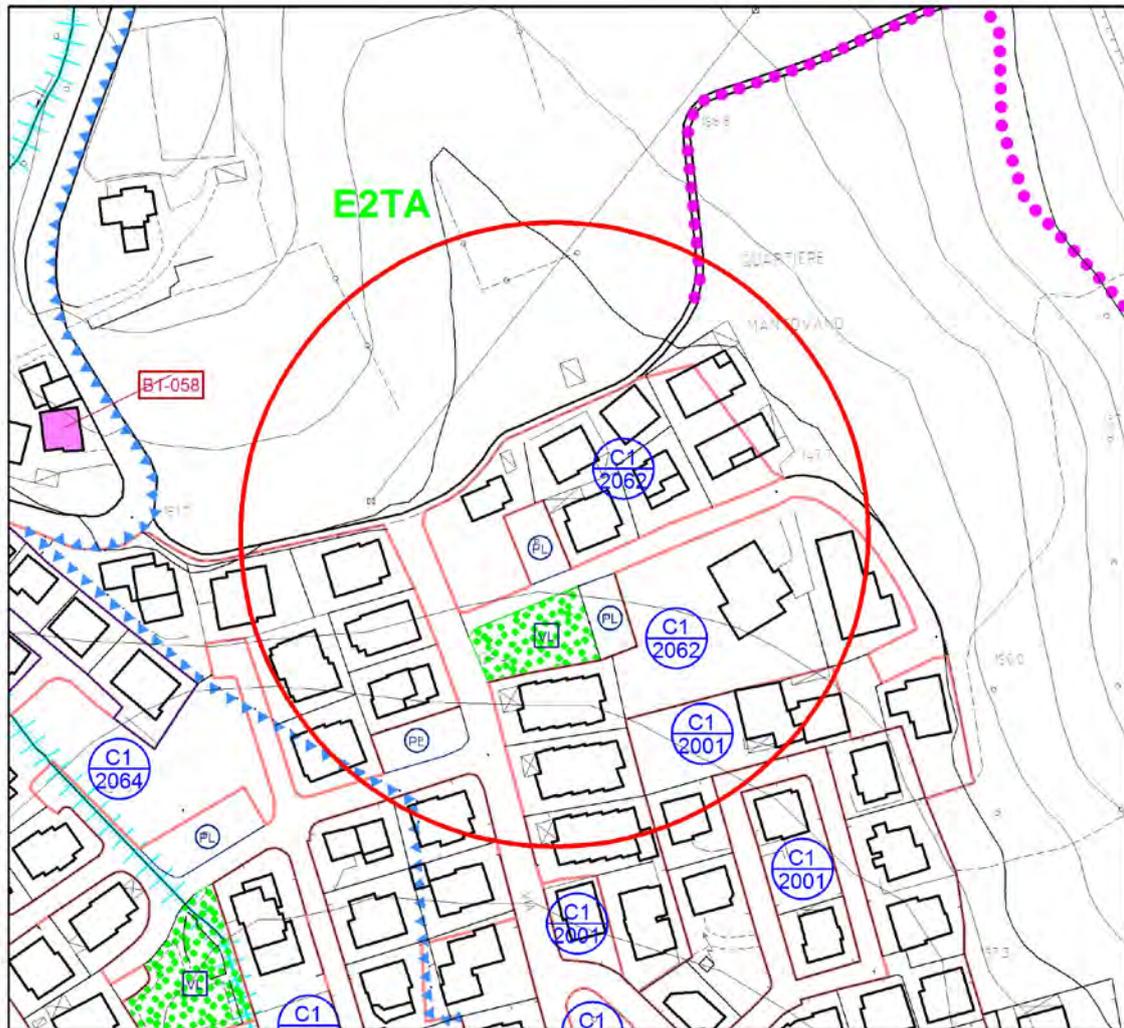


<b>4.117 - INSERIMENTO FASCIA DI RISPETTO STRADALE IN ZONA C1 2062</b>	<b>ATO 1</b>
--	--------------

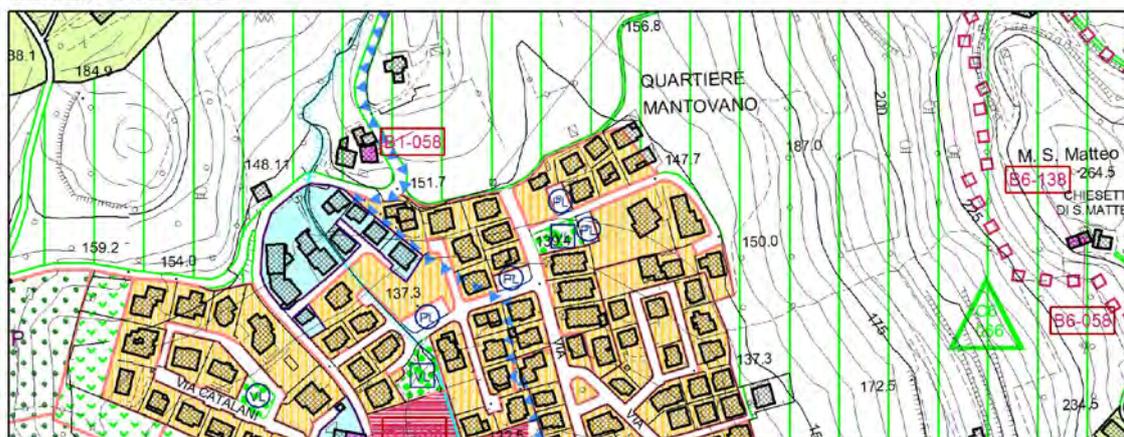
Si procede al recepimento della proposta di accordo pubblico – privato ai sensi ex art. 6 della L.R. 11/2004, agli atti con Ns. prot. n. 9979 del 23.03.2016 presentata dal Sig. Negro Andrea in qualità di proprietario del terreno censito nel Comune di Arzignano al Fog. n.25 Mappali n. 497, 754, inserendo la fascia di rispetto stradale ridotta a 5,00 ml. lungo le vie Rossini e Leoncavallo in corrispondenza del mappale n. 754.

A fronte del recepimento delle modifiche richieste, la proprietà degli immobili si è impegnata con la presentazione della proposta di accordo – ex art. 6 L.R. 11/2004 a riconoscere all'amministrazione comunale una perequazione corrisponde ad un totale di Euro 2.400,00, quale quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione superiore al 40%, che sarà richiesto di versare prima dell'approvazione della variante 9 al PI.

La Superficie Coperta e la Volumetria Realizzabile nell'isolato di PI C1 2062 rimangono invariante rispetto alle possibilità di Piano degli Interventi ante V9 PI.

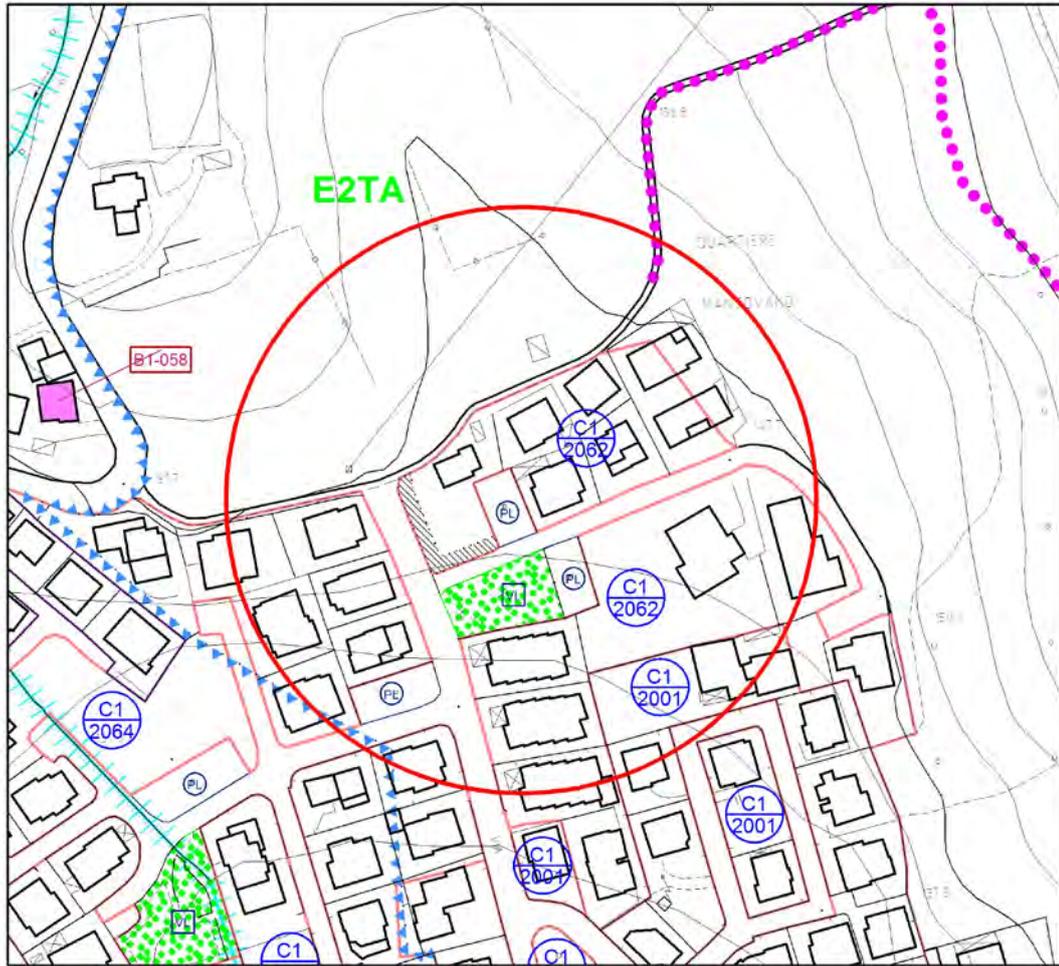


SCALA 1:2000

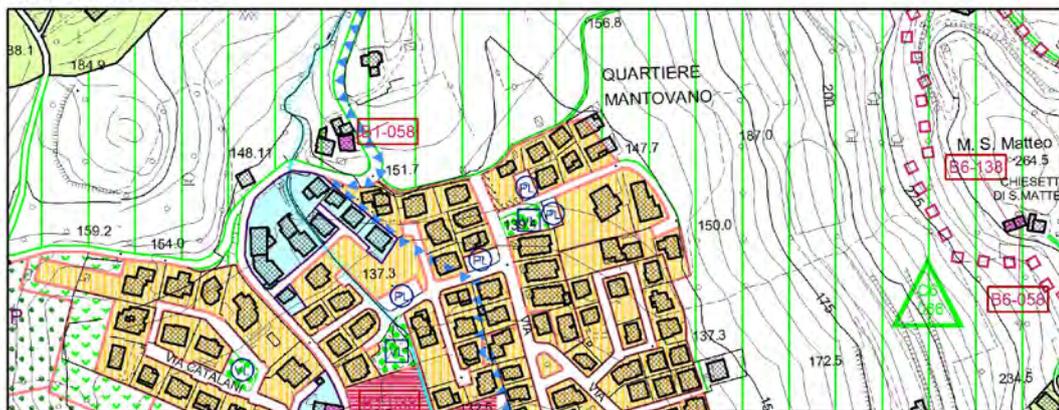


SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO**



	COMUNE DI ARZIGNANO PIANO REGOLATORE GENERALE	ISOLATO N°
	SCHEDE NORMATIVE SULLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	2062 C1
TAVOLA DI P.R.G. N° 13.3.C	ARZ.CENTRO/QUART.MANTOVANO	
	VARIANTE AL P.R.G. N°	

<b>1</b>	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	15942
<b>2</b>	<b>STATO DI FATTO (*)</b>	
	SUPERFICIE COPERTA MQ.	4500
	RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	28,23%
	VOLUME MC.	21876
	INDICE TERRITORIALE MC./MQ.	1,4
	ABITANTI N	102
<b>3</b>	<b>PARAMETRI DI PROGETTO</b>	
	INDICE FONDIARIO MC/MQ	2,4
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ML.	7,50
	NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2,5
	NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
	RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	30%
<b>4</b>	<b>PARAMETRI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.</b>	
	INDICE TERRITORIALE MC./MQ.	1,4
	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI /150 MC./AB.)	116
	VOLUME COMPLESSIVO	443
<b>5</b>	<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	
	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	
	RIFERIMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE, ARTICOLI N°	
<b>6</b>	<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	
	PDL. GIRONDI ZAMPIVA PALMA. Adottato CC. n°111 del 20/12/1977. Approvato CCR. n°1972 del 13/1/1978. Sono ammessi gli interventi a completamento dei lotti esistenti secondo i parametri di P.R.G. Il Piano esecutivo prevedeva una superficie fondiaria di mq.12872.	

(\*) i dati sono desunti dall'indagine sul patrimonio edilizio preliminare alla redazione del P.R.G.



**PRC**  
PROVINCIA REGIONALE COMUNALE

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

ATO n°  
**1**

isolato n°  
**C1 2062**

TAVOLA PI N°

FOGLIO CATASTALE

SUPERFICIE

15942

**PARAMETRI****DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq	4782	
RAPPORTO DI COPERTURA	30%	
INDICE FONDIARIO	mc/mq	2,4
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	7,50	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3	
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1	
VOLUME MC.	22319	
ABITANTI N°	135	

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc

**PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento Edilizio Diretto

**MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

PDL GIRONDI ZAMPIVA PALMA. Adottato CC. n°111 del 20/12/1977. Approvato CCR. n°1972 del 13/1/1978. Sono ammessi gli interventi a completamento dei lotti esistenti secondo i parametri di P.R.G. Il Piano esecutivo prevedeva una superficie fondiaria di mq.12672. Prevalle la fascia di rispetto stradale ove indicata nelle planimetrie del P.I.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



<b>4.118 - MODIFICA ALTEZZA MASSIMA EDIFICI NELL' ISOLATO C2 8043</b>	<b>ATO 1</b>
---	--------------

A seguito della richiesta presentata dal Dott. Antonio Marchezzo, in qualità di amministratore unico e come tale legale rappresentante della società URANIA srl, attualmente proprietaria delle aree catastalmente censite nel Comune di Arzignano al Fog. n.24 Mappali n. 1371, 1373, 1463, 1485, 1476 agli atti con ns. prot. n.37694 del 26.10.2016 con la presente Variante 9 al PI si procede a modificare la scheda dell'isolato C2 8043.

