



CITTA' di ARZIGNANO

Provincia di Vicenza

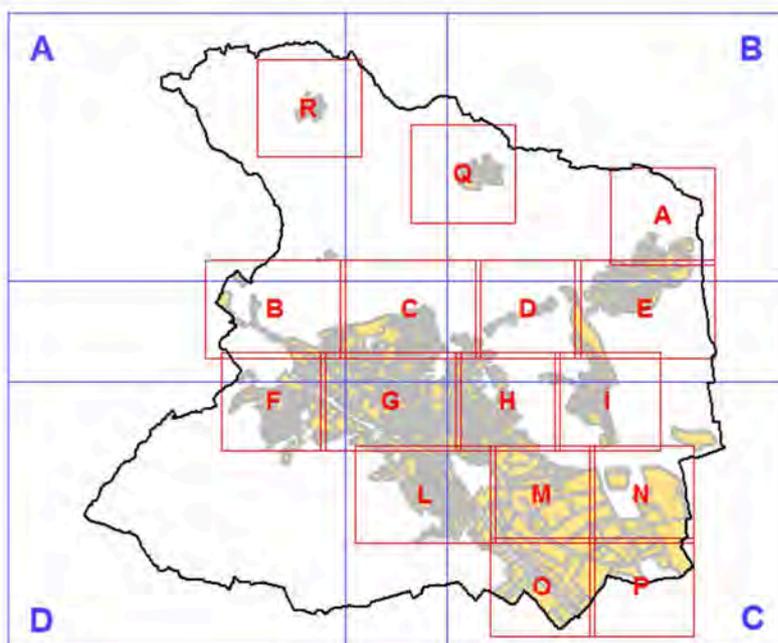
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO - COMUNE DI ARZIGNANO
Piazza Libertà, 12 - 36071, Arzignano (VI)
www.comune.arzignano.vi.it - e-mail: urbanistica@comune.arzignano.vi.it

Piano degli Interventi - Variante 3

Variante 3 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI
adottato con Deliberazione di Consiglio
Comunale n. 68 del 25/10/2012

Variante 3 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI
approvato con Deliberazione di Consiglio
Comunale n. del

MODIFICATA A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI



Sindaco

Dr. Giorgio Gentilin

Assessore Urbanistica, Edilizia Privata
P.I. Umberto Zanella

**Progettista - Coordinatore e
Responsabile del Procedimento**
Dirigente Settore Gestione del Territorio
Arch. Alessandro Mascarello

Collaboratori interni alla progettazione:
Dott. Matteo Baccara

Collaboratori esterni alla progettazione:
Consulenza in ambito estimativo
Prof. Arch. Stefano Stanghellini
Arch. Valentina Cosmi

Progettazione Geologica



Dott. Claudia Centomo

Progettazione Agronomica



Dott. Agronomo Ruggero Giorio

RELAZIONE DI PROGETTO



PRG PIANO DEGLI INTERVENTI - MARZO 2013



INDICE

RELAZIONE DELLA VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Premessa	2
2. Principali contenuti della Variante n.3 al PI.....	3
3. Elaborati della Variante n.3 al PI	8
4. Modifiche puntuali	10
4.49 Ambiti di edificazione diffusa - AdED.....	10
4.50 Schede C - Edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.....	14
4.51 Modifica agli isolati ex C2 2033 in C3 8025-C3 8038-C3 8039-C3 8040 e nuovo C2 8026.31	
4.52 Individuazione nuovo isolato residenziale C2 8043 e modifica isolato C2 2107	33
4.53 Individuazione nuovo isolato produttivo D2.2 8024	39
4.54 Individuazione nuovi isolati residenziali C2 8031 e C2 8032 con ERP - ERS	45
4.55 Modifica in parte stralciata a seguito osservazione con Riduzione area a servizi S 83	52
4.56 Individuazione attività produttiva da confermare ampliabile – ditta ATHENA -	57
4.57 Ridisegno isolato residenziale ex PdL C2 2101 con opere di urbanizzazione collaudate ..	62
4.58 Individuazione nuovo isolato residenziale C2 8029.....	66
4.59 Individuazione nuovo isolato residenziale B3 8033.....	71
4.60 Ridisegno isolato residenziale ex PdL C2 2061 con aree cedute	75
4.61 Ridefinizione isolato prod. D3.2 8023 con modifiche agli isolati D2.1 8010 e D3 7007	79
4.62 Ridefinizione ambito isolato C1 3005 con individuaz. nuovi isolati B3 8041 e C2 8037....	86
4.63 Riqualificazione isolato per attività D3.2 8028	93
4.64 Riqualificazione Edificio con Scheda B - Scheda C e individuazione area a parcheggio	98
4.65 Riduzione ambito isolato produttivo D2 8013 e individuazione nuovo isolato D2 8044	103
4.66 Rimodulazione con nuovo isolato produttivo D1.1.1 8030	109
4.67 Individuazione nuovo isolato residenziale C2 8027.....	114
4.68 Modifica stralciata a seguito osservazione.....	119
4.69 Eliminazione isolato C2 1006 ex PdL Mure e individ. nuovi isolati C3 1006 e C3 8042 ...	123
5. Criteri perequativi.....	125
6. Compatibilità idraulica.....	130
7. Verifica degli standard.....	131
8. Verifica della SAU trasformabile.....	137
9. Rapporto di dimensionamento con PRG/PAT/Piano degli Interventi.....	139



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.

A seguito dell'adozione del Piano di Assetto del Territorio con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 in data 01.12.2007 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e dell'approvazione in sede di 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) il Comune di Arzignano ha proceduto ad un primo adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore attraverso la formazione del Primo Piano degli Interventi nel 2009, alle nuove alle nuove regole della LR 11/2004.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004, il Sindaco ha illustrato il "Documento del Sindaco" in cui sono evidenziati i contenuti e le previsioni programmatiche per il P.I. nella seduta di Consiglio Comunale n.68 del 09/09/2010 integrata nella seduta del Consiglio Comunale del 24 febbraio 2011. Tale documento è stato inteso quale punto di partenza per la redazione della Variante n.1 al Piano degli Interventi in quanto per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, in base a quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 11/2004, è necessaria 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 23 marzo 2011 durante le quali si è illustrato il percorso di formazione ed i contenuti del Piano degli Interventi e le proposte identificate nel Documento del Sindaco.

E' stato dato quindi avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione relativamente allo strumento urbanistico in formazione, effettuata con enti pubblici e associazioni economiche e sociali interessate, ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. n. 11/2004 ed è stata data adeguata pubblicità al percorso di formazione del PI, sia nei modi e termini previsti dalla legge regionale, sia nel sito web del Comune di Arzignano, nel link dedicato al PAT, che è stato all'uopo integrato ed ampliato.

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. La prima fase è stata esplicitata mediante la Variante 1 al Piano degli Interventi approvata nella seduta del Consiglio Comunale n.4 del 14/01/2012; la seconda fase è rappresentata dalla Variante 2 al Piano degli Interventi adottata nella seduta del Consiglio Comunale n.26 del 24/04/2012 ed in fine si procede con la Variante 3 in cui si introducono ulteriori implementazioni urbanistiche anche a seguito di proposte di accordo pubblico – privato ed istanze pervenute, sempre in riferimento alle tematiche indicate dal Documento del Sindaco.



2. PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE N.3 AL PI

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

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004 fissa i contenuti propri del piano degli interventi all'articolo 17, comma 2, che nello specifico per la Variante 3 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. Ambiti di edificazione diffusa AdED:** per il recupero e la rivitalizzazione delle contrade con rafforzamento dell'identità veneta delle famiglie nelle aree a edificazione diffusa anche mediante la realizzabilità di nuove abitazioni. Nel merito è stato pubblicato un "Avviso pubblico" scaduto il 20 febbraio 2012 con n. 24 richieste pervenute delle quali n. 15 sono accolte e/o parzialmente accolte con la presente variante al PI: A seguito della Variante 1 avendo riscontrato alcune criticità sono state revisionate le Schede degli ambiti AdED anche individuando i fabbricati catalogati nelle "Schede B" e nelle "Schede C";
- 2. Formazione delle nuove "Schede B"** del Piano degli Interventi per il censimento degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale sparsi sul territorio del Comune di Arzignano esterni ai Centri Storici, sottoposti alla disciplina della rinnovata Parte Nona delle NTA- Op con l'attribuzione del Grado di Tutela e la disciplina degli interventi ammessi, per un totale di n. 450 "Schede B" di cui:
 - n. 207 "Schede B" rimodulate per edifici già individuati con la variante 14 al P.R.G. e succ. varianti;
 - n. 63 "Schede B" scorpate per edifici già individuati con la variante 14 al P.R.G. e succ. varianti;
 - n. 180 "Schede B" di edifici di nuova individuazione con la presente variante 3 al PI (di cui n. 157 in AdED); sono state declassificati n. 111 edifici individuati di interesse storico, architettonico, ambientale con la variante 14 al P.R.G. e succ. varianti, non riclassificandoli nelle Schede B.;
- 3. Formazione delle nuove "Schede C"** del Piano degli Interventi per il censimento e la disciplina degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, propedeutica alla formazione di una variante tematica al piano degli interventi ai sensi degli artt. 17 e 18 l.r. 23/04/2004 n. 11 e s.m.i. ; considerato che non è consentito l'automatico cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, ricadenti in zona territoriale omogenea di PAT/PI a destinazione agricola; Nel merito è stato pubblicato un primo "Avviso pubblico" scaduto il 30 settembre 2011 che ha raccolto n. 37 richieste e un secondo "Avviso pubblico" scaduto il 20 febbraio 2012 con n. 14 richieste pervenute, quindi con la presente Variante 3 sono stati individuati ulteriori n. 49 fabbricati di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione dei fondi, che sommati ai n. 117 edifici già in precedenza individuati portando ad un totale di n. 166 gli edifici censiti con "Schede C" su tutto il territorio comunale;



4. **Recepimento di proposte di accordo pubblico - privato ex art.6 L.R. 11/2004:** per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in particolare per le modifiche individuate con codice identificativo "ID" numeri 51, 52, 53, 54, 56, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 69 nella presente variante 3 al PI. Le n. 14 nuove proposte inserite nella presente Variante 3 sono state selezionate anche tra le n. 29 richieste pervenute a seguito di un "Avviso pubblico scaduto 10 aprile 2012, opportunamente aggiornate, in cui portatori di interessi locali e/o diffusi ricadenti in zone suscettibili di trasformazioni urbane, sulla base del soddisfacimento dei seguenti criteri - indicatori :

- Dimostrazione del rilevante interesse pubblico;
- qualità dell'intervento proposto dal punto di vista urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica e ambientale;
- convenienza pubblica in termini di quota percentuale di vantaggio economico a favore del Comune.

Le n. 14 proposte di accordo definitivamente recepite sono le seguenti:

1. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID51", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e il sig. Facchin Enzo, in qualità di Amministratore Unico della società "Immobiliare LUMEN srl" e legale rappresentante della "Impresa Edile Facchin Geom.Enzo srl", agli atti con ns protocollo 28020 del 28.09.2012;
2. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID52", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e i sig.ri Fongaro Claudio, Peroni Silvio Vany e Repele Maria Luisa, agli atti con ns protocollo 29701 del 15.10.2012;
3. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID53", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e il sig. Soprana Giuseppe, in qualità di Legale Rappresentante della ditta "Soprana Giuseppe & C. sas", agli atti con ns protocollo 26748 del 18.09.2012;
4. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID54", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e i sig.ri Vergolani Francesco, Vergolani Lidia, Vergolani Lucia, Vergolani Pietro, Nardi Daniela, Nardi Giorgio e Nardi Roberta, agli atti con ns protocollo 29784 del 16.10.2012;
5. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID56", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e i sig.ri Nardi Mirco, Nardi Carlo e Nardi Annamaria, per ampliamento ditta "Athena srl" – scheda SIAP, agli atti con ns protocollo 25917 del 10.09.2012;
6. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID58", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e i sig.ri Tbaldo Flavio e Tbaldo Massimo, titolari dell'impresa "Tbaldo Claudio e Figlio snc" agli atti con ns protocollo 27268 del 21.09.2012;
7. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID61", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e il sig. Zanconato Enio Aldo, agli atti con ns protocollo 10874 del 10.04.2012;



8. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID62", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e il sig. Marcigaglia Renzo, in qualità di Amministratore Unico dell'impresa "DELPHI Costruzioni srl" agli atti con ns protocollo 14711 del 17.05.2012;
 9. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID63", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e il sig. Zanollo Lorenzo, in qualità di Amministratore Unico della società "S.T.A. srl" agli atti con ns protocollo 22571 del 01.08.2012;
 10. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID64", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e i sig.ri Sartori Massimo e Sartori Stefano, agli atti con ns protocollo 29747 del 15.10.2012;
 11. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID65", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e il sig. Sartori Giorgio, in qualità di Amministratore Unico della ditta "Sartori G. & Figli spa", agli atti con ns protocollo 28520 del 04.10.2012;
 12. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID66", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e il sig. Maffei ADOLFO, in qualità di Amministratore Unico della ditta "VALMAR srl", agli atti con ns protocollo 10675 del 06.04.2012;
 13. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID67", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e il sig.re Tamiozzo Virgilio, in qualità di Amministratore Unico della ditta "VERL srl" – Società unipersonale, agli atti con ns protocollo 10526 del 05.04.2012;
 14. Accordo con Codice identificativo nella variante 3 al Piano degli Interventi "ID69", ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 tra il Comune di Arzignano e il Consorzio "P.d.L. Mure" in liquidazione, rappresentato dal liquidatore Brandolese Alberto, agli atti con ns protocollo 10805 del 10.04.2012;
5. **Individuazione di una attività produttiva esistenti da confermare in zona impropria con possibilità di ampliamento** nel rispetto degli atti di indirizzo ai sensi dell'art. 46 della LR 11/2004, ed in particolare della Deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 832 del 15 marzo 2010 con la formazione della Scheda per lo Sviluppo e l'Innovazione delle Attività Produttive "**Schede SIAP**";
6. **Verifica e revisione dimensionamento sul fabbisogno PEEP – ERP – ERS**, nell'apposito fascicolo della Schedatura delle aree per edilizia residenziale pubblica, a seguito delle modifiche introdotte con la presente variante al PI, per accertare che il volume residuo rappresenti una percentuale compresa all'interno del *range* definito dalla normativa regionale, rispetto al dimensionamento residenziale messo in gioco con la Variante 3 al Piano degli Interventi ;