A fronte del recepimento delle modifiche richieste, la proprietà degli immobili si è impegnata con la presentazione della proposta di accordo – ex art. 6 L.R. 11/2004 a riconoscere all'amministrazione comunale una perequazione corrisponde ad un totale di Euro 5.000,00, quale quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione superiore al 40%, che sarà richiesto di versare prima dell'approvazione della variante 9 al PI.

La Superficie Coperta e la Volumetria Realizzabile nell'isolato di PI C2 8043 rimangono invariante rispetto alle possibilità previste nel Piano degli Interventi ante V9 PI.



  
**ARZIGNANO PAT+PI**  
**PRC**  
PROVINCIA DI VICENZA

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

ATO n°  
**1.2**

isolato n°  
**C2 8043**

TAVOLA PI N° 13.3.3.C - QUARTIERE MANTOVANO FOLGIO CATASTALE 24

SUPERFICIE TERRITORIALE 3160

**PARAMETRI DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq	949
RAPPORTO DI COPERTURA	30 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,00
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	3.160
ABITANTI N°	19

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc

**PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 19

SAU TRASFORMATA

3.160

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE

3.160

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

**MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

Il PUA - PdL per l'isolato di espansione C2 8043 dovrà prevedere la realizzazione di:  
- parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico con almeno n. 7 spazi di sosta per mq. 222;  
- la realizzazione del marciapiede lungo via riotorto fino a tutto il fronte del mappale n. 1302 con la cessione di circa mq. 209.  
L'ambito del PUA è di mq. 3.160.  
L'urbanizzazione dell'area potrà avvenire solo a seguito di convenzionamento con il riconoscimento all'Amministrazione Comunale del contributo per mancata cessione dell'area di almeno euro 34,500 più il riconoscimento del contributo perequativo di almeno euro 110,600 per la realizzazione di opere pubbliche.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



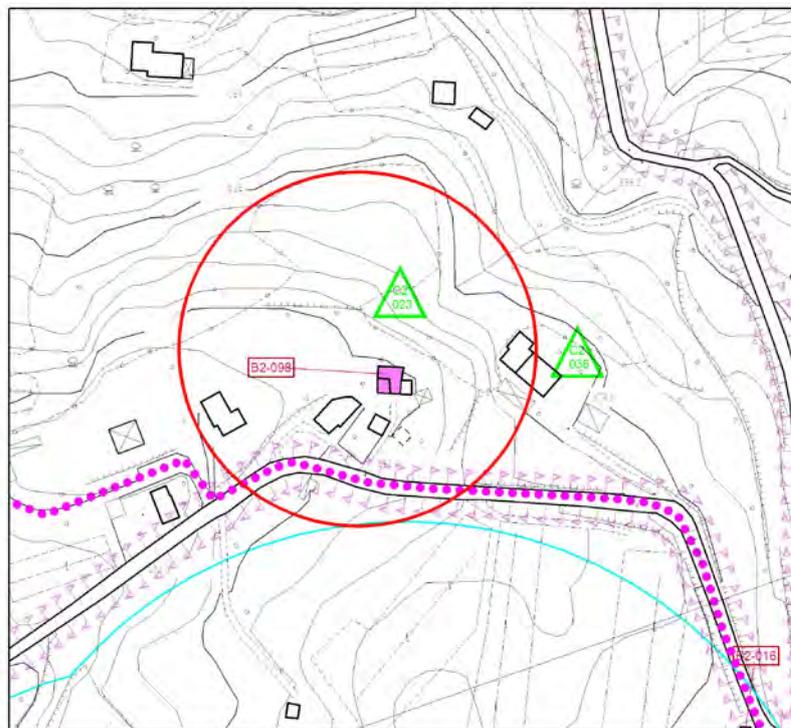
	<b>CITTA' DI ARZIGNANO</b> <b>PIANO REGOLATORE COMUNALE</b>	ATO n° <b>1</b> isolato n° <b>C2 8043</b>
Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee <b>PIANO DEGLI INTERVENTI</b>		
TAVOLA PI N°	13.3.3.C	FOLGIO CATASTALE 24
SUPERFICIE	3160	
<b>PARAMETRI DI PROGETTO</b>		
SUPERFICIE COPERTA mq		949
RAPPORTO DI COPERTURA		30%
INDICE	mc/mq	1,00
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		8,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI		3
NUMERO MINIMO DEI PIANI		1
VOLUME MC.		3.160
ABITANTI N°		19
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	mc	
<b>PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT</b>		
NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)		19
SAU TRASFORMATATA	3.160	
NUOVO CARICO URBANISTICO		3.160
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b> Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione		
<b>MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI</b>		
Il PUA - PdL nell'isolato di espansione C2 8043 dovrà prevedere la realizzazione di : - parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico di almeno 7 spazi di sosta per mq. 222; - la realizzazione del marciapiede lungo via riortorto fino a tutto il fronte del mappale n. 1302 con la cessione di circa mq.209. L'ambito del PUA è di mq.3160. L'urbanizzazione dell'area potrà avvenire solo a seguito di convenzionamento con il riconoscimento all'Amministrazione Comunale del contributo per mancata cessione dell'area di almeno € 34,500 più il riconoscimento del contributo perequativo di almeno € 110,600 per la realizzazione di opere pubbliche.		
ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI		



**4.119 - ELIMINAZIONE SCHEDA EDIFICIO, NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE  
DEI FONDI AGRICOLI, C2 023**

**ATO 2**

A seguito della segnalazione presentata dal Sig. Tibaldo Francesco, in qualità di tecnico incaricato per gli immobili catastalmente censiti nel Comune di Arzignano al Fog. n.19 Mappali n. 702, 709 agli atti con ns. prot. n.24056 del 16.07.2015 con la presente Variante 9 al PI si procede a eliminare la scheda C2 023 dalle schede degli edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.

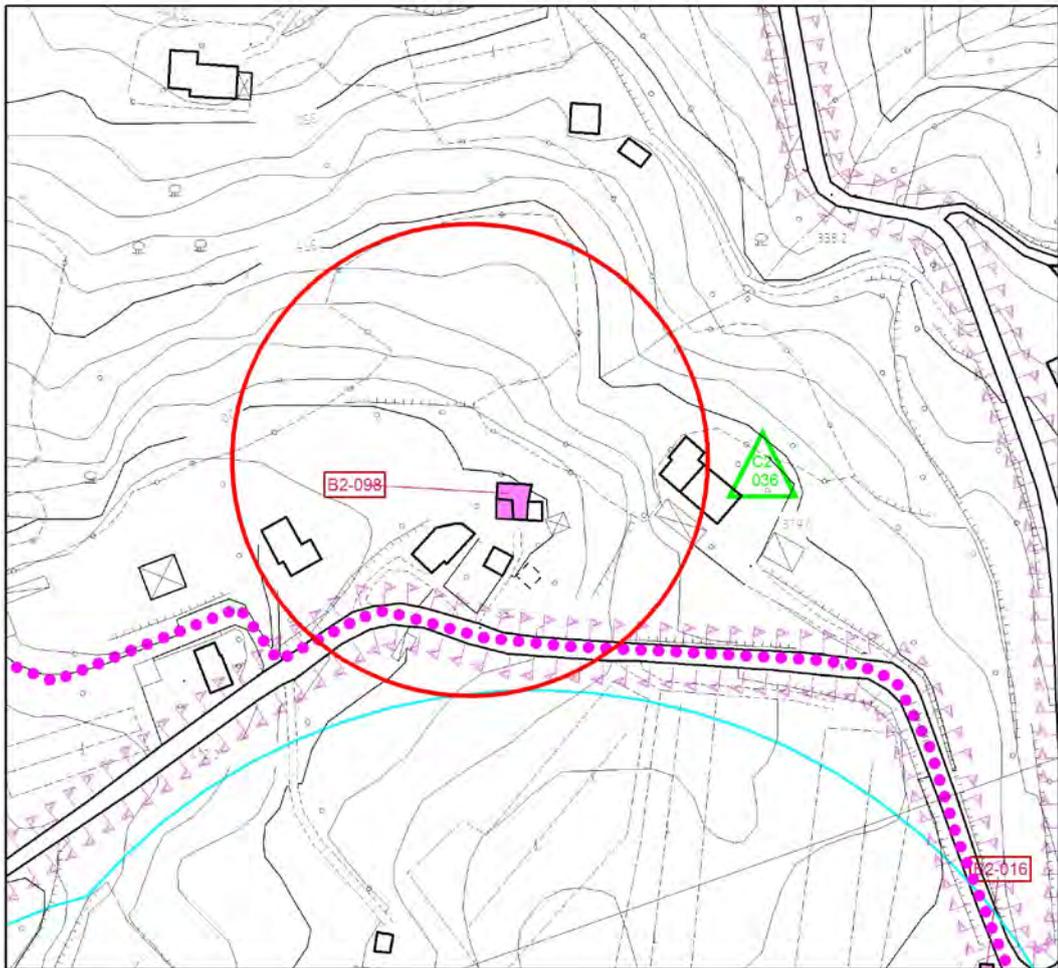


SCALA 1:2000

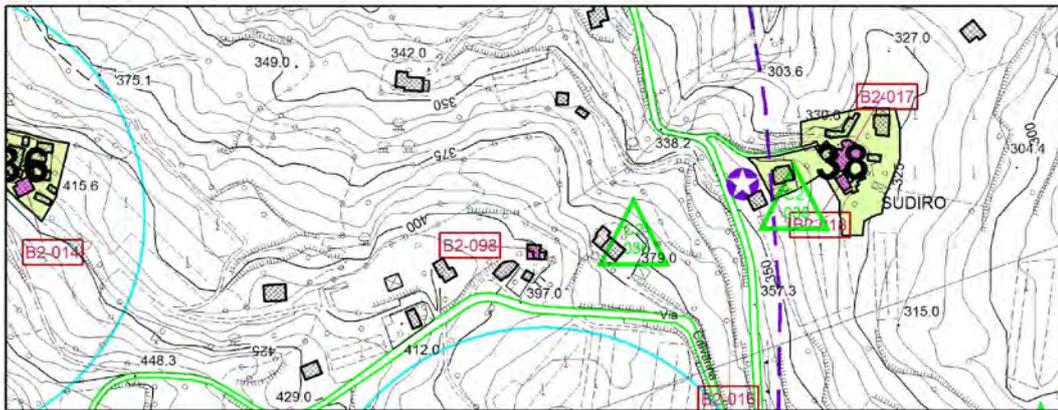


SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO**

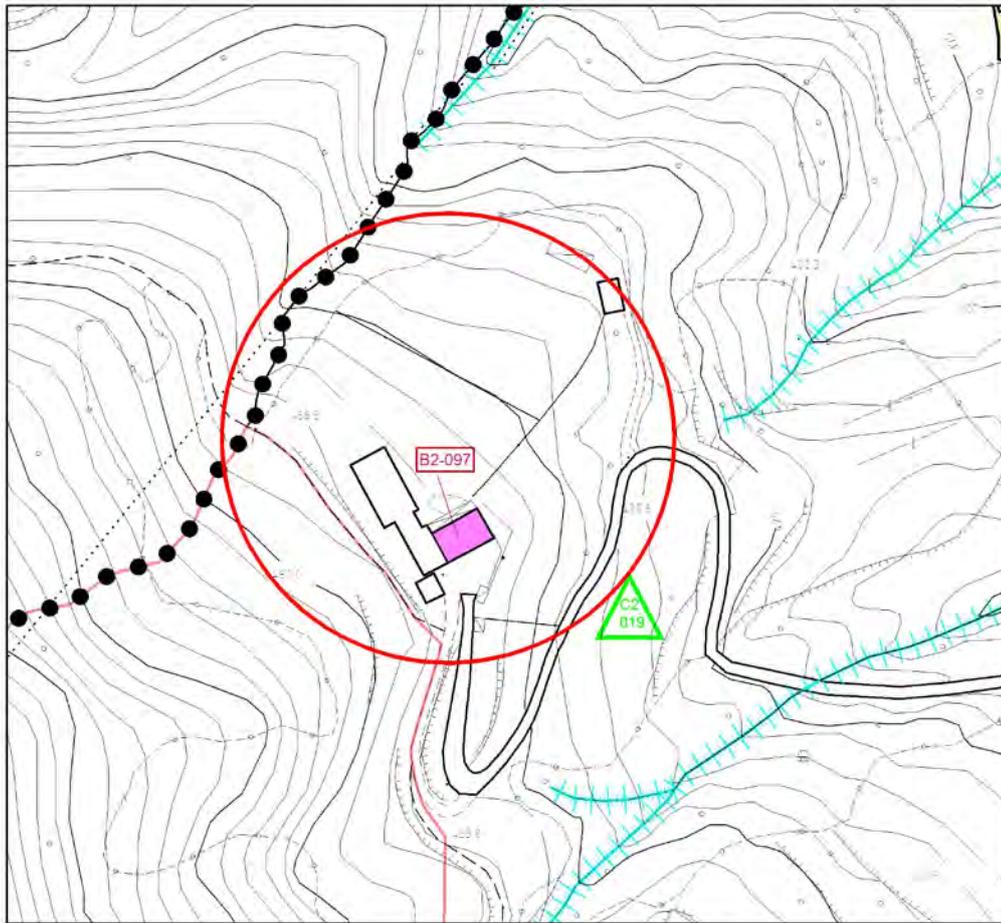


<b>4.120 - INSERIMENTO NUOVE SCHEDE EDIFICI C2 054 E C2 055, NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI, PER ATTIVITA' RICETTIVE</b>	<b>ATO 2</b>
---	--------------

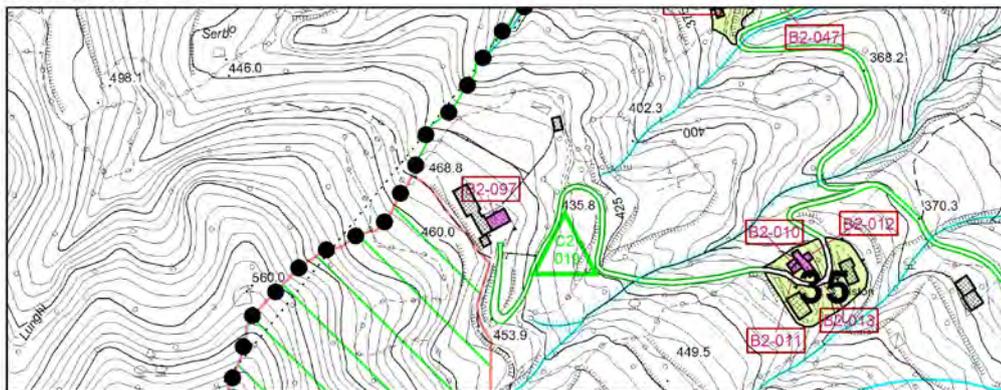
A seguito della richiesta presentata dai Sig.ri Trolese Celestina, Pomari Carlo, Pomari Enrico e Pomari Roberta, in qualità di proprietari degli immobili catastalmente censiti nel Comune di Arzignano al Fog. n.19 Mappali n. 166 agli atti con ns. prot. n.9361 del 22.03.2016 con la presente Variante 9 al PI si procede a inserire due nuove schede per Edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli con possibilità di insediamento attività ricettive.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire per il cambio d'uso ad attività ricettiva, il richiedente dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale il "Contributo di Sostenibilità" corrispondente per il cambio d'uso a residenziale corrispondente previsto dall'art. 46 BIS delle NTA-Op del PI con riferimento all'indicatore previsto nella colonna "D" come stabilito per edifici realizzati dopo il 23.03.1985.

Con la presente variante tra le "Schede C – Edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli –parte 1-" vengono inserite le due nuove schede C2 054 e C2 055;

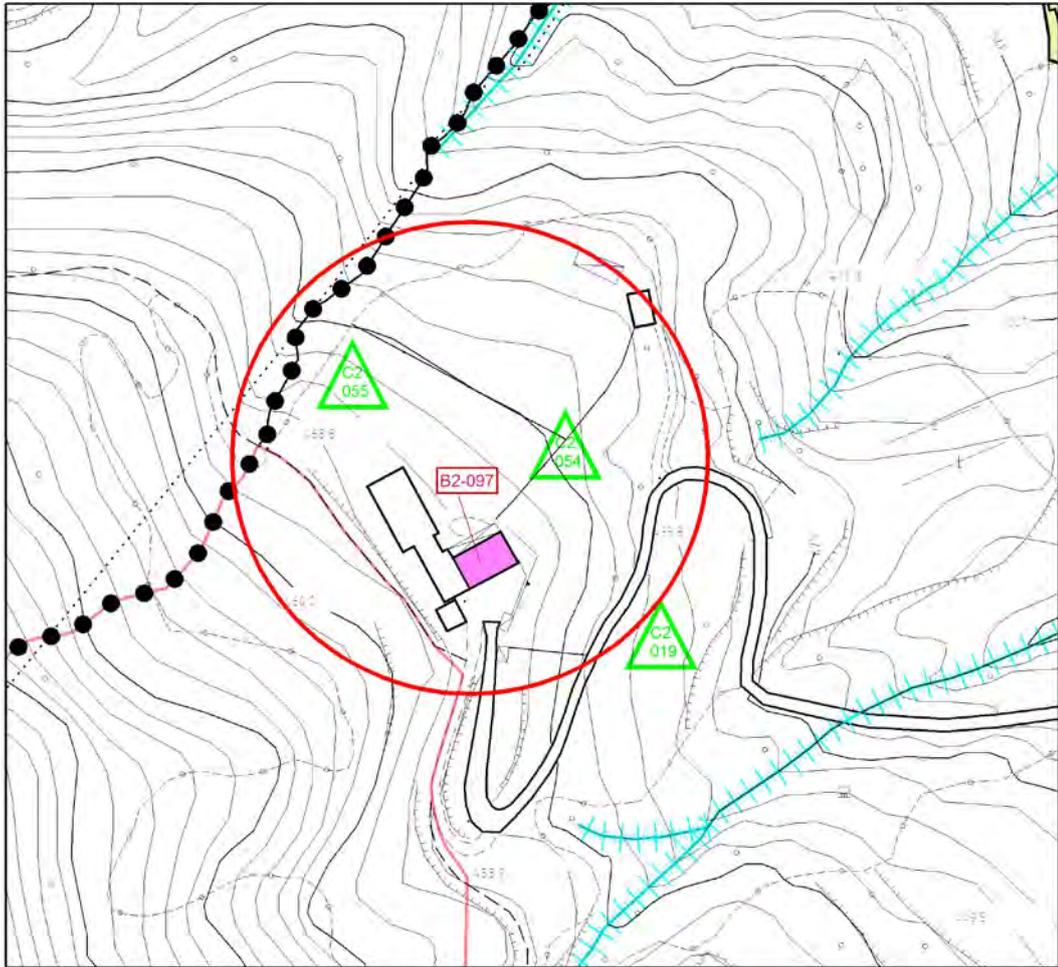


SCALA 1:2000

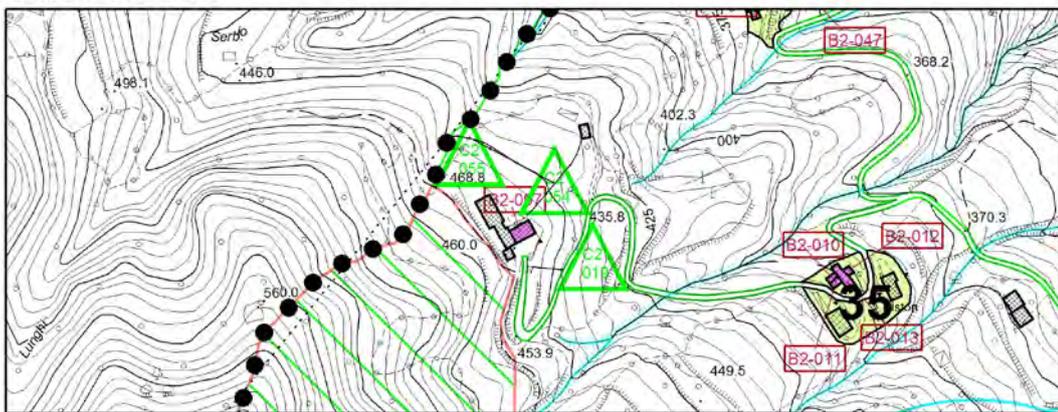


SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO**



Città di Arzignano

**CENSIMENTO DEGLI ANNESSI RUSTICI NON PIU' UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO Art. 44 NTA del P.A.T.**

**Art.46 BIS delle NTA - Operative del P.I.**

Identificativo Ecografico

N. Progressivo: 001

Scheda N: **C2-054**

Tavola al 5000 del P.I n.

ATO

Ambito di edificazione diffusa

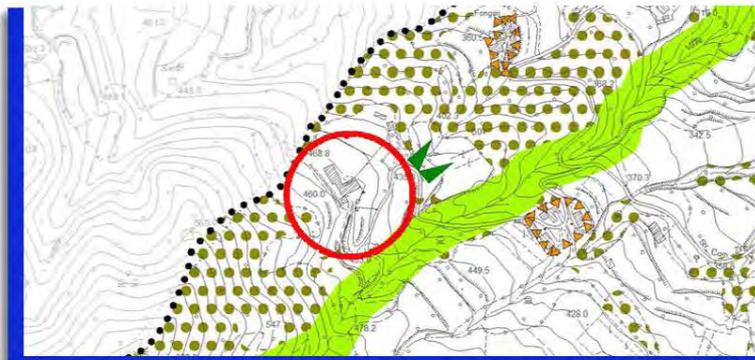
SI  NO

AdED Numero

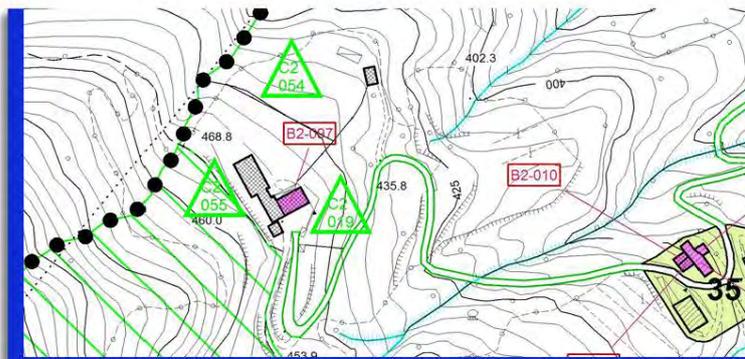
località

Via

**Localizzazione**



Estratto Tav. n. 4 della variante 1 al P.A.T. Carta delle trasformabilità



ZTO:

Estratto cartografia del Piano degli Interventi



- Area agricola
- Zona collinare
- Area boscata
- Visuale panoramica
- Alberature
- Corsi d'acqua

Estratto da Ortofoto





**Città di Arzignano**

**CENSIMENTO DEGLI ANNESSI RUSTICI NON PIU' UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO Art. 44 NTA del P.A.T.**

**Art.46 BIS delle NTA - Operative del P.I.**

Identificativo Ecografico \_\_\_\_\_

N. Progressivo: 001

Scheda N: **C2-054**

Tavola al 5000 del PI n. \_\_\_\_\_

ATO

Ambito di edificazione diffusa  
SI  NO

AdED Numero



1



3

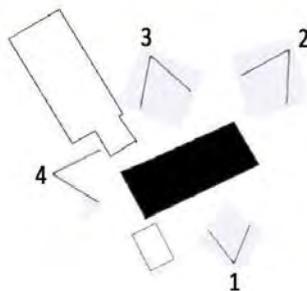


2



4

Punti di vista delle foto





Città di Arzignano

**CENSIMENTO DEGLI ANNESSI RUSTICI NON PIU' UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**  
Art. 44 NTA del P.A.T.

**Art.46 BIS delle NTA - Operative del P.I.**

Identificativo Ecografico

N. Progressivo: 001

Scheda N: **C2-054**

Tavola al 5000 del P.I n.

ATO

Ambito di edificazione diffusa

SI  NO

AdED Numero

L'edificio è compreso in uno dei seguenti sistemi insediativi:

- Edificio isolato
- Nucleo di 2-3 unità edilizie
- Contrada

**SISTEMA INSEDIATIVO**

Rispetto all'edificio principale l'annesso è:

- Isolato
- Adiacente edificio rurale

**SISTEMA TIPOLOGICO**

Nell'intorno vi sono i seguenti elementi che meritano di essere conservati o ripristinati:

- Pozzo
- Fontana
- Forno
- Capitello
- Lavatoio

**PRESENZA DI ELEMENTI TIPICI**

Sono rilevabili i seguenti interventi in contrasto con il corpo di fabbrica

Corpi di fabbrica aggiunti:   
Tamponamenti aggiunti:   
Serramenti:

**PRESENZA DI ELEMENTI ESTRANEI**

Sono visibili i seguenti interventi di trasformazione rispetto all'assetto Originario:

- Manutenzione
- Adeguamento igienico
- Trasformazioni tipologiche
- Modifiche di prospetto
- Sostituzione di parti strutturali

**INTERVENTI SUCCESSIVI**

I servizi già presenti sono:

Fognatura  
 Tipologia separata  
 Tipologia mista  
 Area estesa

- Gas - metano
- Acquedotto civile

Viabilità di accesso:  
buona

**DOTAZIONE DI SERVIZI**

Nelle immediate vicinanze sono presenti edifici di interesse ambientale individuati dal P.R.C.:

Sezione:   
Scheda B Var. 3 PI:   
Scheda progettuale:

**EDIFICIO PRINCIPALE**

La tipologia dell'edificio principale è assimilabile ad uno dei seguenti casi:

- Fronte stretto
- Fronte largo
- casa rurale

**TIPOLOGIA**

L'edificio è stato costruito con le seguenti caratteristiche:

Strutture verticali:   
Strutture orizzontali:   
Coperture:   
Tamponamenti:

**CARATTERI COSTRUTTIVI E MATERIALI**





Città di Arzignano

CENSIMENTO DEGLI ANNESSI RUSTICI NON PIU' UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO Art. 44 NTA del P.A.T.

Art.46 BIS delle NTA - Operative del P.I.

Identificativo Ecografico

N. Progressivo: 001

Scheda N: C2-054

Tavola al 5000 del PI n.

ATO 2

Ambito di edificazione diffusa

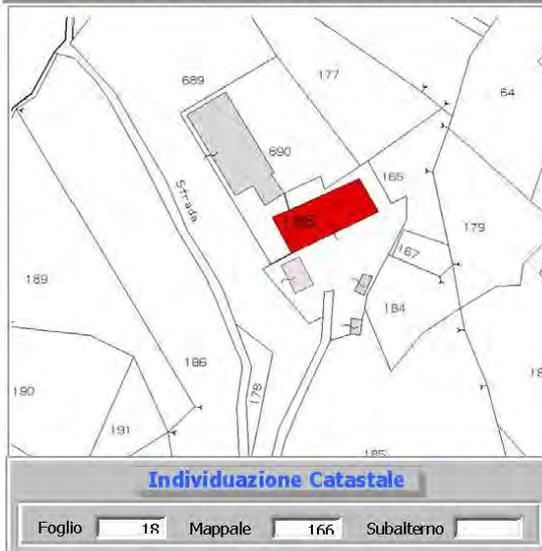
SI  NO

AdED Numero

Categoria di Intervento Edilizio ammesso

Ristrutturazione Edilizia

INDIVIDUAZIONE DELL'ANNESSO SU ESTRATTO CATASTALE



Due unità residenziali e annesso rustico. La prima ha la facciata principale simmetrica. Le porte e le finestre sono incorniciate in pietra. Al piano terra le finestre sono provviste di grata in ferro a maglia quadra. La seconda è adiacente alla precedente, ma ha i solai ad altezze diverse e di conseguenza anche le finestre. Le finestre e la porta sono incorniciate in pietra. Al piano terra la finestra è protetta da grata in ferro a maglia quadra. In caso di cambio d'uso residenziale/ricettivo è dovuto il contributo di sostenibilità per la realizzazione di opere pubbliche di rango urbano come previsto dall'art. 46-BIS delle NTA-Op del PI. Il contributo di sostenibilità per il cambio d'uso a ricettivo/commerciale per insediare attività di somministrazione alimenti e bevande dovrà essere corrispondente al contributo dovuto per il cambio d'uso in residenziale, prendendo a riferimento l'indicator "D" come per gli edifici realizzati dopo il 23.03.1985.