7. **Modifica del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale AdED** nei criteri per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione al punto 3.2.1 – interventi di ampliamento dell'esistente nelle Direttive(D) da: *"3. Sono vietate le recinzioni sulle aree scoperte, anche di proprietà esclusiva, se prospicienti le corti comuni. Sono ammesse, solo per gli orti, le recinzioni provvisorie e stagionali a protezione delle colture"* in *" 3. Sono vietate le recinzioni sulle corti comuni , anche se su aree di proprietà esclusiva. Sono comunque ammesse, per gli orti, le recinzioni provvisorie e stagionali a protezione delle colture"*, più a seguito di alcune osservazioni viene modificato l'articolo del punto 5.8 "Corti e pertinenze scoperte" e l'articolo del punto 5.9 "Accessori esterni".
8. **Modifica e l'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA-Op** del Piano degli Interventi relativamente all' articolato ed in particolare:
- per la parte prima aggiornamento delle modalità di attuazione del PI, degli elaborati che compongono il PI e dei criteri per la predisposizione dei bandi;
 - per la parte seconda nessuna modifica;
 - per la parte terza solo aggiornamento;
 - per la parte quarta aggiornamento, integrazione e modifica artt. 14 QUATER, 15 e 16;
 - per la parte quinta aggiornamento, integrazione e modifica artt. 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 33;
 - per le parti sesta e settima, nessuna modifica;
 - per la parte ottava aggiornamento, integrazione e modifica sostanziale dell'art. 46 con introduzione nuovo art. 46 BIS per la disciplina degli interventi di trasformazione e recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli e modifica art 53 BIS;
 - per la parti nona avviene una rimodulazione dell'articolo con aggiornamento, integrazione e modifica artt. 56 TER, 57.6, 57.7, 60, 61, 63, 65, 67, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79 e 80, con introduzione nuovo art. 66;
 - per la parte decima, nessuna modifica;
- il tutto come meglio evidenziato nel fascicolo della comparazione sinottica delle NTA-Op.
9. **Revisione e aggiornamento degli elaborati** che compongono il Piano degli Interventi;
10. **Ulteriori modifiche:** si faccia riferimento alle schede di seguito elencate in cui sono evidenziate le varianti apportate.

Al fine di facilitare l'individuazione delle varianti apportate con la presente Variante 3 al PI rendendo più agevole la consultazione è stato assegnato un codice identificativo "ID" ad ogni modifica con numerazione progressiva rispetto ai codici attribuiti con la variante 1 e 2 al Piano degli Interventi.



Nella tabella che segue, nel rispetto dei contenuti descritti nel Documento Sindaco, vengono identificate e catalogate le principali modifiche puntuali che riguardano anche la cartografia introdotte con la variante 3 al PI.

ATO	ID	ISOLATO	PROGETTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
ATO 1.1	51	C2 2033	Eliminazione isolato per rimodulazione accordo ex art. 6 LR 11/2004
		C3 8025	Individuazione isolato già edificato ex C2 2033
		C3 8038	Individuazione isolato già edificato ex C2 2033
		C3 8039	Individuazione isolato già edificato ex C2 2033
		C3 8040	Individuazione isolato già edificato ex C2 2033
ATO 1.2	52	C2 8043	Individuazione nuovo isolato residenziale - accordo ex art. 6 LR 11/2004
	53	D2.2 8024	Individuazione nuovo isolato produttivo - accordo ex art. 6 LR 11/2004
	54	C2 8031	Individuazione nuovo isolato residenziale - accordo ex art. 6 LR 11/2004
		C2 8032	Individuazione nuovo isolato residenziale ERP - accordo ex art. 6 LR 11/2004
	55	C2 2103	Stralcio modifica adottata per mancato rispetto proposta di accordo art. 6 LR 11/2004
			Stralciata modifica adottata per mancato rispetto proposta di accordo ex art. 6 LR 11/2004
		S 83	Riduzione zona a servizi S 83
	56	ATHENA	Individuazione Scheda SIAP – Attività Produttiva da Confermare Ampliabile
57	C2 2101	Ridisegno isolato residenziale ex PdL con opere di urbanizzazione collaudate	
ATO 1.3	49	AdED	Disciplina ambiti di edificazione diffusa AdED
	50	Schede C	Censimento annessi agricoli non più funzionali alla conduzione dei fondi
	51	C2 8026	Individuazione nuovo isolato residenziale - accordo ex art. 6 LR 11/2004
	52	C2 2107	Riduzione volumetria isolato residenziale - accordo ex art. 6 LR 11/2004
	58	C2 8029	Individuazione nuovo isolato residenziale - accordo ex art. 6 LR 11/2004
	59	B3 8033	Individuazione nuovo isolato residenziale
	60	C3 2061	Ridisegno isolato residenziale ex PdL C2 2061 con aree cedute
ATO 1.4	61	D3.2 8023	Ridefinizione isolato produttivo - accordo ex art. 6 LR 11/2004
		D2.1 8010	
		D3 7007	
ATO 2	49	AdED	Disciplina ambiti di edificazione diffusa AdED
	50	Schede C	Censimento annessi agricoli non più funzionali alla conduzione dei fondi
	62	C1 3005	Ridefinizione ambito dell'isolato
		B3 8041	Individuazione nuovo isolato residenziale già edificato
		B3 8037	Individuazione nuovo isolato residenziale - accordo ex art. 6 LR 11/2004
	63	C1 3005	Ridefinizione ambito dell'isolato
		D3.2 8028	Riqualificazione isolato per attività - accordo ex art. 6 LR 11/2004
64	E2TA	Riqualificazione edificio con Scheda "B" e "C" - accordo ex art. 6 LR 11/2004	
ATO 3	65	D2 8013	Rimodulazione ambito isolato produttivo - accordo ex art. 6 LR 11/2004
		D2 8044	Riduzione ambito isolato produttivo
	66	D1.1.1 8030	Rimodulazione con nuovo isolato produttivo - accordo ex art. 6 LR 11/2004
		D2 7005	Modifica ambito senza modifiche parametri edificatori dell'isolato
ATO 4	49	AdED	Disciplina ambiti di edificazione diffusa AdED
	50	Schede C	Censimento annessi agricoli non più funzionali alla conduzione dei fondi



ATO 5	49	AdED	Disciplina ambiti di edificazione diffusa AdED
	50	Schede C	Censimento annessi agricoli non più funzionali alla conduzione dei fondi
	67	C2 8027	Individuazione nuovo isolato residenziale - accordo ex art. 6 LR 11/2004
	68		Stralcio modifica adottata per mancato rispetto proposta di accordo ex art. 6 LR 11/2004
			Stralcio modifica adottata per mancato rispetto proposta di accordo ex art. 6 LR 11/2004
	69	C2 1006	Eliminazione isolato con rimodulazione accordo ex art. 6 LR 11/2004
		C3 1006	Individuazione isolato ex C2 1006 con meno ERP accordo ex art. 6 LR 11/04
C3 8042		Individuazione isolato ex C2 1006 con meno ERP accordo ex art. 6 LR 11/04	
ATO 6	49	AdED	Disciplina ambiti di edificazione diffusa AdED
	50	Schede C	Censimento annessi agricoli non più funzionali alla conduzione dei fondi

Alla Variante 3 al Piano degli Interventi adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 25.10.2012 sono pervenute n. 40 osservazioni, tutte meglio descritte nel fascicolo "Proposta per il Consiglio Comunale – Osservazioni e Controdeduzioni" che viene posto all'esame del Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

3. ELABORATI DELLA VARIANTE N.3 AL PI

La variante n. 3 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 – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;
- b. Accordi ai sensi art. 6 L.R. 11/2004;
- c. Schedatura Aree per Edilizia Residenziale Pubblica – modificate a seguito accoglimento delle osservazioni;
- d. Schedatura edifici con variante 1 al PI – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;
- e. Schede B – Edifici di Interesse storico, architettonico, ambientale esterni ai Centri Storici – modificate a seguito accoglimento delle osservazioni;
- f. Schede C – Edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli – modificate a seguito accoglimento delle osservazioni;
- g. Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee – Variante 3 al Piano degli Interventi – modificate a seguito accoglimento delle osservazioni;
- h. Norme Tecniche di Attuazione – Operative (NTA-Operative) – modificate a seguito accoglimento delle osservazioni;
- i. Comparazione sinottica - Norme Tecniche di Attuazione – Operative – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;
- j. Ambiti di Edificazione Diffusa Schede degli ambiti AdED – modificati seguito accoglimento delle osservazioni;
- k. AdED – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale – modificato a seguito accoglimento delle osservazioni;
- l. Schede SIAP - Attività produttive da confermare in zona impropria;
- m. Elaborati in scala 1:1000 - Centri Storici:
 - Tav. 13.4.3.a - Centro Storico di Arzignano – scala 1:1000 – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;



n. Elaborati in scala 1:5000 - Intero territorio comunale:

- Tav. 13.1.3.A - Intero territorio comunale - scala 1:5000 – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;
- Tav. 13.1.3.B - Intero territorio comunale - scala 1:5000 – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;
- Tav. 13.1.3.C - Intero territorio comunale - scala 1:5000 – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;
- Tav. 13.1.3.D - Intero territorio comunale - scala 1:5000 – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;

o. Elaborati in scala 1:2000 - Centri abitati:

- Tav. 13.3.3.A - Tezze nord - scala 1:2000 – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;
- Tav. 13.3.3.B - La miniera - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.C - Quartiere Mantovano - scala 1:2000 – mod. a seguito accoglimento delle osserva.;
- Tav. 13.3.3.D - Calpeda - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.E - Tezze sud - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.F - San Zeno - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.G - Arzignano centro - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.H - Villaggio giardino - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.I - Costo - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.L - San Bortolo - scala 1:2000 – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;
- Tav. 13.3.3.M - Zona industriale - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.N - Zona industriale - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.O - Zona industriale - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.P - Zona industriale - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.Q - Restena - scala 1:2000
- Tav. 13.3.3.R - Pugnello - scala 1:2000 – modificata a seguito accoglimento delle osservazioni;



4. MODIFICHE PUNTUALI

4.49 AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA – AdED

Per quanto riguarda il paesaggio rurale, frutto di un processo di antropizzazione della natura e di civilizzazione del territorio, assume particolare rilievo la considerazione della dimensione storico-culturale: l'evolversi delle colture e delle tecniche di coltivazione, ma anche le espressioni dell'architettura rurale, riconducibili sia a beni immobili di interesse culturale e paesaggistico, che ad altri edifici e manufatti di interesse storico, testimoniale ed ambientale.

Ai sensi della L.R. n.11/04, il Piano di Assetto del Territorio disciplina gli ambiti di edificazione diffusa e persegue, tra i suoi obiettivi, l'individuazione degli edifici con "valore storico-ambientale" nel territorio agricolo comunale, al fine di prevedere azioni di tutela e valorizzazione. Da un lato si tratta di edifici rurali la cui tutela deriva già da vincoli di legge o dal precedente strumento urbanistico comunale, dall'altro si tratta di insediamenti agricoli, edifici e manufatti rurali, la cui individuazione viene effettuata direttamente dal P.A.T., a seguito delle analisi effettuate nel quadro conoscitivo e delle conseguenti valutazioni. Il paesaggio rurale, se adeguatamente pianificato e gestito, può diventare pertanto un importante elemento della qualità della vita delle popolazioni, scenario dei beni comuni e dei luoghi identitari della nostra collettività, svolgendo funzioni d'interesse culturale, ecologico, ambientale e sociale, costituendo anche risorsa favorevole allo sviluppo economico. Inoltre, la tutela dell'architettura rurale o il suo recupero, nella promozione di modelli di crescita orientati allo sviluppo sostenibile, riveste un ruolo importante per la valorizzazione della cultura e della storia regionale.

Con la presente variante si è provveduto al censimento degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale di maggior rilievo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa AdED, catalogando n. 157 fabbricati nelle apposite nuove "Schede B", sottoponendoli alla disciplina di tutela della Parte Nona delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative del PI, quindi è stato aggiornato e modificato il fascicolo "Ambiti di Edificazione Diffusa Schede degli ambiti AdED".

Anche a seguito "Avviso pubblico" scaduto il 20 febbraio 2012 per il recupero e la rivitalizzazione delle contrade in ambito AdED, approvato con delibera di G.C. n.9 del 18.01.2012 sono pervenute n. 15 richieste entro i termini e 9 richieste fuori termine.