Individuazione Catastale

Foglio 18 Mappale 166 Subalterno

Indicazioni tassative per l'intervento di recupero

AMMESSO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE - RICETTIVO

SI

Rilievo

Dati metrici Fabbricato esistente

SUPERFICIE COPERTA MQ 220

ALTEZZA MASSIMA 7.5

VOLUME MC 1470

Fabbricato individuato con la variante 3 al PI SI  NO

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT e PI

Grado di Tutela D

Art. 45 delle NTA del PAT e Parte Nona NTA-Op del PI art 57 e seguenti

Nuovi Ab. Insediabili (208 mc/ab) 0

Nuovo Carico Urbanistico - Cambio d'uso a residenziale ammissibile mc. per i fabbricati individuati con la variante 3 0

I dati riportati derivano da un rilievo sommario dell'edificio, sono quindi puramente indicativi; nella fase di progetto saranno da ritenere validi i dati derivati dal rilievo effettivo.





Città di Arzignano

**CENSIMENTO DEGLI ANNESSI RUSTICI NON PIU' UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO Art. 44 NTA del P.A.T.**

**Art.46 BIS delle NTA - Operative del P.I.**

Identificativo Ecografico

N. Progressivo: 002

Scheda N: **C2-055**

Tavola al 5000 del P.I n.

ATO

Ambito di edificazione diffusa

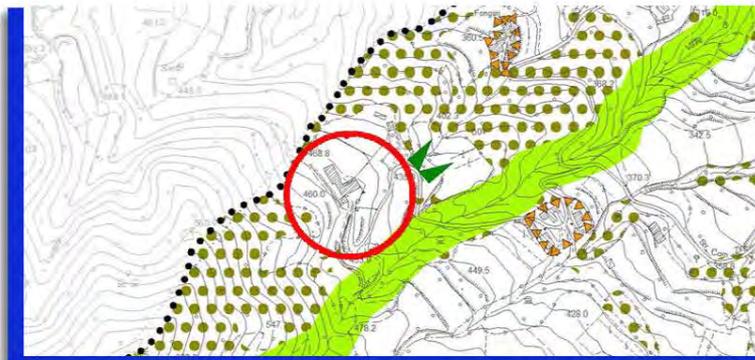
SI  NO

AdED Numero

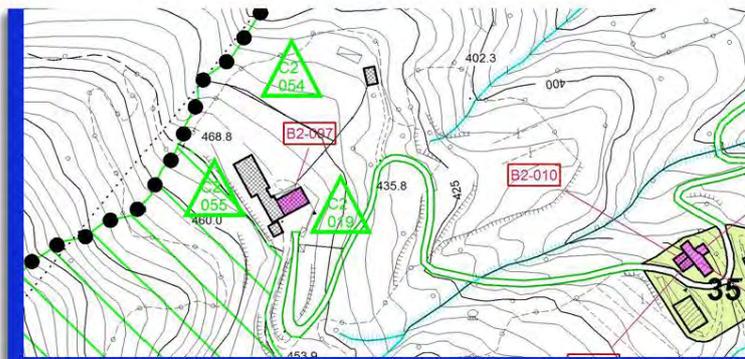
località

Via

**Localizzazione**



Estratto Tav. n. 4 della variante 1 al P.A.T. Carta delle trasformabilità



ZTO:

Estratto cartografia del Piano degli Interventi



- Area agricola
- Zona collinare
- Area boscata
- Visuale panoramica
- Alberature
- Corsi d'acqua

Estratto da Ortofoto





**Città di Arzignano**

**CENSIMENTO DEGLI ANNESSI RUSTICI NON PIU' UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO Art. 44 NTA del P.A.T.**

**Art.46 BIS delle NTA - Operative del P.I.**

Identificativo Ecografico \_\_\_\_\_

N. Progressivo: 002

Scheda N: **C2-055**

Tavola al 5000 del PI n. \_\_\_\_\_

ATO

Ambito di edificazione diffusa  
SI  NO

AdED Numero



1



3

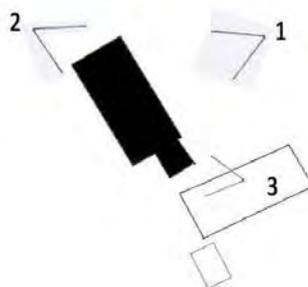


2



4

Punti di vista delle foto





Città di Arzignano

**CENSIMENTO DEGLI ANNESSI RUSTICI NON PIU' UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**  
Art. 44 NTA del P.A.T.

**Art.46 BIS delle NTA - Operative del P.I.**

Identificativo Ecografico

N. Progressivo: 002

Scheda N: **C2-055**

Tavola al 5000 del P.I n.

ATO

Ambito di edificazione diffusa

SI  NO

AdED Numero

L'edificio è compreso in uno dei seguenti sistemi insediativi:

- Edificio isolato
- Nucleo di 2-3 unità edilizie
- Contrada

**SISTEMA INSEDIATIVO**

Rispetto all'edificio principale l'annesso è:

- Isolato
- Adiacente edificio rurale

**SISTEMA TIPOLOGICO**

Nell'intorno vi sono i seguenti elementi che meritano di essere conservati o ripristinati:

- Pozzo
- Fontana
- Forno
- Capitello
- Lavatoio

**PRESENZA DI ELEMENTI TIPICI**

I servizi già presenti sono:

Fognatura

- Tipologia separata
- Tipologia mista
- Area estesa

- Gas - metano
- Acquedotto civile

Viabilità di accesso: buona

**DOTAZIONE DI SERVIZI**

La tipologia dell'edificio principale è assimilabile ad uno dei seguenti casi:

- Fronte stretto
- Fronte largo
- casa rurale

**TIPOLOGIA**

Sono rilevabili i seguenti interventi in contrasto con il corpo di fabbrica

Corpi di fabbrica aggiunti:

Tamponamenti aggiunti:

Serramenti:

**PRESENZA DI ELEMENTI ESTRANEI**

Sono visibili i seguenti interventi di trasformazione rispetto all'assetto Originario:

- Manutenzione
- Adeguamento igienico
- Trasformazioni tipologiche
- Modifiche di prospetto
- Sostituzione di parti strutturali

**INTERVENTI SUCCESSIVI**

Nelle immediate vicinanze sono presenti edifici di interesse ambientale individuati dal P.R.C.:

Sezione:

Scheda B Var. 3 PI:

Scheda progettuale:

**EDIFICIO PRINCIPALE**

L'edificio è stato costruito con le seguenti caratteristiche:

Strutture verticali:

Strutture orizzontali:

Coperture:

Tamponamenti:

**CARATTERI COSTRUTTIVI E MATERIALI**





Città di Arzignano

CENSIMENTO DEGLI ANNESSI RUSTICI NON PIU' UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO Art. 44 NTA del P.A.T.

Art.46 BIS delle NTA - Operative del P.I.

Identificativo Ecografico

N. Progressivo: 002

Scheda N: C2-055

Tavola al 5000 del PI n.

ATO 2

Ambito di edificazione diffusa

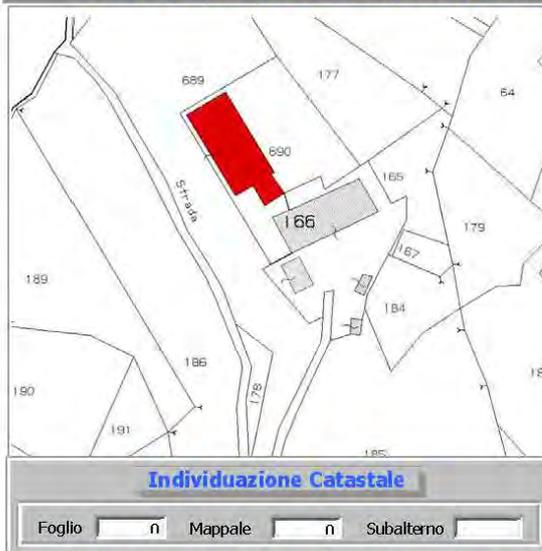
SI  NO

AdED Numero

Categoria di Intervento Edilizio ammesso

Ristrutturazione Edilizia

INDIVIDUAZIONE DELL'ANNESSO SU ESTRATTO CATASTALE



Due unità residenziali e annesso rustico. La prima ha la facciata principale simmetrica. Le porte e le finestre sono incorniciate in pietra. Al piano terra le finestre sono provviste di grata in ferro a maglia quadra. La seconda è adiacente alla precedente, ma ha i solai ad altezze diverse e di conseguenza anche le finestre. Le finestre e la porta sono incorniciate in pietra. Al piano terra la finestra è protetta da grata in ferro a maglia quadra. In caso di cambio d'uso residenziale/recettivo è dovuto il contributo di sostenibilità per la realizzazione di opere pubbliche di rango urbano come previsto dall'art. 46-BIS delle NTA-Op del PI. Il contributo di sostenibilità per il cambio d'uso a ricettivo/commerciale per insediare attività di somministrazione alimenti e bevande dovrà essere corrispondente al contributo dovuto per il cambio d'uso in residenziale, prendendo a riferimento l'indicator "D" come per gli edifici realizzati dopo il 23.03.1985.

Individuazione Catastale

Foglio n Mappale n Subalterno

Indicazioni tassative per l'intervento di recupero

AMMESSO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE - RICETTIVO

SI

Rilievo

Dati metrici Fabbricato esistente

SUPERFICIE COPERTA MQ 357

ALTEZZA MASSIMA 6.5

VOLUME MC 2320

Fabbricato individuato con la variante 3 al PI SI  NO

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT e PI

Grado di Tutela E

Art. 45 delle NTA del PAT e Parte Nona NTA-Op del PI art 57 e seguenti

Nuovi Ab. Insediabili (208 mc/ab) 0

Nuovo Carico Urbanistico - Cambio d'uso a residenziale ammissibile mc. per i fabbricati individuati con la variante 3 0

I dati riportati derivano da un rilievo sommario dell'edificio, sono quindi puramente indicativi; nella fase di progetto saranno da ritenere validi i dati derivati dal rilievo effettivo.





<b>4.121 - AMPLIAMENTO AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA DI PAT CON ISOLATO C1 3019</b>	<b>ATO 2</b>
--	--------------

Le modifiche alle previsioni della strumentazione di pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi identificata con “ID 121” a seguito del recepimento della proposta di accordo pubblico – privato ai sensi ex art. 6 della L.R. 11/2004, agli atti con Ns. prot. n. 9724 del 24.03.2016 come modificata con documentazione Ns. prot. n. 14399 del 11.04.2017 presentata dal Sig. Faggiana Diego in qualità di proprietario dei terreni censiti nel Comune di Arzignano al Fog. n.3 Mappali n. 298, 340, 1575, 1572, 227, 1787.

A fronte dell’incremento della volumetria realizzabile (1.680 mc), la proprietà degli immobili si è impegnata con la presentazione della proposta di accordo – ex art. 6 L.R. 11/2004 a riconoscere all’amministrazione comunale una perequazione corrisponde ad un totale di Euro 82.500,00, quale quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione superiore al 40%, che sarà richiesto di versare prima dell’approvazione della variante 9 al PI.

Con la presente modifica l’area edificabile nell’isolato C1 3019 viene ampliata di 1.000 mq, comunque la superficie coperta massima realizzabile potrà essere incrementata fino ad un massimo di 250,00 mq e la volumetria fino a 1.500,00 mc..

Nella Scheda Normativa sulle Zone Territoriali Omogenee isolato C1 3019 tra le “Modalità di Intervento – Prescrizioni” è inserito l’obbligo di impermeabilizzare una superficie inferiore ai 1.000,00 mq. nelle aree in cui viene incrementata la potenzialità edificatoria con la presente Variante n.9 al PI.



**FAGGIANA DIEGO**

Via Casteneda n. 65  
36071 Arzignano  
tel. 337/255004

*Teve*  
CITTA' DI ARZIGNANO

N. 0014399

data 11/04/2017

**E**



Spett.le  
**SINDACO**  
Del Comune di ARZIGNANO  
Piazza Libertà  
36071 Arzignano

**Oggetto: proposta di accordo pubblico/privato al Piano degli Interventi modificato**

Il sottoscritto **Faggiana Diego**,

Visto l'Avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato ex art. 6 l.r. 11/2004, finalizzato alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare anche interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione, per la formazione di varianti al piano degli interventi (pi) ai sensi degli artt. 17 e 18 della l.r. n. 11/2004 e s.m.i. ed in conformità al piano di assetto del territorio (pat).

A seguito di confronto con l'Amministrazione Comunale ritira lo schema di accordo allegato alla domanda presentata in data 02/02/2017 e allega il nuovo schema di accordo così come concordato.