Con la presente variante vengono accolte e/o parzialmente accolte n. 15 richieste, nel rispetto dei requisiti evidenziati nell'avviso pubblico, ridefinendo le potenzialità di sviluppo per la riqualificazione delle contrade degli ambiti AdED come da rappresentato nella Tabella che segue secondo la disciplina dell'art. 53 BIS delle NTA-Op introdotta con la variante 1 al PI



Riepilogo per il monitoraggio AdED ATO 1, 2, 4 e 5 a seguito della Variante 3 al PI

AdED	ATO	Edifici TIPO A 400	Edifici TIPO B 600	Edifici Primo PI	Volumetria ex PRG confermata	Volumetria ex PRG tolta	Nuova volumetria da PI	SAU utilizzata
AdED 95	1.3	1	1				1.000	400
		1	1				1.000	400
AdED 31	2	3					1.200	800
AdED 34	2	4					1.600	1.200
AdED 35	2							
AdED 36	2							
AdED 37	2	3					1.200	400
AdED 38	2	1					400	400
AdED 39	2	2	1				1.400	1.400
AdED 40	2							
AdED 44	2							
AdED 45	2				600			
AdED 46	2							
AdED 47	2							
AdED 48	2							
AdED 52	2		1				600	
AdED 53	2							
AdED 54	2							
AdED 55	2	3					1.200	800
AdED 57	2							
AdED 67	2		1				600	
AdED 68	2	1					400	400
AdED 69	2							
AdED 73	2							
AdED 80	2	2	1				1.400	1.000
AdED 81	2							
AdED 82	2	1	1				1.000	1.000
AdED 83	2							
AdED 84	2	2					800	400
AdED 85	2							
AdED 86	2	2					800	
AdED 87	2	1					400	400
AdED 88	2	1					400	
AdED 89	2							
AdED 90	2							
AdED 91	2							
AdED 92	2	4					1.600	800
AdED 94	2							
		30	5				15.000	9.000
AdED 59	4							
AdED 70	4	2	1				1.400	1.400
		2	1				1.400	1.400
AdED 30	5							
AdED 58	5							
		-	-				-	-
ATO 1, 2, 4 e 5		33	7		600		17.400	10.800



Riepilogo per il monitoraggio AdED ATO 6 a seguito della Variante 3 al PI

AdED	ATO	Edifici TIPO A 400	Edifici TIPO B 600	Edifici Primo PI	Volumetria ex PRG confermata	Volumetria ex PRG tolta	Nuova volumetria da PI	SAU utilizzata
AdED 1	6							
AdED 2	6							
AdED 3	6							
AdED 4	6							
AdED 5	6	2					800	800
AdED 6	5							
AdED 7	6							
AdED 8	6	1					400	
AdED 9	6							
AdED 10	6							
AdED 11	6	1					400	400
AdED 12	6							
AdED 13	6							
AdED 14	6	3			1.370		1.200	800
AdED 15	6	1	1	1.500	1.500		1.000	1.650
AdED 16	6	2					800	400
AdED 17	6			7.748				
AdED 18	6	1					400	400
AdED 19	6				1.450			
AdED 20	6	2					800	800
AdED 21	6	3	1				1.800	800
AdED 22	6							
AdED 23	6							
AdED 24	6	4					1.600	1.600
AdED 25	6							
AdED 27	6							
AdED 28	6							
AdED 29	6	1	2				1.600	1.600
AdED 33	6	2			600	680	800	1.400
AdED 41	6							
AdED 42	6				800	850		600
AdED 49	6	5					2.000	800
AdED 50	6							
AdED 51	6	3	1				1.800	1.600
AdED 56	6	1					400	400
AdED 60	6	1					400	400
AdED 61	6	1					400	400
AdED 62	6		2				1.200	
AdED 63	6							
AdED 64	6							
AdED 65	6	2	1				1.400	600
AdED 66	6	1					400	
AdED 71	6	1					400	400
AdED 72	6							
AdED 74	6							
AdED 75	6	1					400	
AdED 76	6				382			
AdED 77	6							
AdED 78	6	1					400	
AdED 79	6							
AdED 93	6	1					400	400
AdED 96	6	1	2				1.400	1.400
		42	10		6.102	1.530	22.600	17.650
TUTTI GLI ATO		75	17		6.702	1.530	40.000	28.450



In riferimento all'edificio in AdED n. 78 catastalmente censito nel Comune di Arzignano al Fog. n. 28 parte del Mappale n.116 Sub. n. 2 viene confermato il solo intervento ammesso di "MS - Manutenzione Straordinaria" come rappresentato nel fascicolo Schede degli ambiti AdED - specifica scheda AdED 78 allegato alla presente variante 3 al Piano degli Interventi aggiornata a seguito della proposta di recepimento delle osservazioni.

Con le modifiche introdotte con la variante 1 e la variante 3 al PI all'interno negli ambiti di edificazione diffusa AdED viene riconosciuta la possibilità di realizzare n. 75 abitazioni di Tipo A (da 400 mc) e n. 17 abitazioni di Tipo B (600 mc), ricavando aree a parcheggio di uso pubblico con spazi per stalli per complessivi mq. 2.725.



4.50 SCHEDE C - EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI

Il Comune di Arzignano, nell'ambito dell'attività di formazione del Piano di Interventi, ha previsto l'individuazione dei fabbricati non più funzionali ad un fondo agricolo e all'azienda agricola a questo collegata, ai sensi dell'Art.43 punto 2 lettera d) dell'Allegato d della LR 11/2004 e successive modifiche, (Art. 43 – Tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale - 2. Il piano degli interventi individua: d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a).

Il Piano di Assetto del Territorio, consente il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto secondo le modalità previste all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, demandando l'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso al Piano degli Interventi.

Attraverso la pubblicazione di ben due avvisi pubblici, l'Amministrazione Comunale ha voluto individuare i manufatti sopra menzionati, intendendo recuperare, anche a fini residenziali, una volumetria esistente altrimenti destinata all'abbandono.

Mediante gli Avvisi pubblici sono pervenute presso la suddetta Amministrazione n. 51 richieste di trasformazione inviate dai proprietari stessi degli immobili in oggetto.

La presente relazione viene redatta al fine di specificare le modalità con cui è stato svolto il lavoro di valutazione delle domande presentate quale "Richiesta per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, ricadenti in zona agricola e in ambito di edificazione diffusa nel territorio del Comune di Arzignano".

Premessa funzionalità / non funzionalità

Il tradizionale concetto di "annesso rustico", come definito dalla previgente normativa regionale in materia (LR 58/78, LR 24/85) e dalle relative circolari applicative viene definito come "il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata". Con la LR 11/04 si evolve nel più adeguato concetto di "struttura agricolo-produttiva", tra le cui finalità possono a pieno titolo rientrare la diversificazione delle attività dell'azienda, la tutela dell'ambiente naturale, la riconversione delle produzioni agricole che vanno ad affiancarsi alle più tradizionali attività finalizzate al miglioramento della qualità dei prodotti, alla riduzione dei costi di produzione, al miglioramento delle condizioni di igiene e benessere degli animali. Di conseguenza, si definiscono quali strutture agricolo-produttive, tutti i manufatti necessari per lo svolgimento delle attività agricole, o di loro specifiche fasi.



(da allegato d della LR11/04 come modificato da DGR 329/2010: "... rientrano nel novero delle strutture agricolo-produttive, come individuate dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, le seguenti tipologie strutturali:

- strutture e manufatti per l'allevamento di animali o per la coltivazione, la protezione o la forzatura delle colture;
- strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale;
- manufatti ed impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- manufatti ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;
- strutture ed impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali
- strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali;
- Locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte di dipendenti dell'impresa agricola;
- opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità;
- opere ed impianti destinati allo stoccaggio e/o trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali...

...E' in ogni caso indispensabile, anche in base a quanto previsto dalla lett. c), comma 4, dell'art. 44 della legge regionale, che le strutture agricolo-produttive siano dimensionate in modo congruo e funzionale rispetto alle attività aziendali, risultino necessarie ai fini produttivi, nonché tecnicamente idonee....).

Pertanto annesso rustico o struttura agricolo-produttiva sono in ogni caso collegati allo svolgimento di un'attività produttiva agricola.

La funzionalità al fondo agricolo di un fabbricato viene pertanto riconosciuta se quest'ultimo risulta necessario per lo svolgimento delle attività agricole, o di loro specifiche fasi e se ha le caratteristiche strutturali tecniche e tecnologiche ideali per l'attività stessa.

Il fabbricato deve avere un legame con una attività e quindi con un'azienda agricola. Perché l'azienda agricola possa esistere necessariamente dovranno essere compresenti gli elementi costitutivi della stessa, ovvero:

- capitale fondiario (terreni)
- capitale agrario:



- scorte vive (gli animali);
- scorte morte (le macchine e le attrezzature di lavoro, prodotti fitosanitari, concimi, mangimi ed integratori, olii e combustibili...)
- il lavoro manuale ed intellettuale

Un manufatto risulta pertanto non più funzionale al fondo quando sopravvengono le seguenti particolari condizioni:

- nel caso in cui vengano meno le idonee caratteristiche strutturali del manufatto, perdita di funzionalità tecnica e tecnologica.
È il caso per esempio di strutture non più ottemperanti le vigenti normative igienico sanitarie o le nuove norme sul benessere degli animali, oppure si tratta di strutture che non sono più in grado di ospitare le nuove macchine ed attrezzature di nuova generazione e tecnologia, oppure trattasi di spazi troppo angusti e molto spesso obsoleti e mal organizzati per le movimentazioni e le lavorazioni legate all'attività agricola di oggi.
- inoltre nel caso in cui vengano meno, oppure drasticamente ridotti, gli elementi costitutivi di un'attività agricola. Trattasi pertanto di riduzione o assenza del fondo agricolo, diminuzione fino a scomparsa quindi delle produzioni. Riduzione della presenza di macchine ed attrezzature, fino alla totale eliminazione dell'intero parco macchine. Ugualmente vale per tutte le altre scorte morte e scorte vive. Ed infine se viene a mancare il lavoro del conduttore del fondo.

Al forte ridimensionamento di un'attività agraria ne conseguono pertanto anche delle minori esigenze in merito alle superfici utili per lo stoccaggio delle scorte vive e/o morte, inoltre la mancanza anche di uno solo degli elementi sopra menzionati fa in modo che l'azienda agricola non sussista.

Descrizione del lavoro svolto

Attraverso il bando sopra menzionato, all'amministrazione Comunale sono pervenute circa cinquanta richieste, di cui cinque sono state archiviate. Per tre di esse l'archiviazione è avvenuta per ritiro della richiesta da parte dei richiedenti, una a causa di doppia presentazione della domanda, infine una è stata archiviata perché ripresentata corretta ed integrata con nuova documentazione ed allegati.

Il lavoro di valutazione delle domande, quale richiesta per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, è avvenuto attraverso una prima attenta analisi della documentazione allegata alle richieste, mediante la quale è stato possibile apprendere l'attuale situazione delle proprietà, sia in merito al fondo che ai fabbricati. La documentazione allegata ha fornito informazioni sui fabbricati oggetto di richiesta e sul loro utilizzo, nonché altre informazioni sulla conduzione del fondo e sull'attività agricola presente/non presente. L'analisi della documentazione ha permesso la formulazione, per la



maggior parte delle domande pervenute, di un primo parere di funzionalità o non funzionalità degli immobili oggetto di richiesta.

Per alcune di esse è stato necessario richiedere delle integrazioni o specificazioni poiché povere di elementi utili per una loro valutazione.

In seguito alla consultazione dei documenti pervenuti, si è provveduto ad un esteso sopralluogo interessando quasi tutte le richieste presentate. Attraverso i sopralluoghi sono state approfondite le informazioni fornite dalla documentazione pervenuta in merito allo stato dei fondi agricoli e alle situazioni aziendali, ponendo attenzione quindi agli aspetti agronomici per individuare la presenza o meno degli elementi che compongono l'azienda agricola.

Le fasi di lavoro così predisposte hanno permesso pertanto una attenta osservazione delle diverse situazioni e conseguentemente di esprimere per ognuna delle richieste un giudizio riguardo la funzionalità o meno dei manufatti in relazione ad un fondo agricolo e all'attività agricola a questo collegata.

Tutto il lavoro di analisi delle richieste pervenute e di valutazione in merito alla funzionalità o meno dei manufatti in relazione al fondo agricolo e all'attività agricola a questo collegata è stato svolto dal Dr. Agronomo Ruggero Giorio con studio a Vicenza.

L'Amministrazione Comunale in coerenza con il documento del Sindaco ha così previsto con la presente variante 3 al Piano degli Interventi il censimento e la disciplina degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, a seguito di un primo "Avviso pubblico" scaduto il 30 settembre 2011 che ha raccolto n. 37 richieste e un secondo "Avviso pubblico" scaduto il 20 febbraio 2012 con n. 14 richieste pervenute, quindi con la presente Variante 3 sono stati individuati ulteriori n. 49 fabbricati di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione dei fondi, che sommati ai n. 117 edifici già in precedenza individuati portando ad un totale di n.166 gli edifici censiti con le nuove "Schede C" su tutto il territorio comunale;

I nuovi edifici inseriti e censiti nelle "Schede C" con la presente variante 3 sono i seguenti:

ATO 1 C1-001;

ATO 2 C2-001, C2-034, C2-035, C2-036, C2-037, C2-038, C2-044, C2-052 e C2-053;

ATO 4 C4-001, C4-002, C4-003, C4-011 e C4-012;

ATO 5 C5-002, C5-003, C5-004, C5-008 e C5-010;

ATO 6 C6-013, C6-019, C6-021, C6-023, C6-036, C6-038, C6-039, C6-040, C6-041, C6-043, C6-046, C6-048, C6-050, C6-051, C6-057, C6-063, C6-068, C6-069, C6-071, C6-073, C6-077, C6-078, C6-079, C6-080, C6-081, C6-082, C6-083 e C6-084

per detti edifici nel rispetto della nuova disciplina introdotta all'art. 46 Bis delle NTA.Op, è ammesso il cambio d'uso a residenziale secondo le modalità e per la volumetria indicata della specifica scheda è inoltre



l'inserimento di attività connesse con l'attività agricola (quali vendita e riparazione di mezzi agricoli), con esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali e terziarie mediante la trasformazione, il recupero e il riuso degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, a condizione:

- siano riordinati i siti, favorendo il ritorno nel luogo di origine da parte delle nuove generazioni con la conseguente rivitalizzazione dei contesti;
- che le opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria, siano a carico di chi realizzerà le nuove abitazioni;
- siano realizzati almeno n. 2 posti auto, per ogni nuovo alloggio, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico;
- nei nuovi alloggi sia raggiunta una prestazione energetica per la climatizzazione invernale almeno corrispondente alla classe "classe Bi" favorendo il risparmio energetico e il raggiungimento di migliori condizioni abitative nel rispetto e/o rilettura dei caratteri architettonici originari;
- sia corrisposto un contributo di sostenibilità per la realizzazione di opere pubbliche di rango urbano;
- sia prevista una riqualificazione con il recupero edilizio-architettonico dei manufatti esistenti;
- venga salvaguardato l'ambiente e il paesaggio con un armonico recupero rispettoso del contesto;
- si tratti del recupero di manufatti regolarmente autorizzati, assentiti o legittimati.