Arzignano il 10/04/2017

Faggiana Diego



Comune di Arzignano

Provincia di Vicenza



SCHEMA DI ACCORDO

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI  
DELL'EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004**

Il giorno \_\_\_\_\_ in Arzignano, nel mio studio, avanti a me Dott.  
Notaio \_\_\_\_\_ in Arzignano sono presenti i Signori:

Dott. Arch. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per  
la carica, presso la Casa comunale, in forza di \_\_\_\_\_ che  
rappresenta il Comune di Arzignano cf \_\_\_\_\_  
p.iva \_\_\_\_\_

e

Il Signor **Faggiana Diego** nato ad **Arzignano** il **06/03/1963**, residente in  
**Arzignano, Via Casteneda n°65 (CF: FGGDGI63C06A459D)**,  
nel seguito per brevità denominato anche "Promotore"

Premesso:

- che il primo Piano di Assetto del Territorio (PAT) della Città di Arzignano è stato approvato con Conferenza dei Servizi in data 09.12.2008 ai sensi dell'art. 15, comma 6, della LRV n. 11/2004 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3969 del 16/12/2008 (pubblicata nel BUR Veneto n. 2 del 06.01.2009) ed entrato in vigore il 21.01.2009;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28.04.2009 è stato approvato il primo Piano degli Interventi – PRG/PI, ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012 è stata approvata la Variante 1 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012 è stata approvata la Variante 2 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 09.04.2013 è stata approvata la Variante 3 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014 è stata approvata la Variante 4 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014 è stata approvata la Variante 5 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 17.12.2015 è

1



stata adottata la Variante 6 al Piano degli Interventi;

- che con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 02.05.2012 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Vicenza;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 309 del 30.10.2013 sono stati approvati il Primo e il Secondo Report di Monitoraggio VAS del PAT ai sensi dell'art. 51 delle NTA del PAT vigente della Città in data di Arzignano;
- che con delibera di Giunta comunale n. 205 del 04.08.2014 è stato approvato il piano esecutivo di gestione esercizio finanziario 2014-2016 comprendente il piano delle performances e piano dettagliato degli obiettivi, che pone come obiettivo strategico di sviluppo per il Settore Gestione del Territorio la predisposizione della Variante 1 al PAT;
- che deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata la Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- in data 23.12.2015, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n. 11/2004, si è riunita presso gli Uffici del Settore Urbanistica della Provincia di Vicenza la Conferenza dei Servizi che ha approvato la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio;
- in data 21.01.2016 è stato emanato il Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 5 di ratifica, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n. 11/2004, dell'approvazione della Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Arzignano a seguito della Conferenza dei Servizi del 23.12.2015.
- che con l'illustrazione del "Documento del Sindaco" al Consiglio Comunale nella seduta del 22.10.2015 è stata attivata la redazione delle Varianti al Piano degli Interventi;
- Che il Promotore è proprietario e ha la disponibilità degli immobili così censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Arzignano,

Catasto Terreni:

- fog.3 mapp. n° **298** di mq. 70,00, mapp. n°**340** di mq. 417,00, mapp.n° **1575** di mq. 2982,00, mapp. n° **1572** di mq. 1491,00

Catasto fabbricati:

- fog.3 mapp. n° **227** di mq. 266,00 e mapp. n° **1787** di mq. 140,00;
- Che la variante 6 al P.I. vigente prevede per gli immobili sopra descritti la/e seguente/i destinazione/i urbanistica/che: Z.T.O. "**C1**";
- Che obiettivo della presente proposta di accordo pubblico-privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Arzignano, così come precisati nel "Documento del Sindaco" propedeutico alla redazione delle future varianti al Piano degli Interventi;
- Che tale convenzione, da considerarsi ad ogni effetto accordo ai sensi dell'ex art. 6 della LRV n. 11/2004, si presenta in piena sintonia con i principi ispiratori del PAT del Comune di Arzignano, ed in specie del principio di convenzionamento delle scelte pianificatorie con i soggetti direttamente interessati, di perequazione e compensazione degli effetti



delle scelte medesime;

- Che con la presente convenzione si intende appunto convenire tra il Promotore e l'Amministrazione Comunale per la **realizzazione in concessione diretta di un edificio residenziale bifamiliare da adibire ad abitazione dei propri figli**;

tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue

#### ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante del presente atto. Tale proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato da recepire nel P.I., ai sensi del 3° comma dell'art. 6 della L.R. 11/04.

#### ARTICOLO 2

Il sig. **Faggiana Diego** dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità delle aree sopra accennate e comprese nell'ambito di intervento di cui al

Catasto Terreni:

- fog.3 mapp. n° **298** di mq. 70,00, mapp. n° **340** di mq. 417,00, mapp. n° **1575** di mq. 2982,00, mapp. n° **1572** di mq. 1491,00

Catasto fabbricati:

- fog.3 mapp. n° **227** di mq. 266,00 e mapp. n° **1787** di mq. 140,00; (allegato A).

#### ARTICOLO 3

Il presente accordo propone il recepimento, all'interno delle future varianti al P.I. del Comune di Arzignano, di " realizzare in concessione diretta di un edificio residenziale bifamiliare " si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici di seguito descritti:

- superficie territoriale dell'ambito di intervento: m<sup>2</sup> **5.400,00**
- superficie coperta dei fabbricati: m<sup>2</sup> **400,00**
- volumi esistenti fuori terra: m<sup>3</sup> **1.500,00**
- attuale destinazione di P.R.C.:
- "Z.T.O. C1" m<sup>2</sup> **1.500,00**
- "Z.T.O. agricola" m<sup>2</sup> **3.900,00**
- previsioni strategiche del PT/PI: m<sup>2</sup> **2.500,00**
- eventuali vincoli: \_\_\_\_\_

Previsioni della proposta

- superficie territoriale dell'ambito di intervento: m<sup>2</sup> **1.000,00**
- realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del Promotore delle



seguenti opere:

l'area oggetto dell'intervento utilizzerà i servizi di rete esistenti, in modo particolare acquedotto, rete elettrica, rete gas, anche le fognature verranno collegate alla rete esistente dell'edificio già costruito. Per quanto concerne i parcheggi di pertinenza essi verranno realizzati nell'ambito dell'intervento all'esterno dell'area recintata.

#### ARTICOLO 4

L'Amministrazione Comunale di Arzignano, alla luce della proposta presentata ed in attuazione del conseguente accordo, visto il rilevante interesse pubblico in esso contenuto, con il presente atto si impegna a recepire all'interno del P.I. , in corso di redazione ed adozione, le variazioni richieste. Tale modifica al P.I. avverrà in conformità al dettato della Legge Regione Veneto n. 11/2004.

#### ARTICOLO 5

In cambio di tale modifica il Promotore si impegna a contribuire a titolo di perequazione la somma di **EURO 82.500,00**

quale quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla variante in parola al Piano degli Interventi, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, per la realizzazione di opere pubbliche, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche del P.A.T. disciplinante la perequazione urbanistica;

#### ARTICOLO 6

Nell'ipotesi in cui l'immobile e/o l'area in oggetto venga ceduto a terze persone e/o società si dovrà informare la parte acquirente del contenuto del presente accordo e trasferire alla stessa le obbligazioni relative. Tale evento comunque non esonera la responsabilità del Promotore in caso di inadempienza.

#### ARTICOLO 7

Il Promotore dichiara di essere a conoscenza che il potere di pianificazione, come riconosciuto dalle disposizioni vigenti all'Amministrazione Comunale, è caratterizzato dalla discrezionalità; il promotore ed il Comune, pertanto, concordano che, qualora le previsioni urbanistiche di cui al presente accordo non siano integralmente recepite, nel P.I. entro due anni dalla sottoscrizione del presente atto, lo stesso debba ritenersi privo di efficacia e non più vincolante per tutte le parti disponendosi la restituzione del contributo perequativo versato, senza che tali circostanze possano fondare alcuna richiesta di risarcimento o indennizzo di sorta nei confronti del Comune di Arzignano e dei suoi amministratori.



Il proprietario del terreno che sia privato, con futura variante al Piano degli Interventi, della potenzialità edificatoria inserita a seguito del recepimento del presente accordo potrà richiedere e ottenere la restituzione da parte dell'Amministrazione Comunale del contributo perequativo versato di Euro 82.500,00 senza comunque la possibilità di pretendere alcun interesse finanziario e/o di mora su quanto versato. Il promotore dichiara fin d'ora di rinunciare ad ogni eventuale richiesta di tale tipo.

#### ARTICOLO 8

Ai fini della trascrizione del presente atto, le parti tutte rinunziano sin d'ora all'ipoteca legale, con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### ARTICOLO 9

Tutte le imposte e le spese del presente atto si convengono a carico della ditta proprietaria.

Si considerano parti inscindibili del presente atto gli allegati A, B, C e D.

Arzignano li, \_\_\_\_\_

Il Promotore

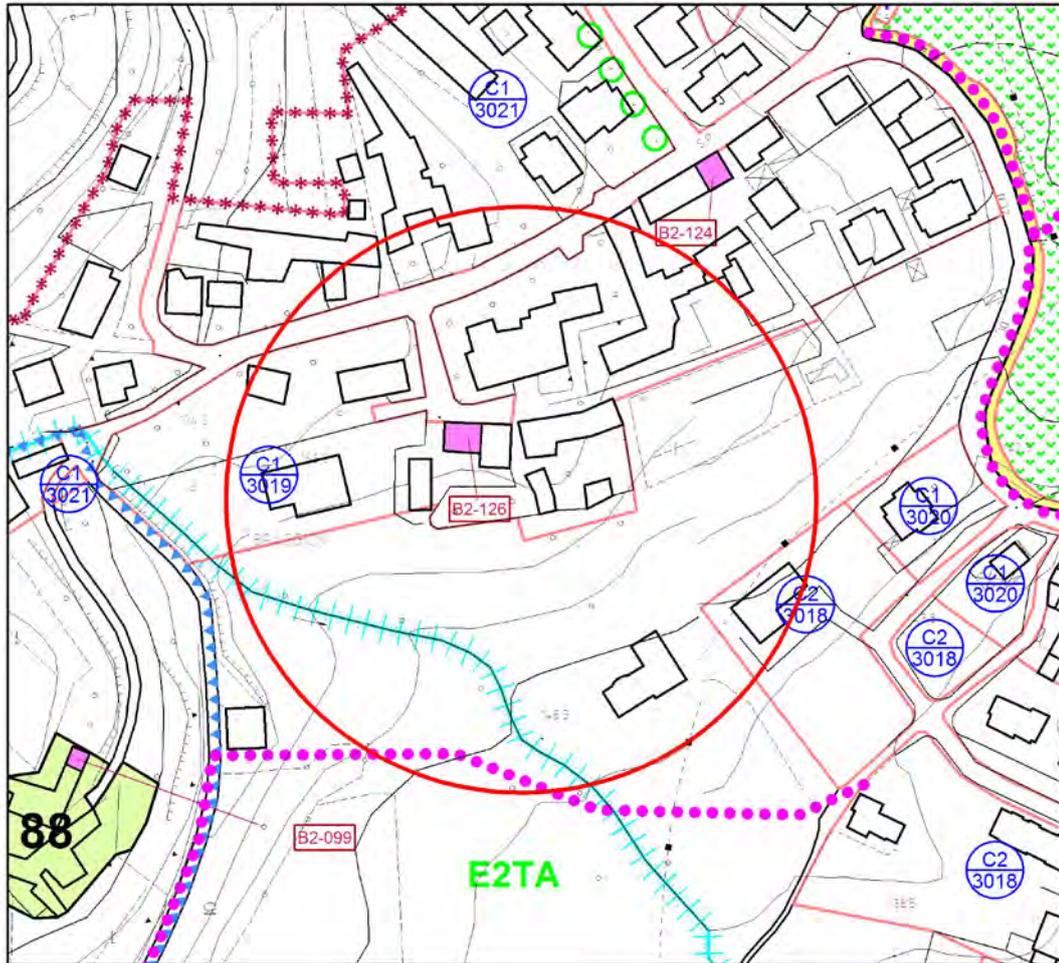
Comune di Arzignano

\_\_\_\_\_

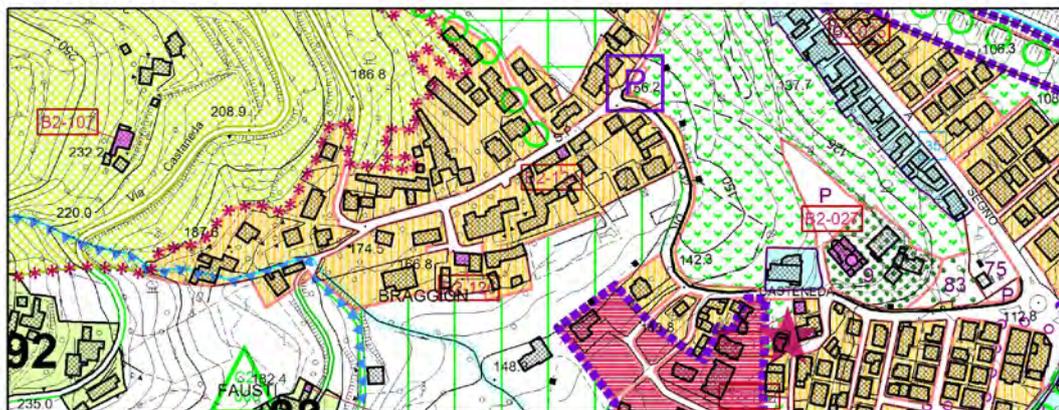
Allegato A: Planimetria catastale delle proprietà e degli interventi e previsioni proposte.;

Allegato B: Stralcio PRC vigente (PAT e PI) con ambito di intervento;

Allegato C: Foto aerea dell'area di intervento



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**





ARZIGNANO <b>PAT</b> COMUNE DI ARZIGNANO PIANO REGOLATORE GENERALE ISOLATO N° SCHEDA NORMATIVE SULLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE <b>3019</b> <b>C1</b> TAVOLA DI P.R.G. N° 13.3.L S.BORTOLO <b>VARIANTE AL P.R.G. N°</b>											
<b>1</b>	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 18090										
<b>2</b>	<b>STATO DI FATTO (*)</b> <table border="1"><tr><td>SUPERFICIE COPERTA MQ.</td><td>3315</td></tr><tr><td>RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE</td><td>18,33%</td></tr><tr><td>VOLUME MC.</td><td>21106</td></tr><tr><td>INDICE TERRITORIALE MC./MQ,</td><td>1,2</td></tr><tr><td>ABITANTI N</td><td>69</td></tr></table>	SUPERFICIE COPERTA MQ.	3315	RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	18,33%	VOLUME MC.	21106	INDICE TERRITORIALE MC./MQ,	1,2	ABITANTI N	69
SUPERFICIE COPERTA MQ.	3315										
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	18,33%										
VOLUME MC.	21106										
INDICE TERRITORIALE MC./MQ,	1,2										
ABITANTI N	69										
<b>3</b>	<b>PARAMETRI DI PROGETTO</b> <table border="1"><tr><td>INDICE FONDIARIO MC/MQ</td><td>1,5</td></tr><tr><td>ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ML.</td><td>7,00</td></tr><tr><td>NUMERO MASSIMO DEI PIANI</td><td>2</td></tr><tr><td>NUMERO MINIMO DEI PIANI</td><td>1</td></tr><tr><td>RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE</td><td>25%</td></tr></table>	INDICE FONDIARIO MC/MQ	1,5	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ML.	7,00	NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2	NUMERO MINIMO DEI PIANI	1	RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	25%
INDICE FONDIARIO MC/MQ	1,5										
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ML.	7,00										
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2										
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1										
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	25%										
<b>4</b>	<b>PARAMETRI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.</b> <table border="1"><tr><td>INDICE TERRITORIALE MC./MQ.</td><td>1,2</td></tr><tr><td>NUOVI ABITANTI INSEDIABILI /150 MC./AB.)</td><td>92</td></tr><tr><td>VOLUME COMPLESSIVO</td><td>602</td></tr></table>	INDICE TERRITORIALE MC./MQ.	1,2	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI /150 MC./AB.)	92	VOLUME COMPLESSIVO	602				
INDICE TERRITORIALE MC./MQ.	1,2										
NUOVI ABITANTI INSEDIABILI /150 MC./AB.)	92										
VOLUME COMPLESSIVO	602										
<b>5</b>	<b>TIPO DI INTERVENTO</b> INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO RIFERIMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE, ARTICOLI N°										
<b>6</b>	<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b> Gli interventi a completamento dell'esistente ed a saturazione degli indici di piano, dovranno tenere conto dell'andamento orografico dei terreni ed essere collocati in modo da evitare nuovi sbocchi su via Casteneda.										

(\*) i dati sono desunti dall'indagine sul patrimonio edilizio preliminare alla redazione del P.R.G.



  
**PRC**  
ARZIGNANO PAT+PI

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

ATO n°  
**2**

isolato n°  
**C1 3019**

TAVOLA PI N° 13.3.9.L - San Bortolo FOGLIO CATASTALE 3

SUPERFICIE 19090

**PARAMETRI DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq	4772
RAPPORTO DI COPERTURA	25%
INDICE FONDIARIO mc/mq	1,5
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	7
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	28635
ABITANTI N°	173

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc

**PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

SAU TRASFORMATA	1000
NUOVO CARICO URBANISTICO	RESIDENZIALE 1500

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento Edilizio Diretto

**MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

Gli interventi a completamento dell'esistente ed a saturazione degli indici di piano, dovranno tenere conto dell'andamento orografico dei terreni ed essere collocati in modo da evitare nuovi sbocchi su via Casteneda. Deve essere impermeabilizzata una superficie complessiva inferiore ai 1.000,00 mq. nelle aree sul mappale 1785 e sulla porzione del mappale 1787 modificato nella destinazione urbanistica con la presente Variante n.9 al PI.

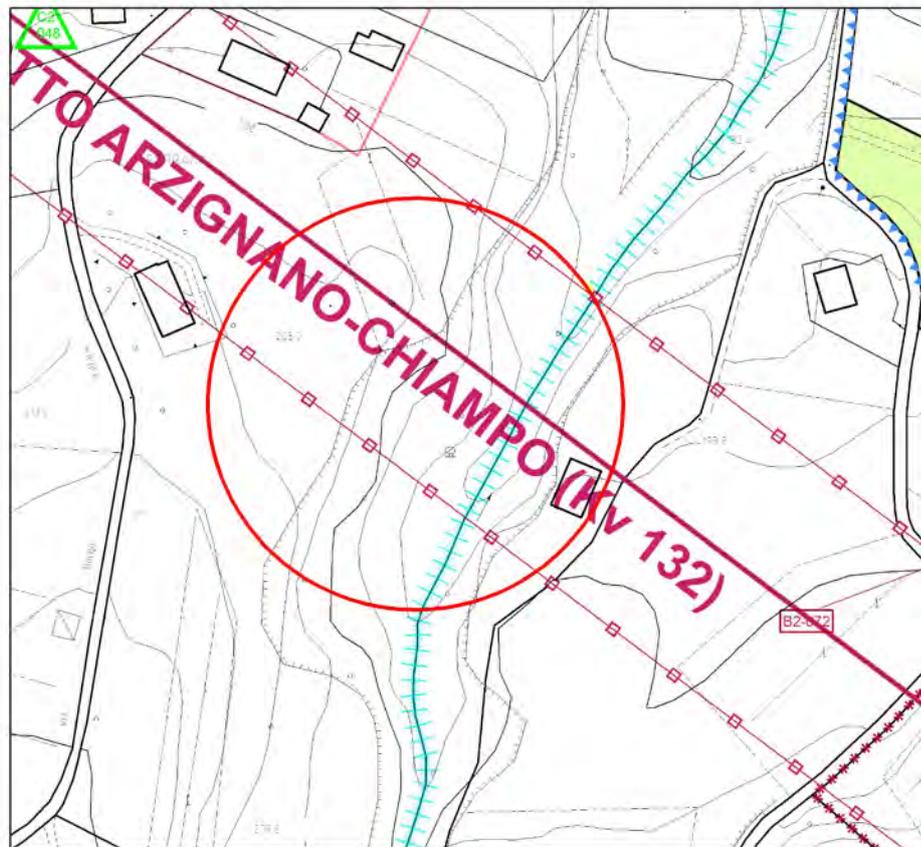
ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



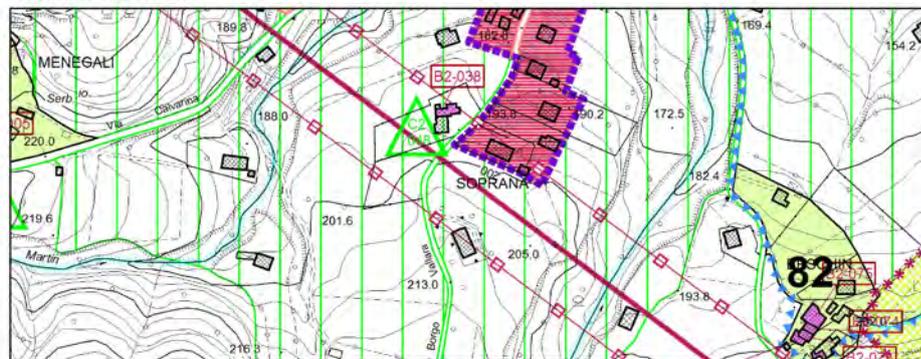
**4.122 - INDIVIDUAZIONE AREA A SERVIZI "F 19" PER SEDE DI ASSOCIAZIONE**

**ATO 2**

A seguito della richiesta presentata dal Sig., Paoletti Narciso, agli atti con ns. prot. n. 11120 del 05.04.2016 in qualità di presidente protempore della associazione ANUU MIGRATORISTI, con la presente Variante 9 al PI si procede ad individuare l'Area a Servizi "F 19" per Sede di Associazione come individuata nel PAT.

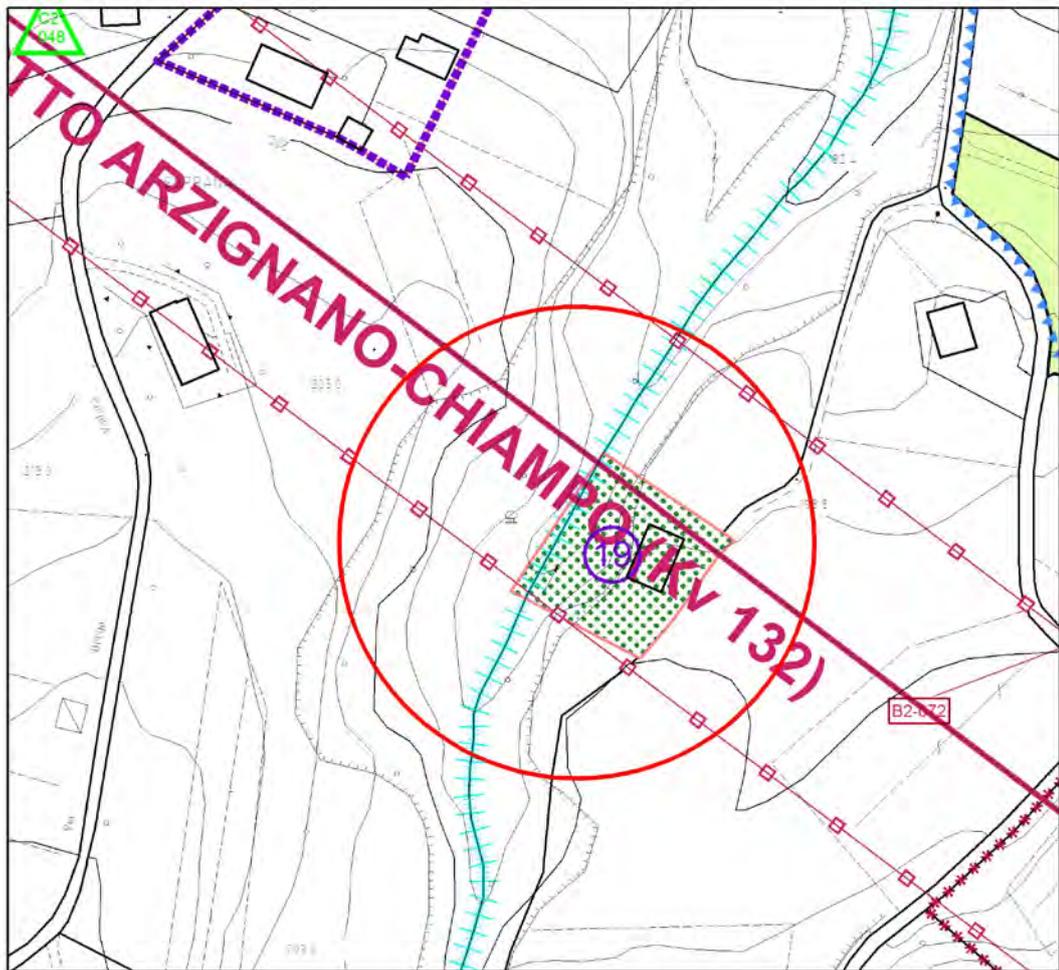


SCALA 1:2000

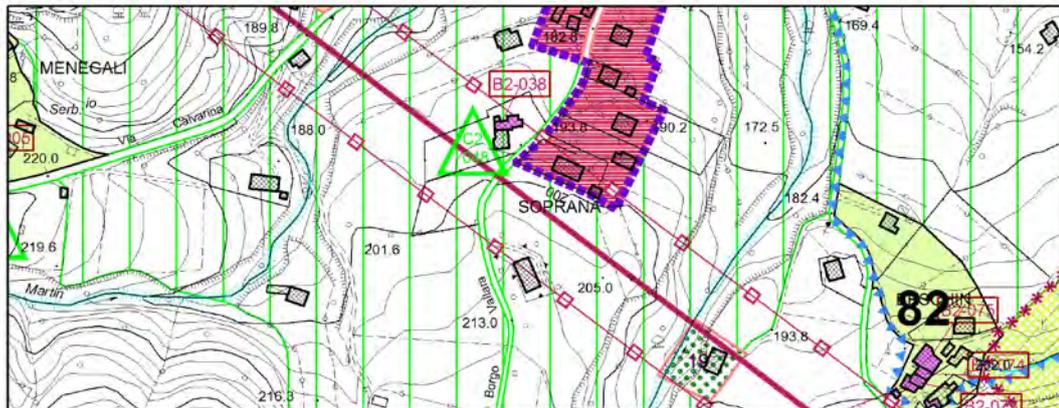


SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO**



<b>4.123 - AMPLIAMENTO AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA DI PAT CON ISOLATO C1 3027</b>	<b>ATO 2</b>
--	--------------

Le modifiche alle previsioni della strumentazione di pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi identificata con “ID 124” sono conseguenza del recepimento della proposta di accordo pubblico – privato ai sensi ex art. 6 della L.R. 11/2004, agli atti con Ns. prot. n. 45638 del 23.12.2016 presentata dai Sig.ri Riva Marco e Serafini Caterina in qualità di proprietari dei terreni censiti nel Comune di Arzignano al Fog. n.3 Mappali n. 163, 164.

A fronte dell’incremento della volumetria realizzabile (145 mc) e dell’estensione dell’isolato di 1.117,00 mq più 520,00 mq di Verde Privato, la proprietà degli immobili si è impegnata con la presentazione della proposta di accordo – ex art. 6 L.R. 11/2004 a riconoscere all’amministrazione comunale una perequazione corrisponde ad un totale di Euro 20.000, quale quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione superiore al 40%, che sarà richiesto di versare prima dell’approvazione della variante 9 al PI.

Con la presente modifica l’area edificabile nell’isolato C1 3027 (ex C1 3021) viene ampliata di 1.117 mq, comunque la superficie coperta massima realizzabile potrà essere realizzata fino ad un massimo di 425,00 mq mentre la superficie a Verde Privato è prevista di 520,00 mq.

Nella Scheda Normativa sulle Zone Territoriali Omogenee isolato C1 3027 tra le “Modalità di Intervento – Prescrizioni” è inserito l’obbligo di impermeabilizzare una superficie inferiore ai 1.000,00 mq. nelle aree interessate dalla presente Variante n.9 al PI.