Per il recupero a fini residenziali dei nuovi annessi rustici individuati nelle Schede B, non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli individuati dal con la variante 3 PI, è dovuto un contributo di sostenibilità per la realizzazione di opere pubbliche di rango urbano.

Ai fini della quantificazione del contributo di sostenibilità per la realizzazione di opere pubbliche di rango urbano nel rispetto dell'art. 14 Ter delle presenti NTA-Op, il vantaggio economico privato è stato stimato dal Comune, come dimostrato nella documentazione allegata alla Variante 3 al PI, calcolando la differenza tra il valore assunto dall'immobile di intervento per effetto dell'intervento progettato e quello attuale senza il progetto.

Il contributo di sostenibilità da corrispondere deve essere calcolato con l'applicazione del valore di 200 €/mq moltiplicato per la superficie lorda di pavimento SLP oggetto della trasformazione. Nel caso in cui per il richiedente il PdC il cambio di destinazione d'uso costituisca la prima casa di abitazione, al contributo di sostenibilità può essere applicata una riduzione pari ad a €/mq 50 per gli edifici autorizzati e/o regolarizzati prima dell'entrata in vigore della legge regionale del Veneto 5 marzo 1985 n. 24.

La superficie lorda di pavimento SLP destinata all'insediamento delle attività dovrà essere quantificata nel rispetto delle modalità definite dall' art. 15 delle presenti norme NTA-Op.

La riduzione di €/mq 50 è concessa nel caso l'immobile interessato al cambio di destinazione d'uso costituisca la prima casa di abitazione per il soggetto richiedente il Permesso di Costruire per gli edifici autorizzati e/o regolarizzati prima del 23 marzo 1985. Per prima casa di abitazione, si intende le unità



immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui il richiedente il Permesso di Costruire insedia o si obblighi a stabilire la residenza e a mantenerla per i successivi 24 mesi dal rilascio del Certificato di Agibilità ad uso residenziale.

Il valore di € 200 al mq del contributo di sostenibilità viene poi moltiplicato per i seguenti coefficienti riduttivi.

Indicatori	A	B	C	D
Data del rilascio del Permesso di Costruire/licenza edilizia/titolo abilitativo	Fino al 1 09 1967	Dal 02/09/1967 e fino al 18/09/1979 (L.R. 58/78)	Dopo il 18/09/1979 e prima del 23/03/1985 (L.R. 24/85)	Dopo il 23/03/1985
Contributo di sostenibilità	€/mq 200	€/mq 200	€/mq 200	€/mq 200
Coefficiente riduttivo	0,25	0,4	0,75	1
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' PER IL CAMBIO D'USO	€/mq 50,00	€/mq 80,00	€/mq 150,00	€/mq 200,00
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' PER PRIMA CASA DI ABITAZIONE	non dovuto	€/mq 30,00	€/mq 100,00	€/mq 200,00

Per la definizione della data di cui agli indicatori A, B, C, D, si fa riferimento al primo titolo abilitativo acquisito per la realizzazione del fabbricato esistente e/o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà per i fabbricati ante 02/12/1953 (data di entrata in vigore del Regolamento di Edilizia del Comune di Arzignano approvato con deliberazione di C.C. n. 71 del 13.10.1953).

Gli indicatori (coefficienti riduttivi) sono stati quantificati considerando gli aspetti significativi che caratterizzano i fabbricati. Si intende infatti, mediante un coefficiente numerico, introdurre una valutazione sul grado di vetustà dell'immobile e sui costi che derivano necessariamente per un recupero edilizio dello stesso.

L'onere economico per il rinnovo dipende infatti intimamente da fattori legati all'epoca della costruzione, come le caratteristiche materiche e tipologiche riscontrate sull'edificio, oltre alle tecniche costruttive che al tempo hanno caratterizzato l'assemblaggio dell'involucro edilizio e delle strutture.

Si è pertanto teorizzato un coefficiente che tenga in considerazione in modo sintetico dell'incidenza dei suddetti fattori.



Simulazione - TIPO - Cambio d'uso annessi agricoli Variante 3 al Piano degli interventi

VARIANTES AL PI		SLP	Volume Max. m ³	Piani n.	Superficie Lorda di Pavimento di m ²
Destinazione RESIDENZIALE	Superficie lorda di pavimento	mq	3	1	1
di cui: Costruito					
Parcheggi per alloggio ad uso pubblico					
					mq
					25,00
Totale opere di urbanizzazione primaria					
Totale					

Costi di costruzione "Tipo" per alloggio di 100 mq		Euro
oneri di urbanizzazione primaria	residenza	Euro/mc
	annessi agricoli	Euro/mq
	primaria	16,290
	secondaria	10,971
	Costo di costruzione	Euro/mq
		11,268
		1,372
		11,927
		Euro
		7.000,00
		12.500,00
		10.000,00
		6.000,00
		20.000,00
		Euro
		55.500,00

Valore per trasformazione		Costi della trasformazione		Costi tecnici (BOM, CCUI)		Cotti totali		Valore attuale Immobile		Incremento Valore Immobile		Contributo perquisitivo calcolato al 40%	
Valore Commerciale	Costo di costruzione	Costo di urbanizzazione	Oneri di urbanizzazione	Contributo sul costo di costruzione	Spese tecniche	Costi totali	Costi totali	Valore attuale Immobile	Incremento Valore Immobile	Contributo perquisitivo calcolato al 40%			
euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq
1.500,00	555,00	57,20	32,43	11,93	44,40	700,96	700,96	300,00	499,04	199,61	199,61	199,61	199,61
costo													
Spese tecniche													
71,50													
5,72													
77,22													
1.930,50													
Contributo perquisitivo calcolato al 40%													
200,00													
40,08%													

**51 – ELIMINAZIONE ISOLATO PER RIMODULAZIONE C2 2033****ATO 1.1 e 1.3****INDIVIDUAZIONE ISOLATI GIA' EDIFICATI C3 8025, C3 8038, C3 8039 E C3 8040****INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE C2 8026****A SEGUITO ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 APPLICANDO CRITERI PEREQUATIVI**

Le modifiche alle previsioni della strumentazione di pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi identificata con "ID 51" sono conseguenza del recepimento della proposta di accordo pubblico – privato ai sensi ex art. 6 della L.R. 11/2004 presentata in data 6 aprile 2012, agli atti con Ns. prot. n. 10612 come modificata in data 28.09.2012 con proposta agli atti con ns. prot. n. 28020 dal Sig. Facchin Enzo nato a Chiampo il 28.12.1950, in qualità amministratore unico della società "IMMOBILIARE LUMEN S.R.L." con sede in Arzignano, via Campo Marzio 15 e riguarda due contesti del territorio comunale.

Primo contesto - Isolati residenziali nella zona limitrofa al Centro di Arzignano ex C2 2033 in C3 8025, C3 8038, C3 8039, C3 8040 e A 2000 - tra Via Duca D'Aosta, Via Lamarmora e Via Cavour

La Parte dell'area che riguarda l'isolato C2 2033 è stata interessata dalla Convenzione urbanistica stipulata in data 21.07.1995 con l'Immobiliare Lumen srl, dal Notaio Mario Pagani, n. 145744 del Repertorio, relativa all'attuazione del P.D.L. "ex Lumen" – 1° stralcio funzionale; e la successiva convenzione urbanistica rep. n. 32912 della raccolta n. 7667 autenticata dal Dott. Vito Guglielmi Notaio di Arzignano in data 05.07.2002, stipulata con l'Immobiliare Lumen srl e la Società Erreerre Costruzioni srl, relativa all'attuazione del PdL (Piano di Lottizzazione) in oggetto come da progetto di variante n. 2;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 26 settembre 2011 è stata approvata la variante 4 al piano di lottizzazione denominato "ex Lumen" isolato C2-2033, finalizzata a definire l'assetto definitivo del piano stesso, prevedendo il ridimensionamento della sua perimetrazione, in conseguenza allo stralcio dell'UME n. 6 e di parte dell'area a verde pubblico ad essa attigua, identificando lo stralcio della porzione definita dalla variante 4 al PdL come "comparto B";

E' stato redatto il "Verbale di visita e Certificato di collaudo finale" relativo alle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione "ex Lumen" isolato C2-2033 relativamente al "comparto A" dall'Ing. Giuseppe Nicoletti di Valdagno (VI) in data 27.04.2012, depositato agli atti del Comune con ns. prot. n. 13620 del 08.05.2012;



La prima parte della variante identificata nel PI con "ID" 51 riguarda le aree degli isolati ex C2 2033 e A2000 catastalmente censite nel Comune di Arzignano al Fog. n. 2 Mappali n. 1194, 2052, 1955, 1965, 1920, 1921, 1922, 2016, 2017, 2018, 2047, 2048, 2050, 331, 335, 336 e 2027, per le quali si prevede:

- eliminazione dell'isolato C2 2033 sostituito in parte dagli isolati C3 8025, C3 8038, C3 8039, C3 8040 con riduzione della potenzialità edificatoria di mc. 3.126 (compreso ex U.M.E. 6 di mc. 3117 prevista dall'ex PdL "Ex Lumen");
- assorbimento degli immobili catastalmente censiti nel Comune di Arzignano al Fog. n. 2 Mappali n. 1194, parte del 2052 e parte del 1965 (ex "Comparto B" nella variante 4 al piano di lottizzazione denominato "ex Lumen" isolato C2-2033) nel Centro storico di Arzignano isolato A 2000 senza incrementi volumetrici;
- individuazione ambito assoggettato a PUA – PdR nell'isolato A 2000 come modificato per la riqualificazione degli edifici esistenti n. T 21, T 22, T 23 e T24 lungo Via Cavour e Via La Marmora per complessivi 4.245 mc ;
- modifica previsione urbanistica degli immobili catastalmente censiti nel Comune di Arzignano al Fog. n. 2 Mappali n. 1194, parte del 2052, 336 Sub. 1 – 2 – 3- 4 - 5 – 6, prevedendo:
 - a) la realizzazione del percorso ciclo pedonale di collegamento con Via Cavour
 - b) implementando il giardino pubblico di quartiere "S83";
 - c) individuazione edificio per "Servizio sanitario di quartiere" IC 31;

il tutto meglio evidenziato negli elaborati che compongono la variante 3 al Piano degli Interventi.

A fronte dell'incremento di valore riconosciuto, la proprietà degli immobili interessati si è impegnata con accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R.11/2004 a la corresponsione a favore della Città di Arzignano di una quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi per cui le imprese provvederanno:

Secondo contesto - Isolato C2 8026 - E1VA1 lungo Via Pana Antonio

La seconda parte della variante identificata nel PI con "ID" 51 riguarda le aree del nuovo isolato C2 8026 catastalmente censite nel Comune di Arzignano al Fog. n. 9 Mappali n. 177 e 820 e parte del mappale n.2125 , per le quali si prevede:

- individuazione nuovo isolato residenziale C2 8026 con una potenzialità edificatoria di mc. 4.400;
- individuazione viabilità di progetto di mq. 950;
- individuazione ambito assoggettato a PUA – PdL;
- individuazione area a verde privato;

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati che compongono la variante 3 al Piano degli Interventi.



L'intervento di ampliamento della zona residenziale in Via Pana Antonio è conforme alle previsioni del PAT in quanto l'isolato residenziale C2 8026 è all'interno delle " linee preferenziali di sviluppo residenziale" individuati nella tav. 4 delle Trasformabilità.

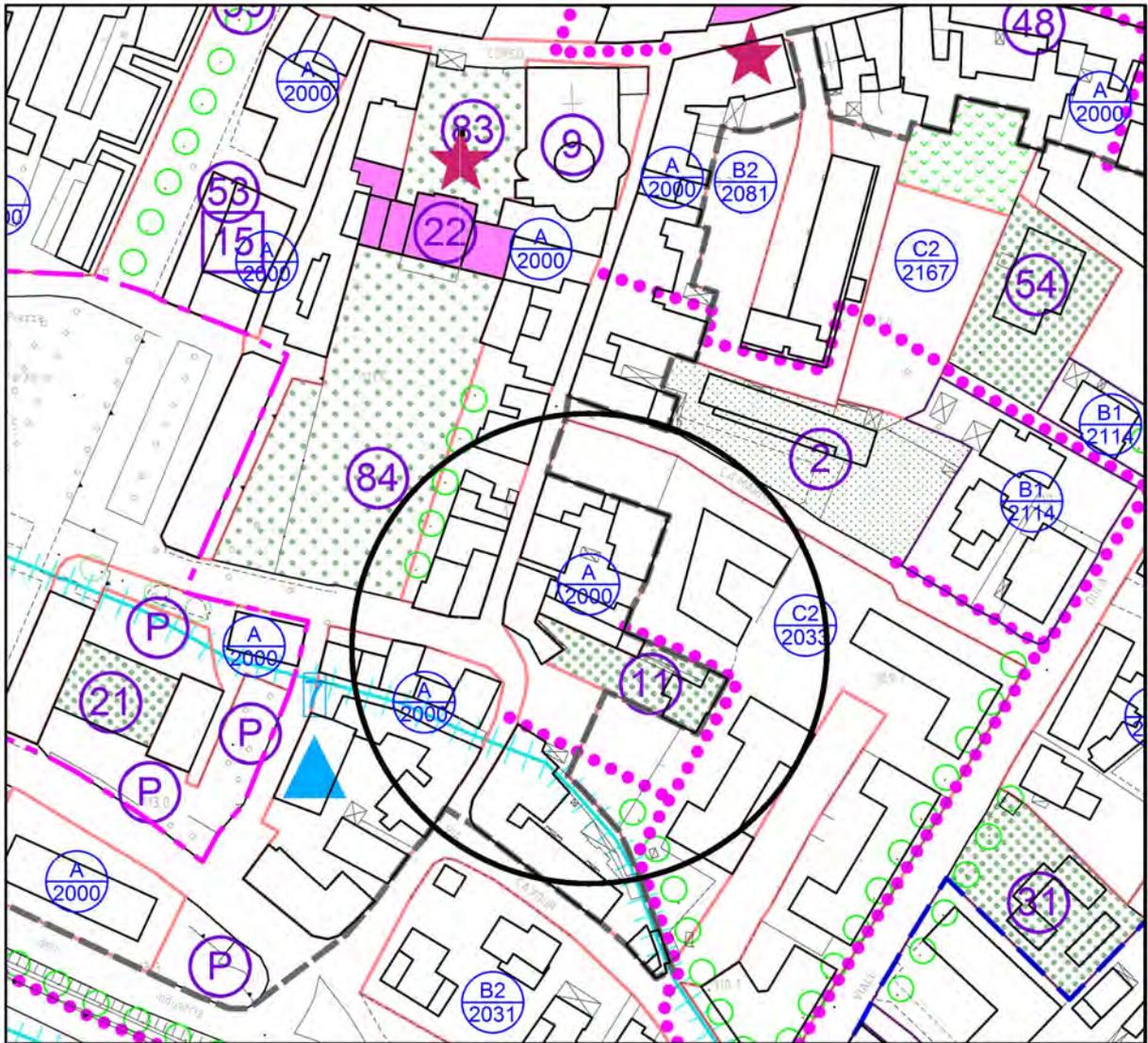
A seguito del recepimento dell'accordo è prevista la corresponsione a favore della Città di Arzignano di una quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalle due trasformazioni urbanistiche ammesse dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi per cui il promotore privato provvederà:

- alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'edificio ubicato in Via Cavour costituito dagli immobili catastalmente censiti nel Comune di Arzignano al Foglio n. 2 mapp. n. 336 sub, n. 2-3-4-5-6;
- alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree urbane catastalmente censite nel Comune di Arzignano al Foglio 2 mapp.le 1965 sub n. 73-74 di complessivi 83,00 mq;
- alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree urbane catastalmente censite al Foglio 2 mapp.le 336 sub 1 (quota parte) sulle quali è prevista la continuazione del percorso pedonale/ciclabile con la conseguente demolizione del sub 2;
- sostenere tutte le spese che l'Amministrazione comunale dovrà sostenere per l'acquisizione delle altre quote di proprietà dell'area catastalmente censita al Foglio 2 mapp.le 336 sub 1 interessata dalla realizzazione del percorso ciclo-pedonale;
- alla realizzazione della prosecuzione del percorso ciclo-pedonale fino a Via Cavour per complessivi 55 ml;

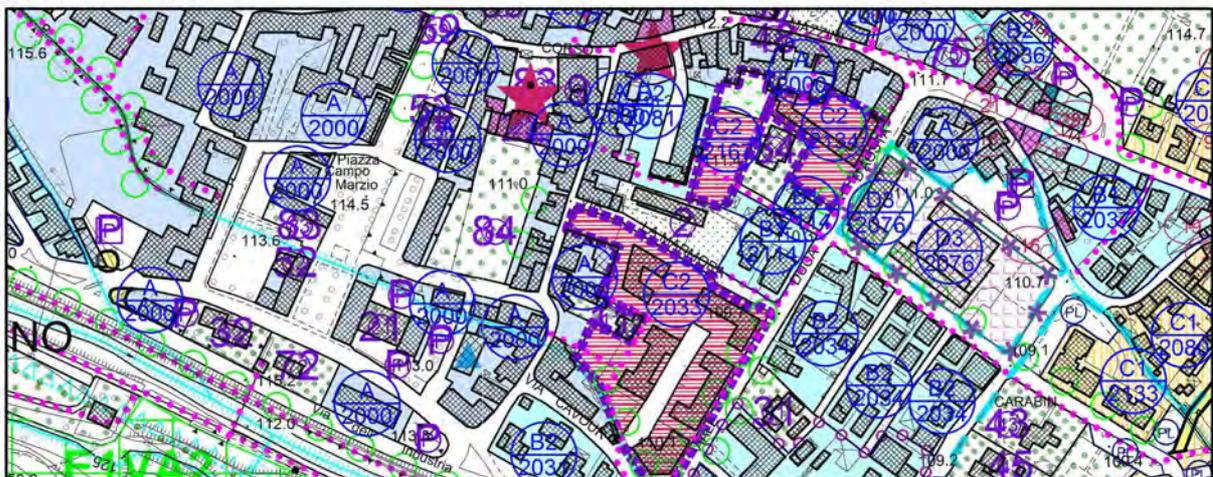
Riepilogo dati metrici PUA con isolato C2 8026 con ID 51 nella Variante 3 al PI

Superficie territoriale di PUA - PdL		5.350,00 mq
Sviluppo del PUA	4.400,00 mq	Isolato residenziale C2 8035 nel quale dovranno essere ricavati: - mq. 300,00 di parcheggi pubblici
	950,00 mq	Viabilità di Progetto
Superficie Coperta edificabile di Progetto		1.320,00 mq
Volume edificabile di progetto		4.400,00 mc

La verifica dei parametri perequativi per il caso in questione è stata effettuata dal Prof. Arch. Stefano Stanghellini come dimostrato nella relazione in ambito estimativo agli atti con prot. n.29408 del 11.10.2012.

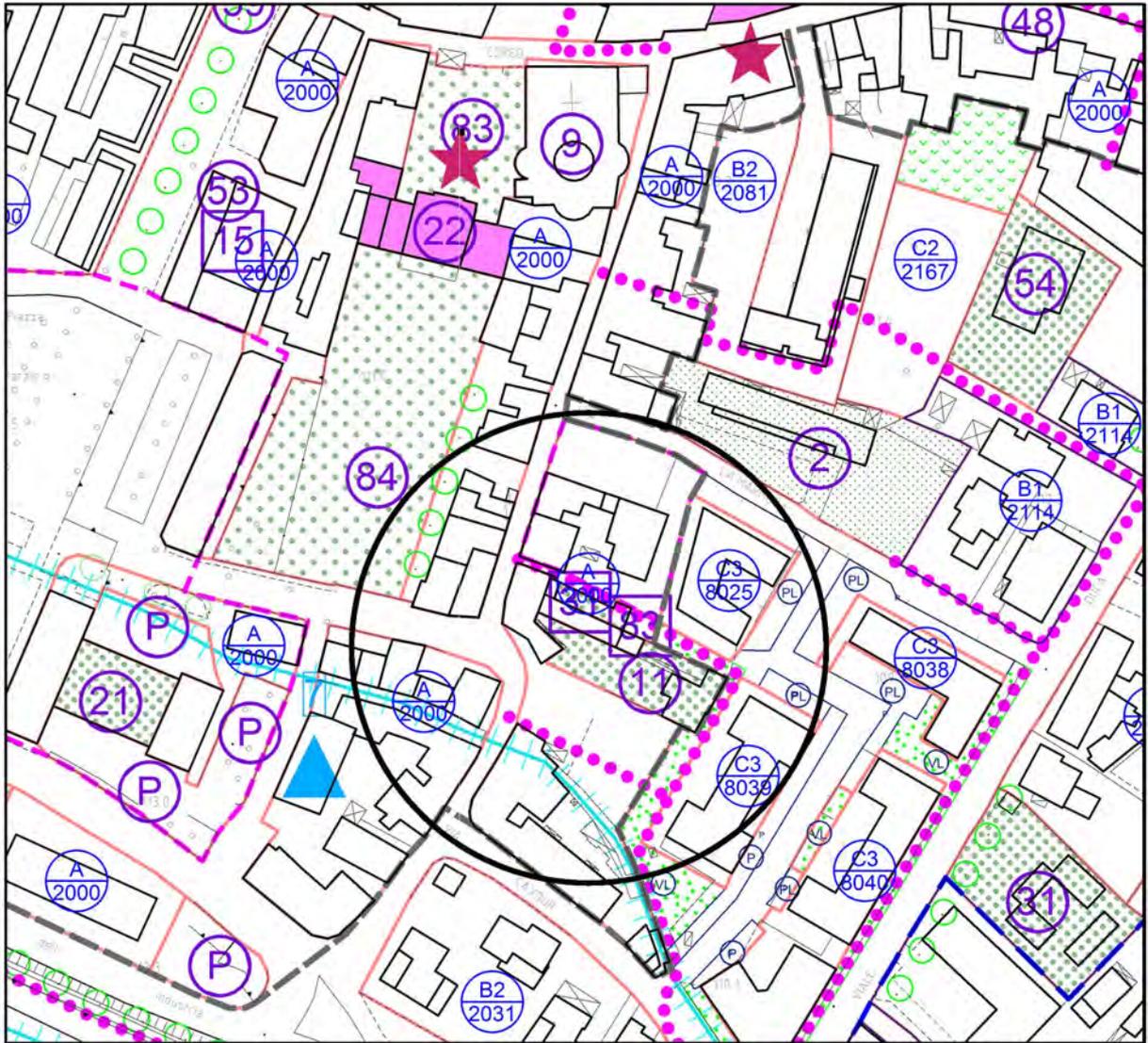


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO





CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

ATO n°
1.1

isolato n°
C3 8025

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

TAVOLA PI N°

FOGLIO CATASTALE 2

SUPERFICIE FONDIARIA 1327

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	730
RAPPORTO DI COPERTURA	55 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	Vedi Volumetria mc
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	10,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	4
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	7.660
ABITANTI N°	46
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	7.660

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 era assoggettata a PUA -PdL "Ex LUMEN isolato C2 2033" la cui variante 4 è stata approvata con delibera di C.C. n. 72 del 26.09.2011. E' stato depositato il Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione in data 08/05/2012 prot. 13620. Devono essere cedute le opere di urbanizzazione con le modalità previste dal PUA sopra citato.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati ripartite tra residenziale / commerciale /direzionale appartenenti agli isolati C3 8025, C3 8038, C3 8039 e C3 8040 è definita nell'elaborato grafico tavola n. V4.3 allegato alla variante 4 al PdL approvata con delibera di C.C. n. 72 del 26.09.2011. Nello specifico l'edificio nell'isolato C3 8025 è destinato a PEEP - ERP - ERS.

Devono essere cedute all'Amministrazione Comunale le aree e le opere di urbanizzazione.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI




CITTA' DI ARZIGNANO
PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.1

isolato n°
C3 8038

TAVOLA PI N° 13.3.3.G - ARZIGNANO CENTRO FOGLIO CATASTALE 2
 SUPERFICIE FONDIARIA 1079

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	809
RAPPORTO DI COPERTURA	75%
INDICE TERRITORIALE mc/mq	Vedi Volumetria mc
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	10,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	4
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	8.385
ABITANTI N°	51
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 era assoggettata a PUA -PdL "Ex LUMEN isolato C2 2033" la cui variante 4 è stata approvata con delibera di.C.C. n. 72 del 26.09.2011. E' stato deposita il Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione in data 08/05/2012 prot. 13620. Devono essere cedute le opere di urbanizzazione con le modalità previste dal PUA sopra citato.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati ripartite tra residenziale / commerciale /direzionale appartenenti agli isolati C3 8025, C3 8038, C3 8039 e C3 8040 è definita nell'elaborato grafico tavola n. V4.3 allegata alla variante 4 al PdL approvata con delibera di.C.C. n. 72 del 26.09.2011. Devono essere cedute all'Amministrazione Comunale le aree e le opere di urbanizzazione.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI





CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.1

isolato n°
C3 8039

TAVOLA PI N° 13.3.3.G - ARZIGNANO CENTRO FOGLIO CATASTALE 2

SUPERFICIE FONDIARIA 1809

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	995
RAPPORTO DI COPERTURA	55 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	Vedi Volumetria mc
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	10,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	4
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	9.899
ABITANTI N°	60
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 era assoggettata a PUA -PdL "Ex LUMEN isolato C2 2033" la cui variante 4 è stata approvata con delibera di C.C. n. 72 del 26.09.2011. E' stato deposita il Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione in data 08/05/2012 prot. 13620. Devono essere cedute le opere di urbanizzazione con le modalità previste dal PUA sopra citato.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati ripartite tra residenziale / commerciale /direzionale appartenenti agli isolati C3 8025, C3 8038, C3 8039 e C3 8040 è definita nell'elaborato grafico tavola n. V4.3 allegato alla variante 4 al PdL approvata con delibera di C.C. n. 72 del 26.09.2011. Devono essere cedute all'Amministrazione Comunale le aree e le opere di urbanizzazione.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 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°
1.1

isolato n°
C3 8040

TAVOLA PI N° 13.3.3.G FOGLIO CATASTALE 2

SUPERFICIE FONDIARIA 2697

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	1753
RAPPORTO DI COPERTURA	65 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	Vedi Volumetria mc
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	10,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	4
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	16.795
ABITANTI N°	101
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