Comune di Arzignano

Provincia di Vicenza

SCHEMA DI ACCORDO

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI  
DELL'EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004**

CITTA' DI ARZIGNANO

N. 0045638

data 23/12/2016

E



Tra:

Comune di Arzignano, con sede in Arzignano presso la casa Comunale, CF e PI  
00244950242 \_\_\_\_\_ nato a

\_\_\_\_\_, in forza di Comune di Arzignano,

e

I Signori, Riva Marco nato a Vicenza (VI) il 16/05/1974 C.F. RVI MRC 74E16 L840V  
e Serafini Caterina nata a Montecchio Maggiore (VI) il 09/11//1975  
C.F. SRFCRN75S49f464X entrambi residenti in Arzignano (VI),  
via della Radura n.22

nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

Premesso:

- che il primo Piano di Assetto del Territorio (PAT) della Città di Arzignano è stato approvato con Conferenza dei Servizi in data 09.12.2008 ai sensi dell'art. 15, comma 6, della LRV n. 11/2004 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3969 del 16/12/2008 (pubblicata nel BUR Veneto n. 2 del 06.01.2009) ed entrato in vigore il 21.01.2009;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28.04.2009 è stato approvato il primo Piano degli Interventi – PRG/PI, ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012 è stata approvata la Variante 1 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012 è stata approvata la Variante 2 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 09.04.2013 è stata approvata la Variante 3 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014 è stata approvata la Variante 4 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014 è stata approvata la Variante 5 al Piano degli Interventi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 17.12.2015 è stata adottata la Variante 6 al Piano degli Interventi;
- che con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 02.05.2012 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Vicenza;



- che con delibera di Giunta Comunale n. 309 del 30.10.2013 sono stati approvati il Primo e il Secondo Report di Monitoraggio VAS del PAT ai sensi dell'art. 51 delle NTA del PAT vigente della Città di Arzignano;
- che con delibera di Giunta comunale n. 205 del 04.08.2014 è stato approvato il piano esecutivo di gestione esercizio finanziario 2014-2016 comprendente il piano delle performances e piano dettagliato degli obiettivi, che pone come obiettivo strategico di sviluppo per il Settore Gestione del Territorio la predisposizione della Variante 1 al PAT;
- che deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata la Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- in data 23.12.2015, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n. 11/2004, si è riunita presso gli Uffici del Settore Urbanistica della Provincia di Vicenza la Conferenza dei Servizi che ha approvato la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio;
- in data 21.01.2016 è stato emanato il Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 5 di ratifica, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n. 11/2004, dell'approvazione della Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Arzignano a seguito della Conferenza dei Servizi del 23.12.2015.
- che con l'illustrazione del "Documento del Sindaco" al Consiglio Comunale nella seduta del 22.10.2015 è stata attivata la redazione delle Varianti al Piano degli Interventi;
- Che i Promotori sono proprietari degli immobili così censiti all'agenzia del Territorio del Comune di Arzignano, fog. 3 mappali 163 e 164 della superficie di m<sup>2</sup> 4.208 ;
- Che la variante 6 al P.I. vigente prevede per gli immobili sopra descritti la/e seguente/i destinazione/i urbanistica/che: Z.T.O. C1/3021 - E1VA2;
- Che obiettivo della presente proposta di accordo pubblico-privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Arzignano, così come precisati nel "Documento del Sindaco" propedeutico alla redazione delle future varianti al Piano degli Interventi;
- Che tale convenzione, da considerarsi ad ogni effetto accordo ai sensi dell'ex art. 6 della LRV n. 11/2004, si presenta in piena sintonia con i principi ispiratori del PAT del Comune di Arzignano, ed in specie del principio di convenzionamento delle scelte pianificatorie con i soggetti direttamente interessati, di perequazione e compensazione degli effetti delle scelte medesime;
- **Che con la presente convenzione si intende appunto convenire tra i Promotori e l'Amministrazione Comunale per ampliamento dell'area C1 in maniera tale di poter sviluppare un fabbricato residenziale con una superficie coperta più ampia (25% area C1) e una volumetria massima di mc 1020 pari ad un indice fondiario di 0,6mc/mq. La zona a verde privato proposta sarà di mq 520 nella quale sarà ricavata una piscina di pertinenza all'abitazione. La destinazione dell'area residua rimane invariata. Sarà inoltre realizzata una mura di recinzione, rientrante 2 mt dal confine della strada, con altezza pari a m 1,5.**



La tipologia del nuovo fabbricato sarà di forma semplice con coperture piane e finestre ampie, al fine di realizzare un miglior isolamento ed un maggiore irraggiamento solare. Il tutto per costruire un fabbricato con efficienza energetica e impiego di risorse rinnovabili, così come previsto titolo 3.2.2 titolo 6 del prontuario del P.I.;

tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue

#### ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante del presente atto. Tale proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato da recepire nel P.I., ai sensi del 3° comma dell'art. 6 della L.R. 11/04.

#### ARTICOLO 2

Il signori Riva Marco e Serafini Caterina dichiarano di avere la piena proprietà e disponibilità delle aree sopra accennate e comprese nell'ambito di intervento di cui al foglio 3 mappali 163 e 164 (allegato A).

#### ARTICOLO 3

Il presente accordo propone il recepimento, all'interno delle future varianti al P.I. del Comune di Arzignano, di " modifica all'area in via Pojaracca C1/3021 e E1VA2 si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici di seguito descritti:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| • superficie fondiaria dell'ambito di intervento: | m <sup>2</sup> 1700     |
| • I.F.  | 0,6mc/mq                |
| • superficie coperta dei fabbricati:              | 25% sup. fondiaria      |
| • volumi fuori terra:                             | mc 1020                 |
| • verde privato                                   | mq 520 mq               |
| • eventuali vincoli:                              | idrogeologico forestale |

Previsioni della proposta:

A fronte delle suddette richieste i Promotori propongono la seguente monetizzazione:

- € 20.000, per la nuova distribuzione dell'area proposta;

Si impegnano a monetizzare l'importo dovuto prima del rilascio del Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo) per l'esecuzione dell'intervento prospettato.



ARTICOLO 4

L'Amministrazione Comunale di Arzignano, alla luce della proposta presentata ed in attuazione del conseguente accordo, visto il rilevante interesse pubblico in esso contenuto, con il presente atto si impegna a recepire all'interno del P.I., in corso di redazione ed adozione, le variazioni richieste. Tale modifica al P.I. avverrà in conformità al dettato della Legge Regione Veneto n. 11/2004.

ARTICOLO 5

Nell'ipotesi in cui il l'immobile e/o l'area in oggetto venga ceduto a terze persone e/o società si dovrà informare la parte acquirente del contenuto del presente accordo e trasferire alla stessa le obbligazioni relative. Tale evento comunque non esonera la responsabilità della società in caso di inadempienza.

ARTICOLO 6

Il Promotore dichiara di essere a conoscenza che il potere di pianificazione, come riconosciuto dalle disposizioni vigenti all'Amministrazione Comunale, è caratterizzato dalla discrezionalità; il promotore ed il Comune, pertanto, concordano che, qualora le previsioni urbanistiche di cui al presente accordo non siano integralmente recepite, nel P.I. entro due anni dalla sottoscrizione del presente atto, lo stesso debba ritenersi privo di efficacia e non più vincolante per tutte le parti disponendosi lo svincolo delle eventuali fideiussioni prestate, senza che tali circostanze possano fondare alcuna richiesta di risarcimento o indennizzo di sorta nei confronti del Comune di Arzignano e dei suoi amministratori. Il promotore dichiara fin d'ora di rinunciare ad ogni eventuale richiesta di tale tipo.

ARTICOLO 7

Ai fini della trascrizione del presente atto, le parti tutte rinunziano sin d'ora all'ipoteca legale, con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 8

Tutte le imposte e le spese del presente atto si convengono a carico dei promotori.

Si considerano parti inscindibili del presente atto l'allegato A,

Arzignano lì, 21/12/2016



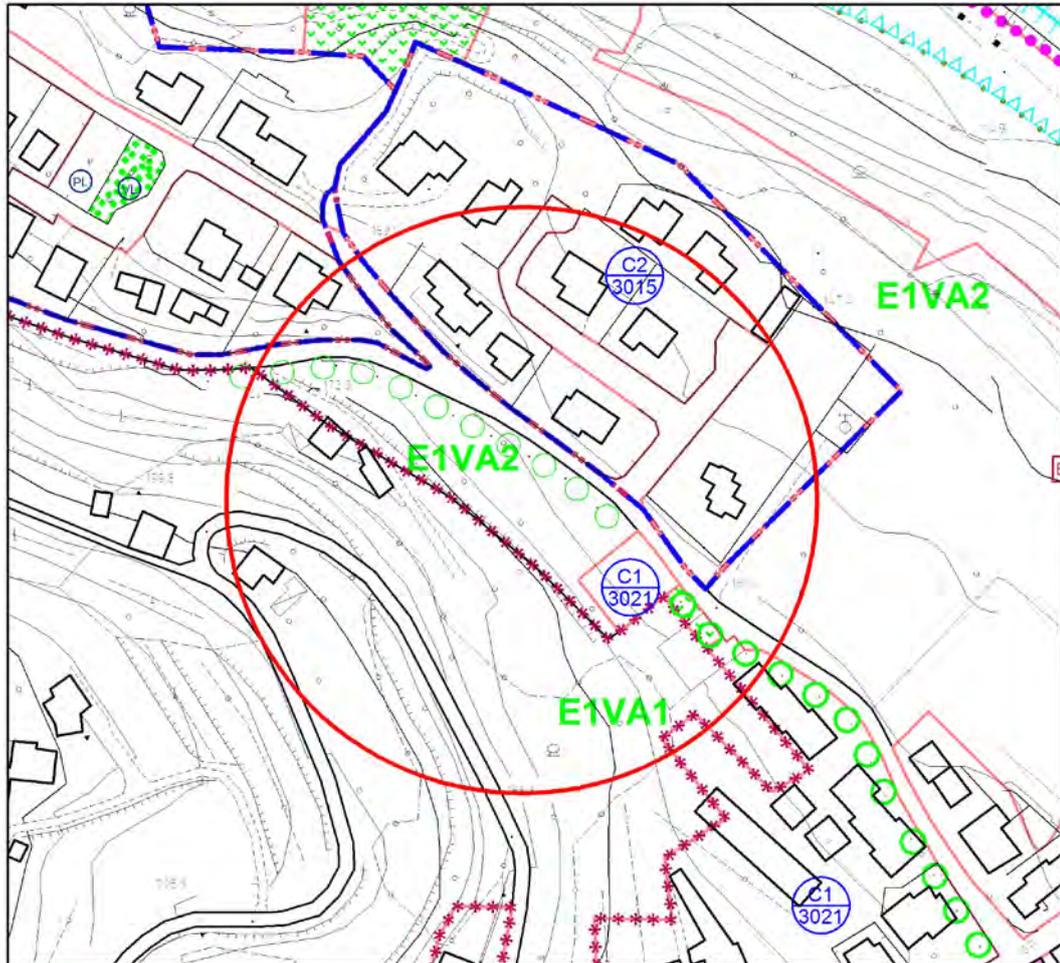
I Promotori

*Luca Jaki*  
*Luca Jaki*

Comune di Arzignano

\_\_\_\_\_

**Allegato A : Planimetria attuale con stralcio P.I., planimetria proposta di accordo**

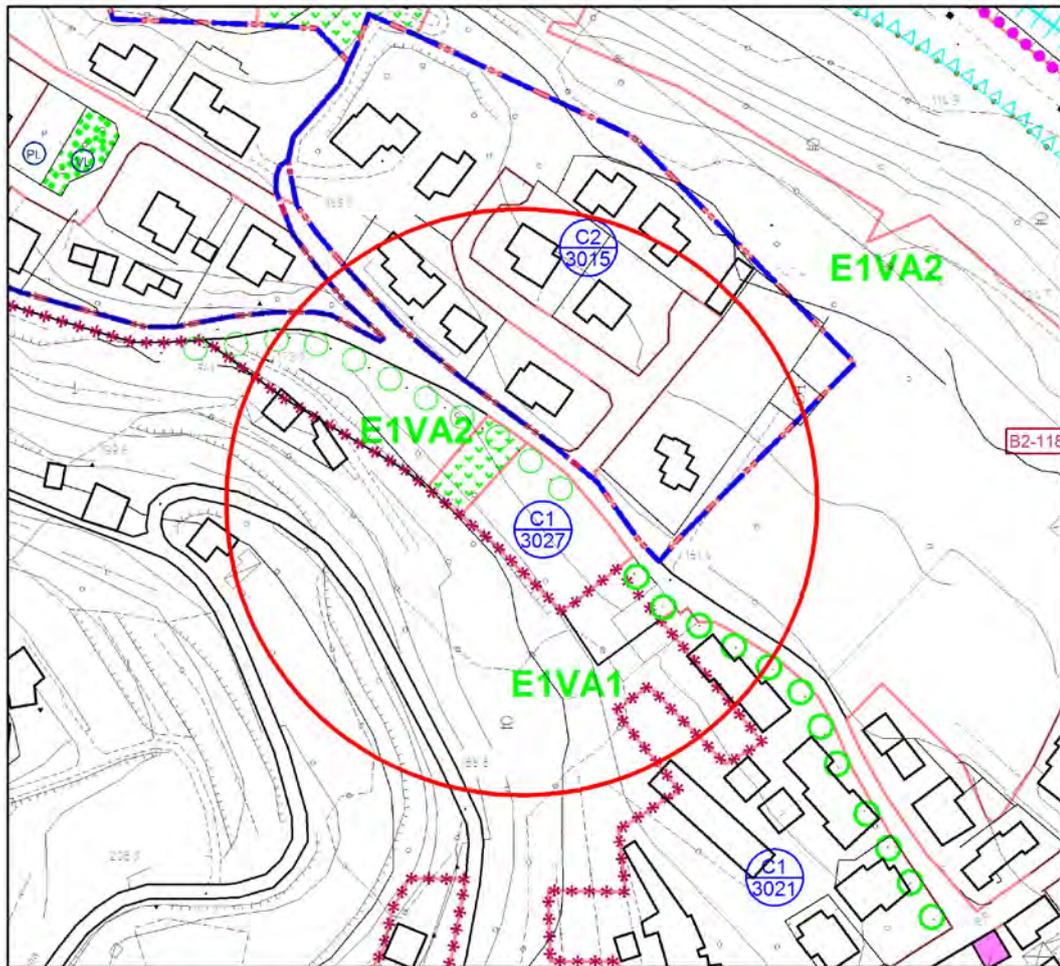


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE**



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

**PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO**



<b>ARZIGNANO</b> <b>PAT</b> TAVOLA DI P.R.G. N° 13,3.L	COMUNE DI ARZIGNANO PIANO REGOLATORE GENERALE SCHEDE NORMATIVE SULLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE S.BORTOLO <b>VARIANTE AL P.R.G. N° 23</b>	ISOLATO N° <b>3021</b> <b>C1</b>
--	--	--

<b>1</b>	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	<b>29268</b>
<b>2</b>	<b>STATO DI FATTO (*)</b>	
	SUPERFICIE COPERTA MQ.	<b>4300</b>
	RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	<b>15,62%</b>
	VOLUME MC.	<b>27984</b>
	INDICE TERRITORIALE MC./MQ.	<b>1</b>
	ABITANTI N	<b>1395</b>
<b>3</b>	<b>PARAMETRI DI PROGETTO</b>	
	INDICE FONDIARIO MC/MQ	<b>1,5</b>
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ML.	<b>6,50</b>
	NUMERO MASSIMO DEI PIANI	<b>2</b>
	NUMERO MINIMO DEI PIANI	<b>1</b>
	RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	<b>25%</b>
<b>4</b>	<b>PARAMETRI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.</b>	
	INDICE TERRITORIALE MC./MQ.	<b>1,2</b>
	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI /150 MC./AB.)	<b>19</b>
	VOLUME COMPLESSIVO	<b>2850</b>
<b>5</b>	<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	
	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	
	RIFERIMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE, ARTICOLI N°	
<b>6</b>	<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	
	I nuovi interventi dovranno tenere conto, nella disposizione sull'area, dell'andamento orografico del terreno in modo da ridurre al minimo eventuali sbancamenti. Particolare attenzione dovrà essere posta nello studio dell'impatto ambientale delle costruzioni trattandosi di un isolato confinante con aree verdi collinari importanti dal punto di vista paesaggistico. E' inoltre previsto l'allargamento della sezione stradale di via Pojaracca, i volumi previsti in demolizione a questo scopo potranno essere recuperati anche in deroga agli indici di Piano.	
	PRESCRIZIONI: Sono ricomprese gli edifici esistenti, escludendo qualsiasi nuova edificazione. Sono introdotte le prescrizioni generali riportate all'art. 24 delle N.A	
	Si prescrive inoltre di mantenere la fascia di rispetto idraulico nei confronti dei corsi d'acqua presenti.	