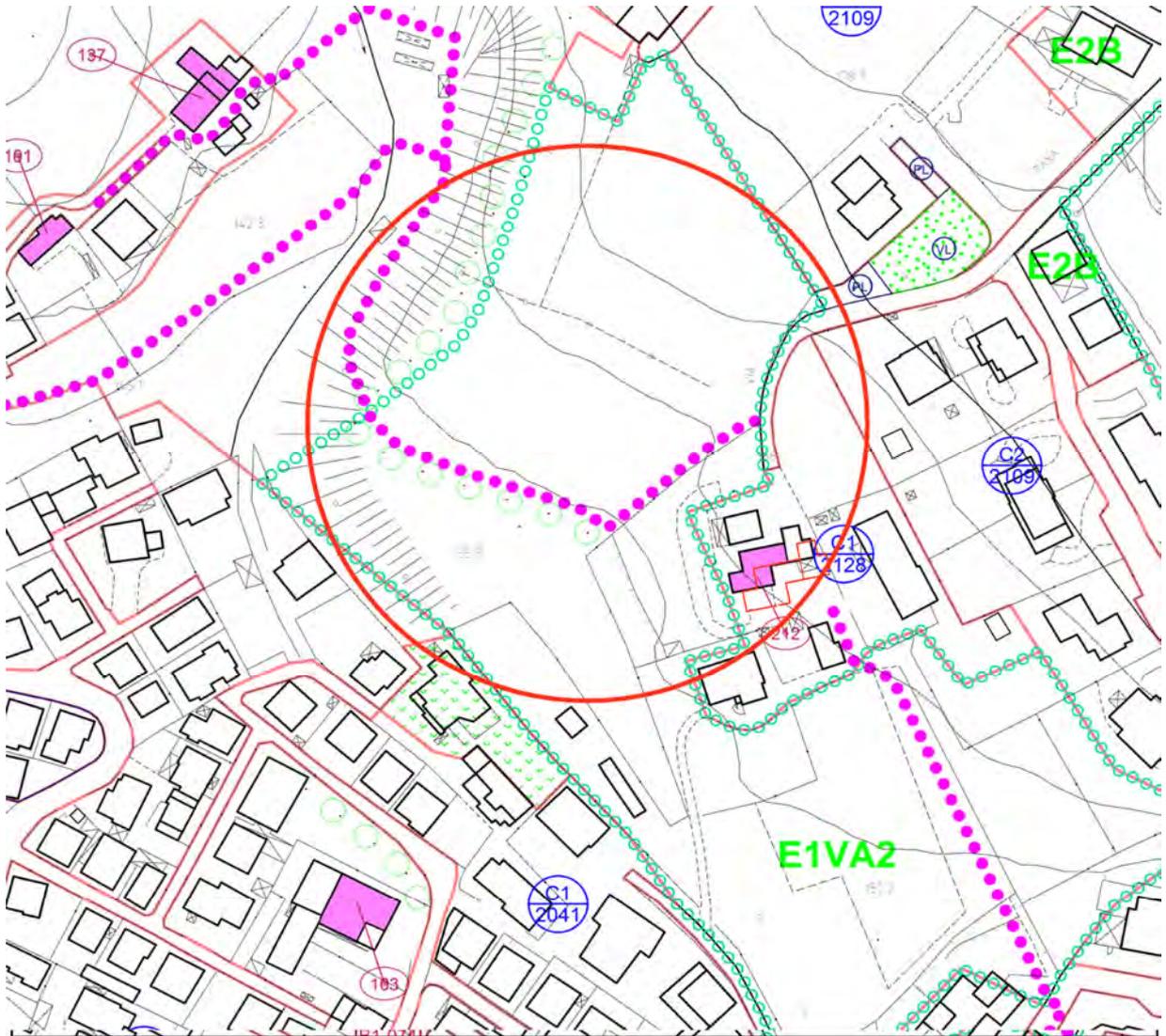
Intervento Edilizio Diretto

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

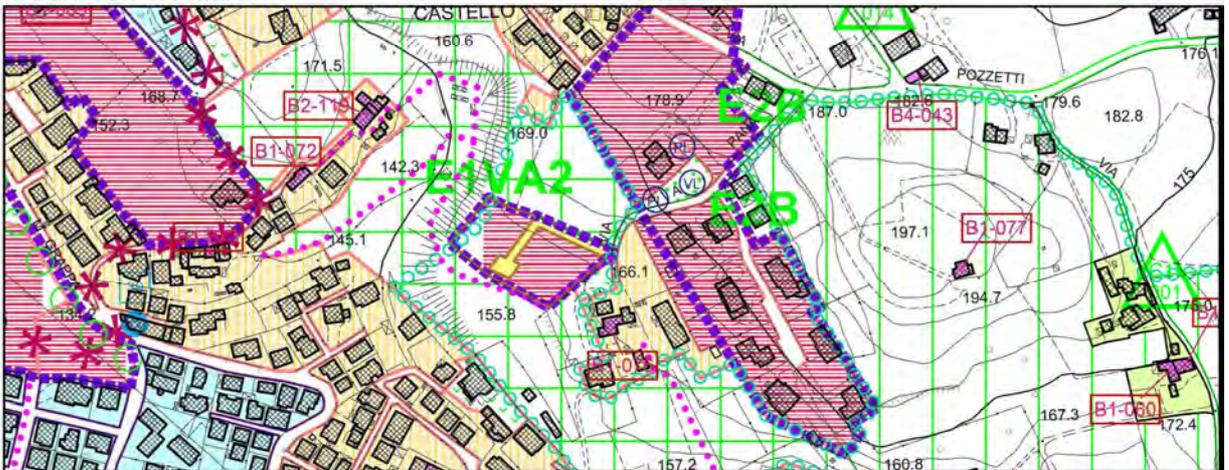
L'area era assoggettata a PUA -PdL "Ex LUMEN isolato C2 2033" la cui variante 4 è stata approvata con delibera di.C.C. n. 72 del 26.09.2011. E' stato deposita il Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione in data 08/05/2012 prot. 13620. Devono essere cedute le opere di urbanizzazione con le modalità previste dal PUA sopra citato.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati ripartite tra residenziale / commerciale /direzionale appartenenti agli isolati C3 8025, C3 8038, C3 8039 e C3 8040 è definita nell'elaborato grafico tavola n. V4.3 allegata alla variante 4 al PdL approvata con delibera di.C.C. n. 72 del 26.09.2011. Devono essere cedute all'Amministrazione Comunale le aree e le opere di urbanizzazione.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

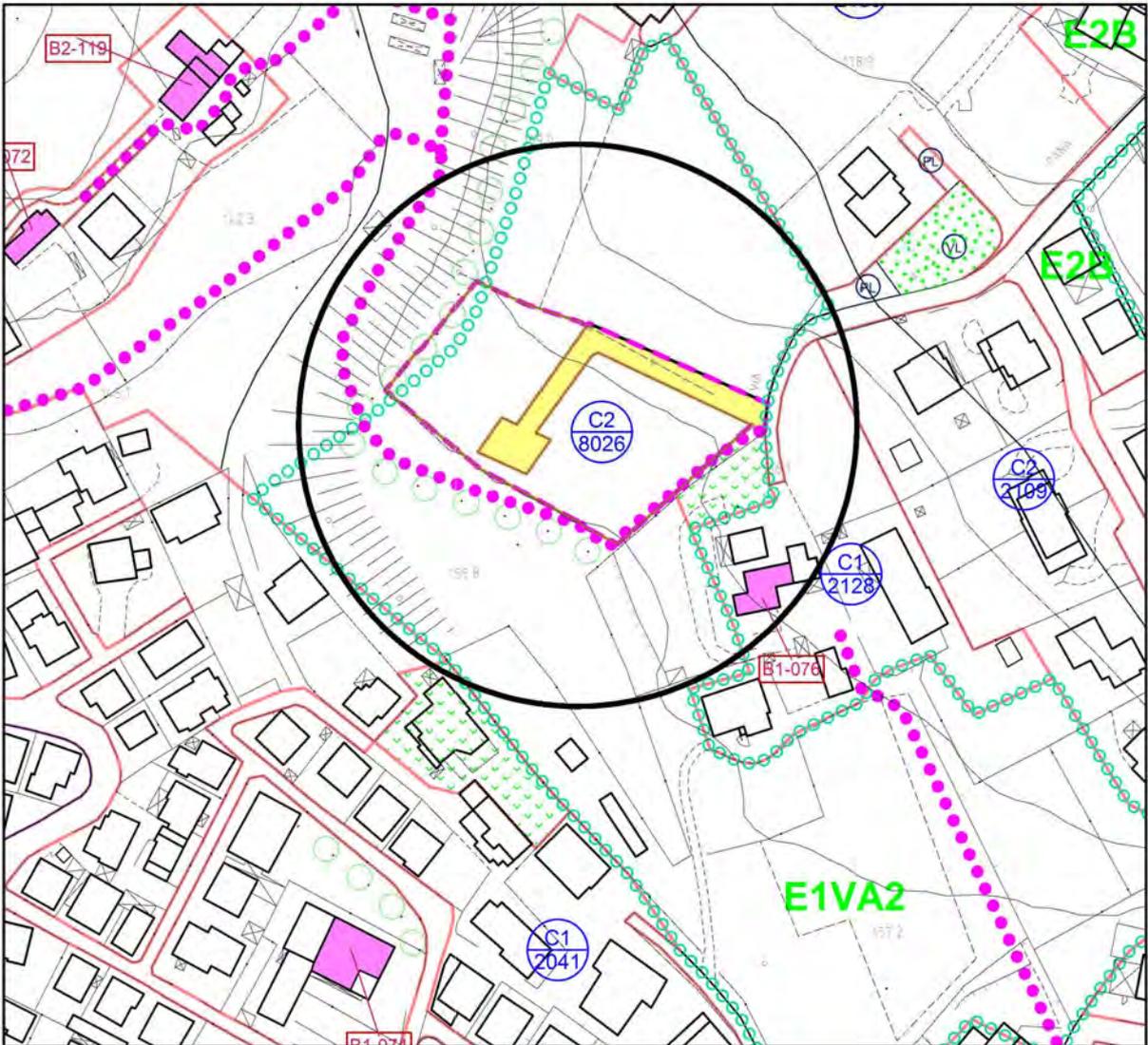


SCALA 1:2000

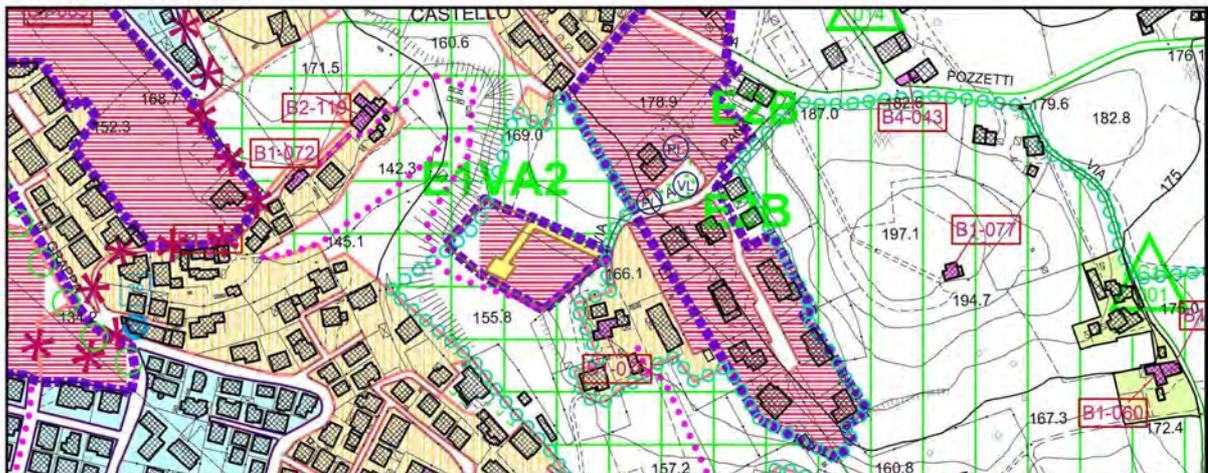


SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO







CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.3

isolato n°
C2 8026

TAVOLA PI N° 13.3.3.H - CASTELLO V. GIARDINO FOGLIO CATASTALE 9

SUPERFICIE TERRITORIALE 4400

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	1320
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	30 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	4400
ABITANTI N°	27
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)	27
SAU TRASFORMATA	5.930
NUOVO CARICO URBANISTICO	RESIDENZIALE 4.400

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Il PUA - PdL per l'isolato di espansione dovrà prevedere la realizzazione di:

- parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico con almeno n. 12 spazi di stallo per mq. 300 con funzione di cul de sac;
- viabilità pubblica di progetto per mq.950;

L'ambito del PUA è di mq. 5.350.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



52 - INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE C2 8043 RIDUZIONE VOLUMETRIA ISOLATO RESIDENZIALE C2 2107 ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 APPLICANDO CRITERI PEREQUATIVI	ATO 1.2 e 1.3
---	----------------------

Le modifiche alle previsioni della strumentazione di pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi identificata con "ID 52" sono conseguenza del recepimento della proposta di accordo pubblico – privato ai sensi ex art. 6 della L.R. 11/2004 presentata in data 10 aprile 2012, agli atti con Ns. prot. n. 10871 come modificata in data 15.10.2012 agli atti con Ns. prot. n. 29701 dai Sig.ri Fongaro Stefano in qualità di legale rappresentante della ditta Grifo s.r.l., Peroni silvio Vany e Repele Maria Luisa e riguarda due contesti del territorio comunale.

Primo contesto - Isolato C2 8043 lungo Via Riotorto

La variante interessa l'area in catasto foglio 24 mapp.li nr. 1485, 1476, parte 1371, parte 142 per una superficie complessiva di circa 3.160 in aderenza all'area in corso di urbanizzazione a seguito definizione del PdL denominato "Riotorto" approvato con Deliberazione di C.C. n. 52 del 25/09/2007 in Z.T.O. attualmente classificata come "verde privato".

Con la presente variante si recepisce la proposta di accordo pubblico - privato sopra richiamata, prevedendo un cambio di destinazione urbanistica da "verde privato" a "residenziale" individuando il nuovo isolato C2 8043 con una potenzialità edificatoria di mc. 3.160 con un indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc/mq in coerenza con la densità edificata dei tessuti urbani limitrofi.

A seguito del parziale recepimento della proposta di accordo è prevista la corresponsione a favore della Città di Arzignano di almeno Euro 34.500 per mancata cessione di aree all'Amministrazione Comunale più almeno Euro 110.600 quale quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi per la realizzazione di opere pubbliche programmate, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT disciplinante la perequazione urbanistica, .

L'intervento di ampliamento della zona residenziale è conforme alle previsioni del PAT in quanto inclusa all'interno delle " linee preferenziali di sviluppo residenziale e a servizi" individuati nella tav. 4 delle Trasformabilità.

Riepilogo dati metrici PUA con isolato C2 8043 con ID 52 nella Variante 3 al PI

Superficie territoriale di PUA - PdL		3.160,00 mq
Sviluppo del PUA	3.160,00 mq	Isolato residenziale C2 8043 nel quale dovranno essere ricavati: - mq. 222,00 di parcheggi pubblici
Deve essere realizzato il marciapiede lungo via Riotorto fino al fronte di tutto il mappale n. 1302		
Superficie Coperta edificabile di Progetto		949,00 mq
Volume edificabile di progetto		3.160,00 mc

Secondo Contesto - Isolato C2 2107 PdL Calavena Alta

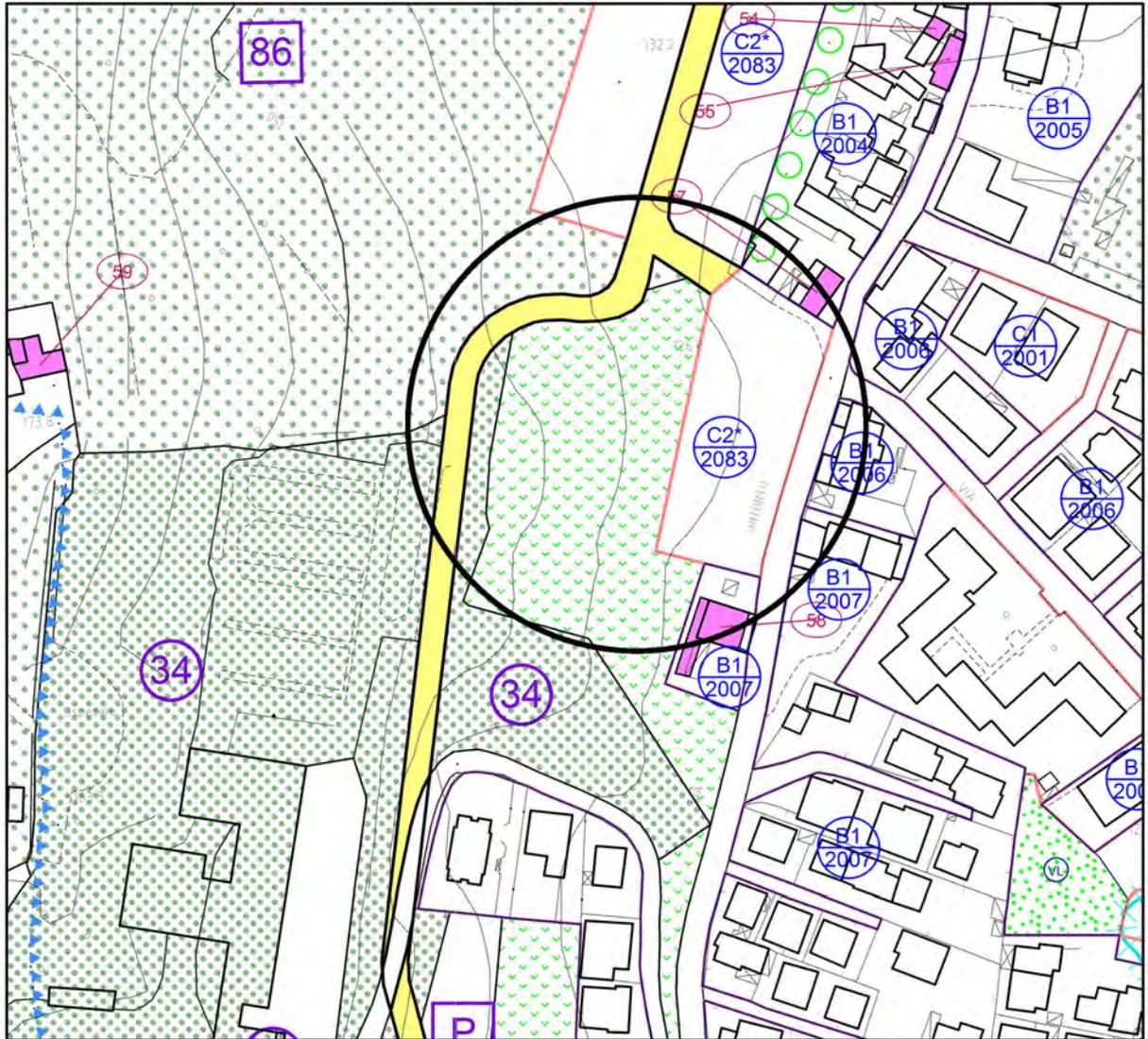
La variante interessa anche l'isolato C2 2107 interessato dal PdL denominato "Calavena Alta" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 304 del 09.11.2011 in cui si prevede una riduzione della volumetria realizzabile rispetto alle previsioni del PI vigente di 1.500 mc.

Con la presente variante 3 al Piano degli Interventi si consente, quindi il "recupero – spostamento" di 1.500 mc dai lotti di edilizia libera dell'isolato C2 2107 all'isolato C2 8043;

A seguito del recepimento dell'accordo pubblico – privato è prevista la realizzazione a favore della Città di Arzignano di un contributo e/o la realizzazione di opere pubbliche per una quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammesse dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi per cui il promotore privato provvederà:

- anche con la realizzazione di un tratto di marciapiede lungo via Riotorto;

La verifica dei parametri perequativi per il caso in questione è stata effettuata dal Prof. Arch. Stefano Stanghellini come dimostrato nella relazione in ambito estimativo agli atti con prot. n.29408 del 11.10.2012.



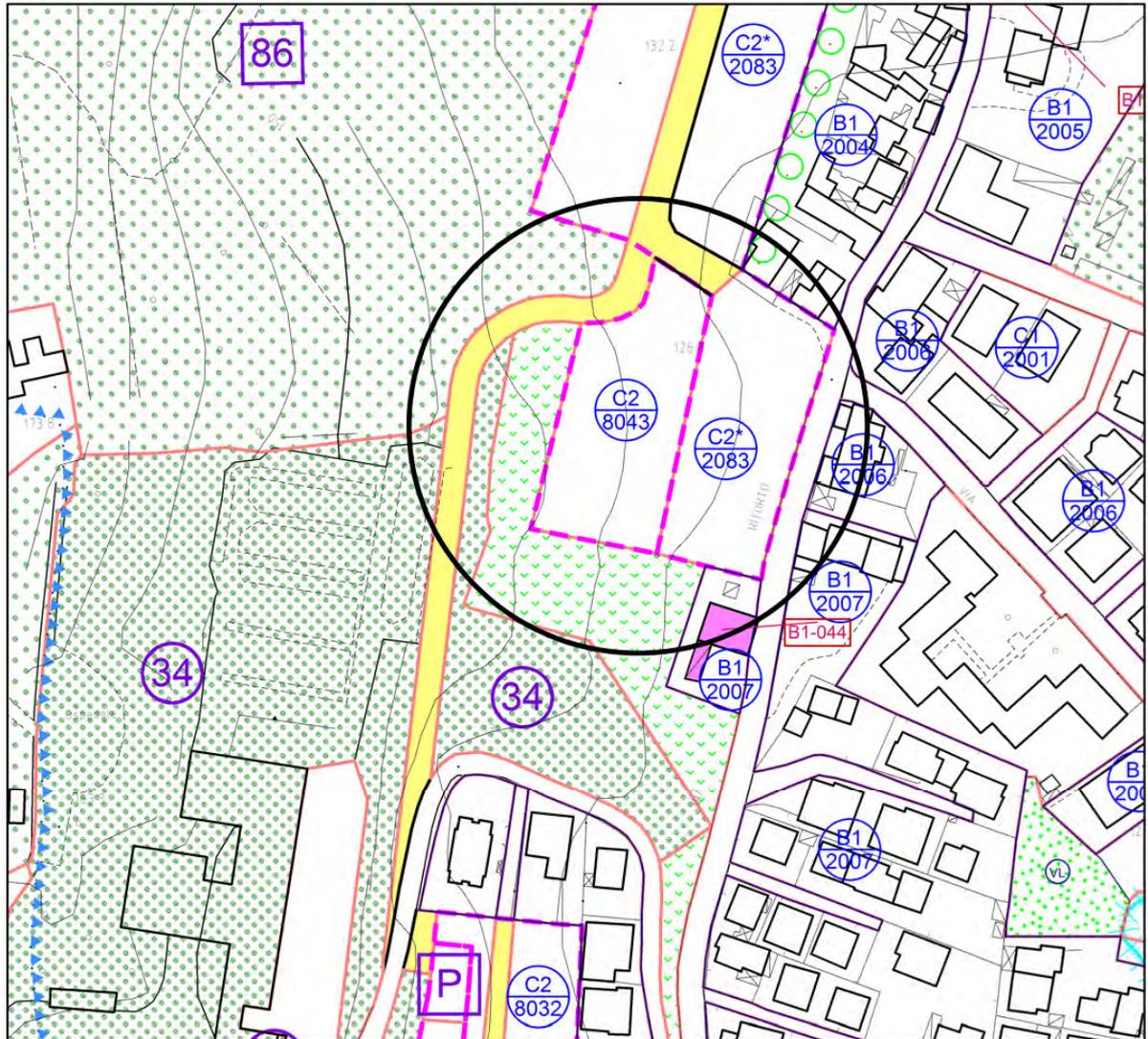
SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE





SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



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 FOGLIO 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 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

ATO n°
1.3

isolato n°
C2 2107

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee

PIANO DEGLI INTERVENTI

TAVOLA PI N° 13.3.3.H - VILLAGGIO GIARDINO FOGLIO CATASTALE 9

SUPERFICIE TERRITORIALE 21867

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	6560
RAPPORTO DI COPERTURA	30 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,33
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	29.180
ABITANTI N°	176
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	10.108

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) -9

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE Ex PRG

- 1.500

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

L'isolato è compreso nel perimetro delle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico vicine alla collina del castello. Il progetto edilizio dovrà dunque porre particolare attenzione all'inserimento nell'ambiente sia naturale che costruito.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**53 - INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO PRODUTTIVO D2.2 8024****ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 APPLICANDO CRITERI PEREQUATIVI****ATO 1.2**Isolato D2.2 8024 lungo Via Chiampo

La variante interessa l'area individuata al catasto al foglio 15 mapp.li nr. 944-945 per la quale si prevede un cambio di destinazione d'uso da "agricola" a "produttiva" a seguito dell'individuazione di una nuova zona omogenea D2.2 8024 e l'individuazione di una viabilità pubblica.

L'intervento di ampliamento della zona produttiva è conforme alle previsioni del PAT in quanto inclusa all'interno delle " linee preferenziali di sviluppo produttivo" individuati nella tav. 4 delle Trasformabilità.

Con la presente variante si recepisce in parte la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dalla società Soprana Giuseppe & C. Spa in data 06.04.2012 come modificata in data 18.09.2012 con proposta con prot. n. 26748, ove è previsto, a seguito della trasformazione urbanistica, la corresponsione a favore della Città di Arzignano di Euro 145.000,00 per quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT.

Viene previsto l'inserimento di una fascia di mitigazione ambientale, prevedendo l'integrazione all'art. 33 delle NTA-Op, con ubicazione tra la nuova Zona produttiva e la retrostante zona agricola in direzione della collina.

Riepilogo dati metrici PUA con isolato D2.2 8024 con ID 53 nella Variante 3 al PI

Superficie territoriale di PUA - PdL		4.027,00 mq
Sviluppo del PUA	3.278,00 mq	Isolato produttivo D2.2 8024 nel quale dovranno essere ricavati: <ul style="list-style-type: none">- mq. 400,00 di parcheggi pubblici- più mq. 256 di parcheggio pubblico potranno essere realizzati e/o monetizzati.
	749,00 mq	Fascia di mitigazione
Deve essere costituita servitù di uso pubblico sulla strada di collegamento fino alla strada Provinciale		
Superficie Coperta edificabile di Progetto		1.967,00 mq



L'area destinata all'insediamento di attività produttive viene ampliata per complessivi mq. 3.278 mentre l'area destinata a fascia di mitigazione è di mq. 749.

La variante, inoltre, prevede l'individuazione del nuovo isolato D2.2 8024 "Zona per attività artigianali di espansione", con superficie fondiaria di 3.278 mq, rapporto di copertura del 60 %, con superficie copribile mq. 1.967,00, di conseguenza vengono aggiornate e integrate le Norme Tecniche di Attuazione – Operative del Piano degli Interventi nell'articolato degli articoli 25, 26 e 33.

La modifica proposta "ID 53", prevista con la Variante 3 al Piano degli Interventi, rientra nelle potenzialità individuate dal PAT come disciplinate nell'art. 35 nel quale sono indicate, in forma ideogrammatica, le linee preferenziali lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato, con individuazione dell'isolato produttivo per attività artigianali di espansione nell'isolato D2.2 8024 con superficie fondiaria di 3.278 mq e soggetto a IUP - PUA;

E' stato integrato l'art. 25 delle NTA-Op che in raccordo con l'art. 47 del PAT riconosce nella costante innovazione delle attività produttive la condizione essenziale per favorire lo sviluppo locale da perseguirsi attraverso l'uso di risorse rinnovabili e ambientali compatibili, il recepimento del principio del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) diviene requisito necessario per l'insediamento, l'ampliamento e/o trasferimento di attività produttive anche nella Z.T.O. D2.2 8024.

Tale principio sarà dimostrato mediante la presentazione di una relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato che attesti come l'adozione di innovativi processi produttivi non incrementi gli impatti dell'attività sull'ambiente e non comporti un peggioramento qualitativo e/o quantitativo degli impatti ambientali in essere in relazione alle seguenti matrici: scarichi idrici, approvvigionamento idrico, Emissioni in atmosfera, immissione odorigene, produzione e gestione rifiuti, rumore, traffico veicolare e aree esterne.