(\*) I dati sono desunti dall'indagine sul patrimonio edilizio preliminare alla redazione del P.R.G.



  
**PRC**  
ARZIGNANO PAT+PI

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

ATO n°

1

isolato n°

C1 3021

TAVOLA PI N°

FOGLIO CATASTALE

SUPERFICIE 28656

**PARAMETRI DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq	7164
RAPPORTO DI COPERTURA	25%
INDICE FONDIARIO mc/mq	1,5
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,5
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	10746
ABITANTI N°	65
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	

**PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento Edilizio Diretto

**MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

I nuovi interventi dovranno tenere conto, nella disposizione sull'area, dell'andamento orografico del terreno in modo da ridurre al minimo eventuali sbancamenti. Particolare attenzione dovrà essere posta nello studio dell'impatto ambientale delle costruzioni trattandosi di un isolato confinante con aree verdi collinari importanti dal punto di vista paesaggistico. E' inoltre previsto l'allargamento della sezione stradale di via Poliaracca, i volumi previsti in demolizione a questo scopo potranno essere recuperati anche in deroga agli indici di Piano.

**PRESCRIZIONI:** Sono ricomprese gli edifici esistenti, escludendo qualsiasi nuova edificazione. Sono introdotte le prescrizioni generali riportate all'art. 24 delle N.A.

Si prescrive inoltre di mantenere la fascia di rispetto idraulico nei confronti dei corsi d'acqua presenti.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



**PRC**  
PROVINCIA REGIONALE COMUNALE

## CITTA' DI ARZIGNANO

### PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

ATO n°  
**2**

isolato n°  
**C1 3027**

TAVOLA PI N° 13.3.9.L - San Bortolo FOGLIO CATASTALE 3

SUPERFICIE 1700

**PARAMETRI DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq	425
RAPPORTO DI COPERTURA	25%
INDICE FONDIARIO mc/mq	0,6
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	1020
ABITANTI N°	7

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc

**PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 1

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE

145

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento Edilizio Diretto

**MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

Deve essere impermeabilizzata una superficie complessiva inferiore ai 1.000,00 mq, nelle aree sui mappali 163 e 164 modificate nella destinazione urbanistica con la Variante n.9 al P.I.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



**5. ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – OPERATIVE (COMPARAZIONE SINOTTICA)**

(il testo evidenziato con il **colore rosso** è stato inserito mentre il testo ~~barrato~~ viene cancellato a seguito delle modifiche introdotte con la presente Variante 6 al Piano degli Interventi)



## ART. 57 CLASSIFICAZIONE EDIFICI E GRADI DI TUTELA

Il P.R.C. persegue l'obiettivo di agevolare il recupero degli edifici esistenti, soprattutto nei casi in cui questi siano di interesse culturale e/o ambientale.

A tale fine, questa sezione della normativa fornisce indicazioni specifiche sulle singole unità edilizie in modo da rendere possibile l'intervento edilizio diretto in tutti i casi in cui le problematiche di tipo architettonico o urbanistico non siano tali da richiedere il ricorso ad un P.U.A. ( I.U.P.).

Sulla base dello stato di conservazione dei fabbricati, degli interventi di trasformazione avvenuti nel corso degli anni, dell'interesse storico e architettonico, il P.I. stabilisce il tipo di intervento ammesso tra quelli descritti negli articoli successivi.

Per stimolare l'interesse al recupero dei fabbricati, sono ammesse anche destinazioni d'uso diverse da quelle originarie compatibilmente con la loro tipologia e con le norme <sup>77</sup> della zona omogenea cui appartengono.

A ciascuna unità edilizia minima di intervento di cui alla presente sezione, il P.I. assegna, secondo il grado di tutela dell'edificio, la categoria di intervento indicando le eventuali modalità di intervento puntuali, ferma restando la possibilità di eseguire sugli edifici esistenti a titolo legittimo, le opere di manutenzione ordinaria (non soggette ad alcun titolo abilitativo).

In linea con i gradi di tutela, desumibili dall'art. 45 "Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale" delle N.T.A. del P.A.T. e delle categorie d'intervento previste dalle presenti norme, i progetti dovranno tener conto delle prescrizioni puntuali e delle indicazioni tassative indicate.

Per gli edifici esistenti vengono individuati i seguenti gradi di tutela:

- Grado A / Edifici storico ambientali notevoli (di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.);
- Grado B / Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale (di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.);
- Grado C / Edifici di interesse ambientale e paesaggistico;
- Grado D / Edifici di architettura povera, ma caratteristici della cultura locale;
- Grado E / Edifici di epoca recente senza caratteristiche in linea con l'ambiente;
- Grado F / Edifici con problemi statici;
- Grado G/ Ricostruzione, Sopraelevazione, Ampliamento laterale e/o Nuova Costruzione.

**Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici con grado di tutela riconosciuto nel PI sono dettati nelle specifiche "Schede B" nel rispetto delle Direttive di cui all'art. 45 "Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale" delle NTA del PAT.**

Nelle "Schede B" del Piano degli Interventi sono individuati gli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale sparsi sul territorio del Comune di Arzignano, con l'attribuzione del Grado di Tutela ai sensi del presente articolo e seguenti.

In ogni caso, resta l'obbligo da parte dei proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo degli immobili nelle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione delle opere con le modalità previste dalla specifica normativa vigente di riferimento, per qualunque progetto con opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa.



#### **~~ART. 57.1 GRADO A: EDIFICI STORICO AMBIENTALI NOTEVOLI~~**

~~Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.~~

- ~~Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:-~~
- ~~- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;-~~
  - ~~- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;-~~
  - ~~- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;-~~
  - ~~- inserimento di impianti tecnologici e igienico sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;-~~
  - ~~- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.-~~

#### **~~ART. 57.2 GRADO B: EDIFICI STORICI DI NOTEVOLE INTERESSE STORICO, PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE~~**

~~Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.-~~

- ~~Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:-~~
- ~~- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;-~~
  - ~~- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;-~~
  - ~~- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;-~~
  - ~~- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;-~~
  - ~~- inserimento di impianti tecnologici e igienico sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;-~~
  - ~~- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.-~~

#### **~~ART. 57.3 GRADO C: EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO~~**

~~Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.~~

- ~~Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:-~~
- ~~- restauro e ripristino dei paramenti esterni e, qualora risultino di documentato valore culturale, anche degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel~~



- ~~tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;~~
- ~~- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;~~
  - ~~- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;~~
  - ~~- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;~~
  - ~~- inserimento di impianti tecnologici e igienico sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;~~
  - ~~- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;~~
  - ~~- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante;~~
  - ~~- è consentito il cambio di destinazione d'uso senza però apportare modifiche di entità superiore a quelle indicate in precedenza.~~

#### **~~ART. 57.4 GRADO D: EDIFICI DI ARCHITETTURA POVERA, MA CARATTERISTICI DELLA CULTURA LOCALE~~**

~~Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.~~

~~Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:~~

- ~~- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;~~
- ~~- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;~~
- ~~- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;~~
- ~~- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;~~
- ~~- inserimento di impianti tecnologici e igienico sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;~~
- ~~- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;~~
- ~~- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.~~

#### **~~ART. 57.5 GRADO E: EDIFICI DI EPOCA RECENTE SENZA CARATTERISTICHE IN LINEA CON L'AMBIENTE~~**

~~Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.~~

~~Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:~~

- ~~- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;~~
- ~~- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;~~



- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente;
- demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;
- demolizione con recupero del volume;
- cambio della destinazione d'uso. Variante 7 al Piano degli Interventi – NTA – Operative | 111
- costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente con l'allineamento del nuovo volume con quelli preesistenti e nel rispetto delle previsioni del Piano degli Interventi;

#### **ART. 57.6 INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI CON GRADO DI TUTELA F: EDIFICI CON PROBLEMI STATICI**

Le costruzioni esistenti devono essere sottoposte a valutazione della sicurezza quando vi è una riduzione evidente della capacità resistente e/o deformativa della struttura o di alcune sue parti. Tale valutazione dovrà documentare le carenze strutturali riscontrate risolte e/o persistenti, ed indicare le eventuali conseguenti limitazioni all'uso della costruzione.

Nel momento in cui si manifesti l'inadeguatezza di un'opera rispetto alle azioni ambientali, non controllabili dall'uomo e soggette ad ampia variabilità nel tempo ed incertezza nella loro determinazione le decisioni da adottare dovranno necessariamente essere calibrate sulle singole situazioni (in relazione alla gravità dell'inadeguatezza, alle conseguenze, alle disponibilità economiche e alle implicazioni in termini di pubblica incolumità), prevedendo, come ultima ratio, la possibilità di demolizione e di successiva fedele ricostruzione con riutilizzo dei materiali e delle finiture di pregio preesistenti nel rispetto delle vigenti normative.

#### **ART. 57.7 INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI CON GRADO DI TUTELA G: SOPRAELEVAZIONE, AMPLIAMENTO, RICOSTRUZIONE E/O NUOVA EDIFICAZIONE**

Riguarda gli interventi di trasformazione edilizia previsti nel Piano degli Interventi o nei specifici Piani di Recupero non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti per poter ricomporre edifici che nel corso degli anni hanno subito varie trasformazioni che hanno parzialmente alterato con l'aggiunta di elementi estranei, eterogenei e disarticolati dal contesto, l'aspetto esteriore degli immobili originari.

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale, diversamente, per ampliamento laterale si intendono le opere edilizie volte a realizzare ampliamenti in aderenza agli edifici esistenti.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- sopraelevazione della copertura dell'edificio, per poter ricomporre dal punto di vista planivolumetrico l'immobile o per migliorare le condizioni di abitabilità consentendo il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari per i locali sottostanti;
- **nuova costruzione.**



## 1. ASSOGGETTABILITA' VINCA

Con la Variante 6 al Piano degli Interventi – V6PI del Comune di Arzignano è stato espresso il parere dell’Autorità Competente per la VAS con parere motivato n. 58 del 17.03.2016, con il quale si dichiara che per la verifica di assoggettabilità a VAS, è stata verificata l’effettiva non necessità della valutazione di incidenza, come fatto proprio dalla Commissione Regionale VAS nella Presa D’Atto del parere n. 69 del 22.03.2016, con il riconoscimento della non necessità della valutazione di incidenza (VInCA) numero 6 del paragrafo 2.2 dell’allegato A alla D.G.R. 2299/2014 “piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d’uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell’autorità regionale per la valutazione di incidenza” per le aree contraddistinte dalle categorie “11110 – Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso”, “11210 – Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto ( Sup. Art. 50%-80%)”, “11220 – Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)”, “11230 – Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)”, “11310 – Complessi residenziali comprensivi di area verde”, “11320 – Strutture residenziali isolate ( discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)”, “11330 – Ville Venete”, “12110 – Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi”, “12120 – Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi”, “12130 – Aree destinate a servizi pubblici, militari e privati ( non legati al sistema dei trasporti)”, “ 12150 – Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque”, “ 12160 – Luoghi di culto (non cimiteri)”, “ 12170 – Cimiteri non vegetati”, “12180 – Strutture socio sanitarie (ospedali e case di cura)”, “12190 – Scuole”, “12230 – Rete stradale secondaria con territori associati ( strade regionali, provinciali, comunali ed altro)”, “12260 – Aree adibite a parcheggio”, “13110 – Aree estrattive attive”, “13120 – Aree estrattive inattive”, “13310 – Cantieri e spazi in costruzione e scavi”, “13320 – Suoli rimaneggiati e artefatti”, “13420 – Aree in trasformazione”, “14110 – Parchi urbani”, “14130 – Aree incolte nell’urbano”, “14140 – Aree verdi private”, “14150 – Aree verdi associato alla viabilità”, “14220 – Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)” nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all’IDT della Regione Veneto.

La Variante 9 al PI come programmata e progettata rientra nella casistica di non necessità della valutazione di incidenza (VInCA) numero 6 del paragrafo 2.2 dell’allegato A alla D.G.R. 2299/2014.



## 2. 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 9 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 9 dal Piano degli Interventi 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.



### 3. VERIFICA DEGLI STANDARD

Nelle pagine seguenti è riportata la tabella “rapporto dimensionamento con PRG/PAT>Piano degli Interventi” riepilogativa dei caratteri dimensionali per la verifica del nuovo carico urbanistico con le modifiche introdotte con la Variante 9 al Piano degli Interventi. Premesso che il dimensionamento residenziale deve essere effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d’uso.

La popolazione residente nel Comune di Arzignano alla data del 15/07/2011 ammonta 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 presente Variante 9 si prevede un incremento di n. 783, quindi la popolazione può potenzialmente raggiungere i 28.770 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.

**28.770 < 32.987**

Come dimostrato dalla presente relazione le modifiche introdotte con la Variante 9 al Piano degli Interventi sono supportate dalla dotazione delle aree a standard in essa confermate/individuate già individuate nel corso di approvazione della precedente Variante 3.

### 8. 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 9 al PI, come dimostrato nel Rapporto di dimensionamento con PRG/PI > Piano degli Interventi, allegato alla presente relazione, che funge da registro di controllo la SAU trasformata a seguito delle modifiche introdotte, viene mantenuta la quantità di SAU trasformabile disponibile di mq 221.445.