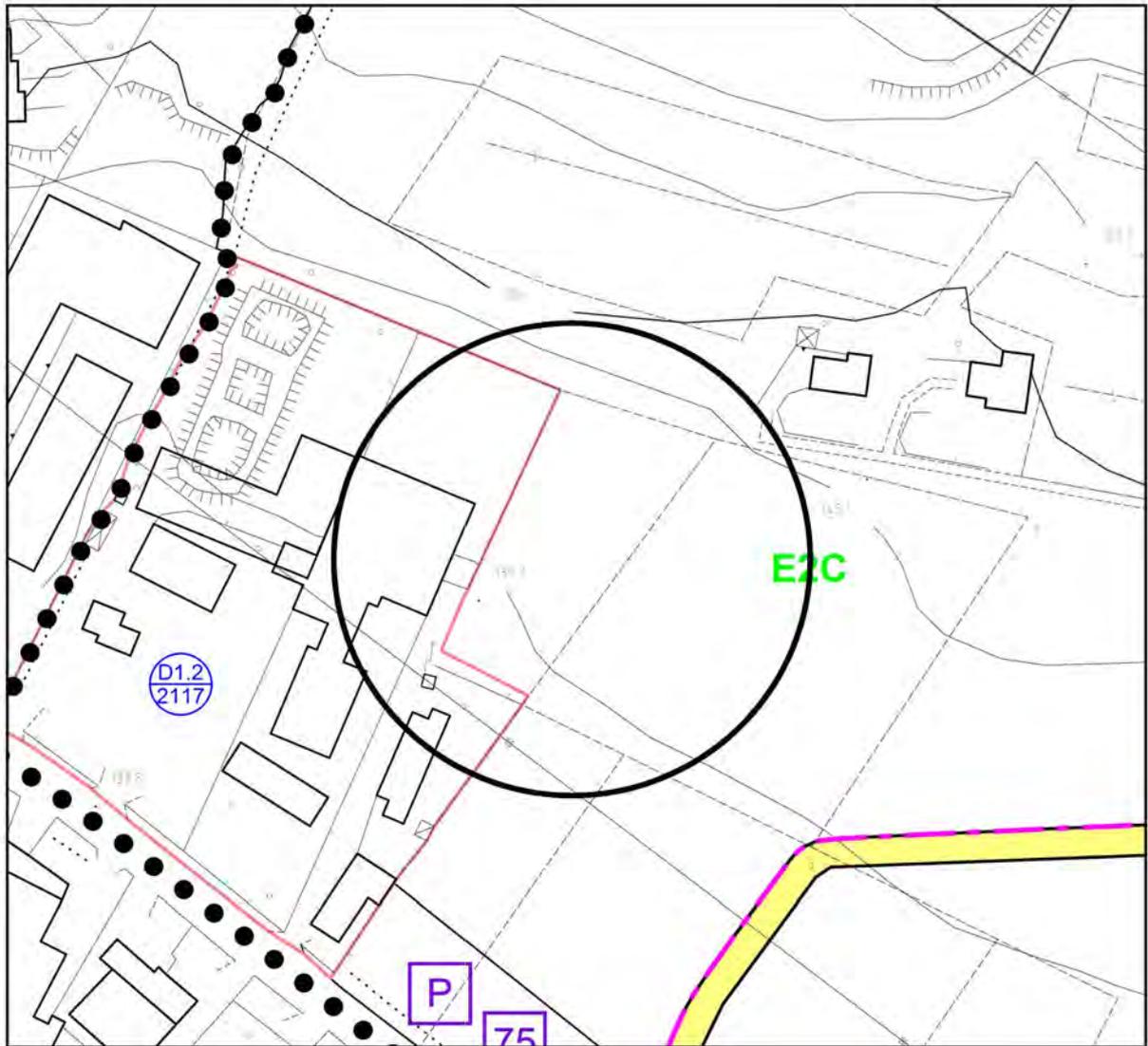
Il parere sulla rispondenza ecologico - ambientale (compreso il BAP) sarà rilasciato dagli appositi uffici comunali del Servizio Ambiente che verificherà il possesso dei requisiti ambientali dell'attività produttiva richiedente.

Anche per l'isolato D2.2 8024 per garantire un armonioso inserimento nel contesto inteso a ridurre gli effetti delle "isole di calore" e per la promozione di insediamenti a basso grado di impatto ambientale si prescrive che sui manti di copertura dei nuovi edifici sia prevista la realizzazione di tetti verdi e/o in alternativa la messa in opera di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

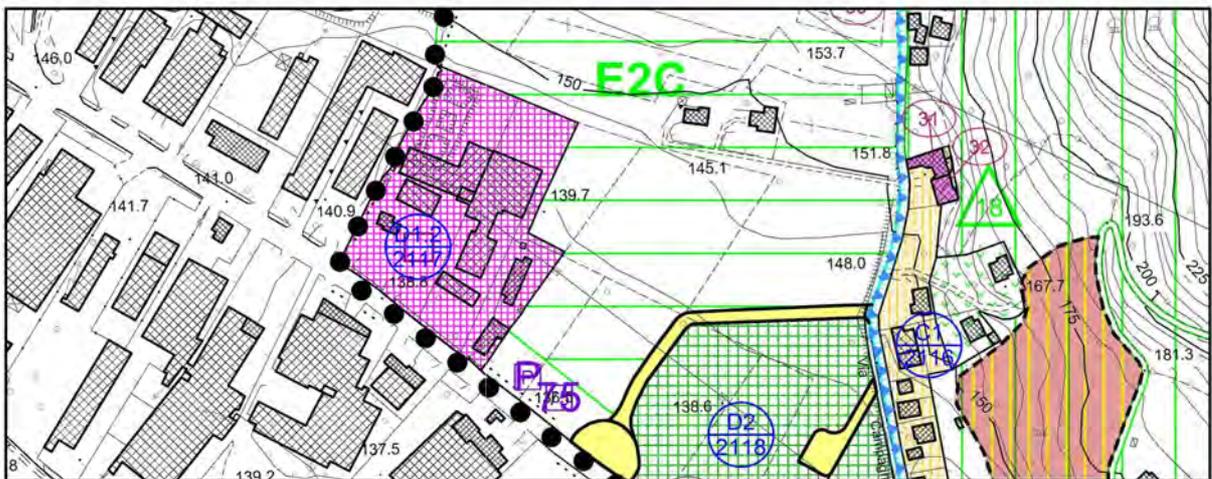
Le attività significative esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche possono continuare ad esercitare la loro attività e qualsiasi intervento di carattere edilizio e/o urbanistico consentito.

Nella zone D2.2 8024 non possono insediarsi nuove attività produttive significative.

Nella pagina seguente viene rappresentata una tabella a verifica dei parametri perequativi applicati con stima mediante "valore di trasformazione" assumendo a riferimento i valori di mercato e i costi di costruzione individuati nella relazione programmatica in ambito estimativo allegata alla variante 1 al PI.



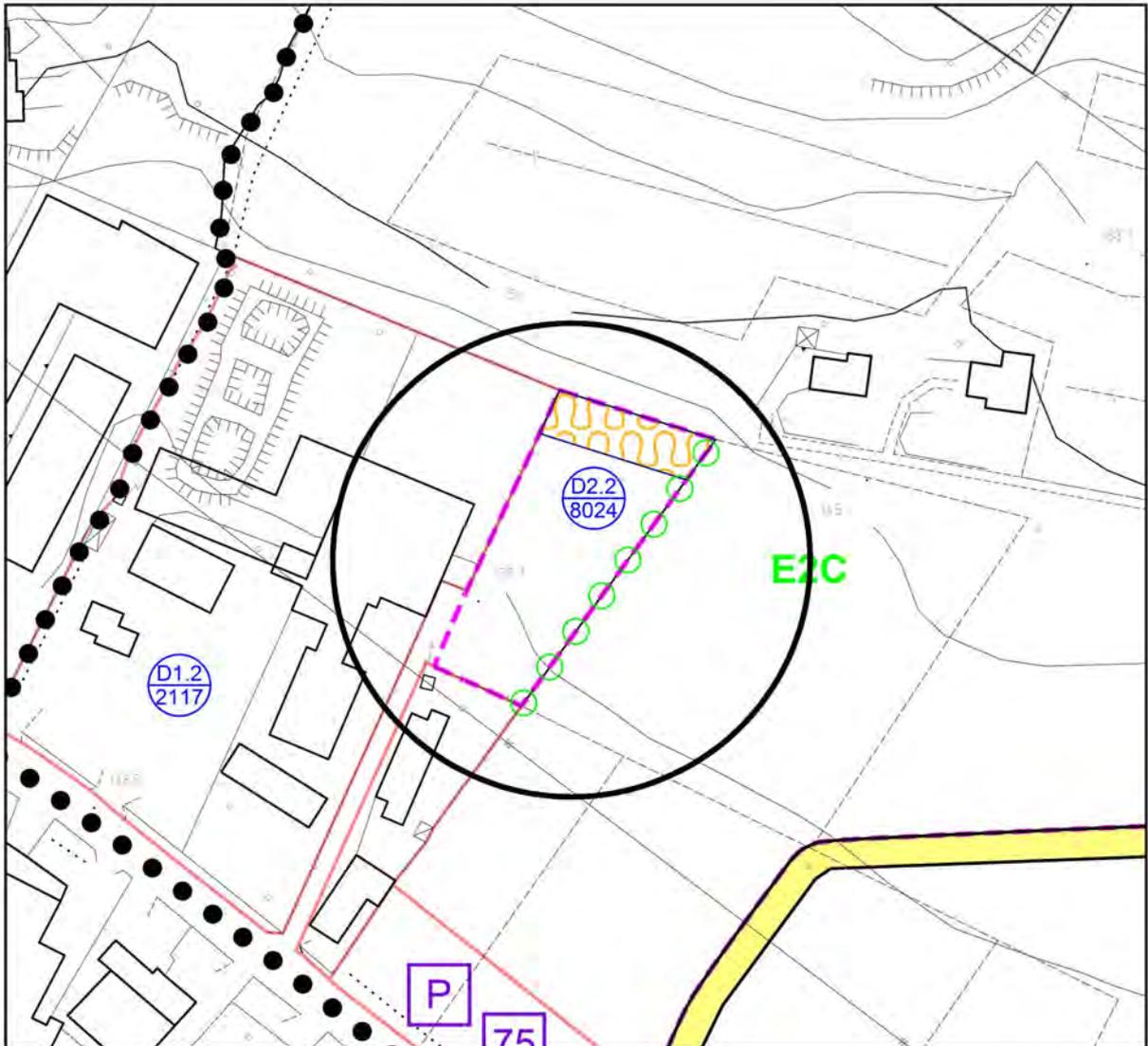
SCALA 1:2000



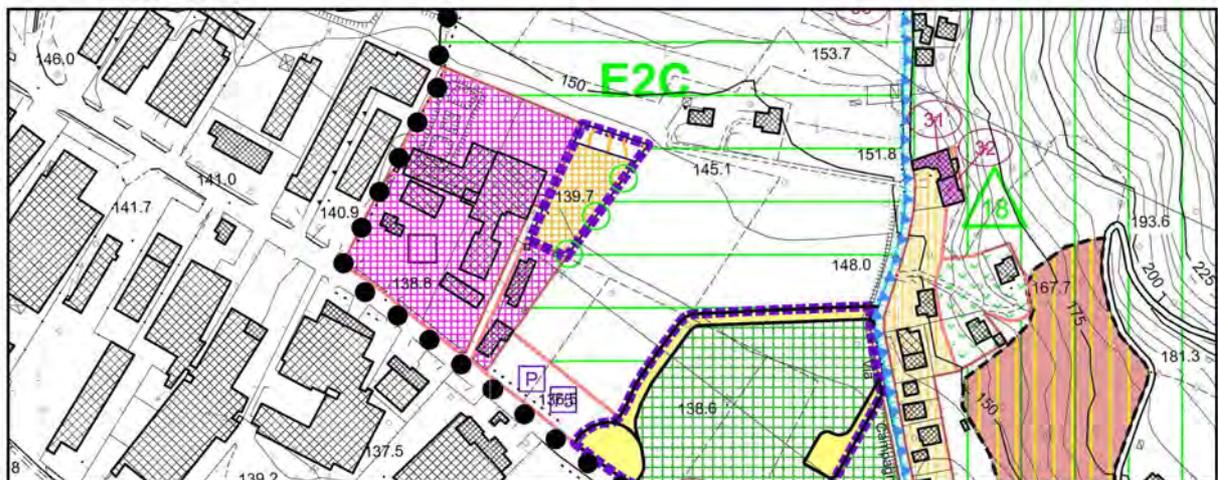
SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE





SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO







ARZIGNANO PAT+PI
PRC
PUNTO INIZIATIVE COMUNALI

CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.2

isolato n°
**D2.2
8024**

TAVOLA PI N°

FOGLIO CATASTALE

SUPERFICIE

3278

PARAMETRI**DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq	1967
RAPPORTO DI COPERTURA	60%
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	10,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	1
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	
ABITANTI N°	
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	non previsto

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

4.027

NUOVO CARICO URBANISTICO

1.967

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

L'area dell'isolato di espansione è inserita all'interno di un ambito subordinato a piano di lottizzazione preventivo che dovrà prevedere la realizzazione della fascia di mitigazione secondo quanto previsto negli elaborati del piano degli interventi.

Per l'insediamento delle attività produttive dovrà essere dimostrato il BAP (Bilancio Ambientale Positivo), ai sensi dell'art. n. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione - Operative del Piano degli Interventi.

Il PUA - PdL dovrà prevedere la realizzazione di:

- parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico di almeno mq. 400 con funzione di cul de sac; più altri mq. 256 a parcheggi potranno essere realizzati e/o monetizzati;
 - fascia di mitigazione di almeno mq.749;
 - la costituzione di una servitù ad uso pubblico sulla strada di collegamento fino alla strada provinciale.
- L'ambito del PUA è di mq. 4.027.

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere versato presso la tesoreria comunale il contributo perequativo.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



54 - INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE C2 8031 INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE ERP – ERS C2 8032 ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 APPLICANDO CRITERI PEREQUATIVI	ATO 1.2
---	----------------

Isolato C2 8031 - C2 8032 ERP - ERS

La variante interessa parte dell'area individuata al catasto nel Comune di Arzignano al foglio 24 mappale n. 1205 per la quale per si prevede un cambio di destinazione urbanistica da "verde privato" – "area a parcheggio pubblico" a "ZTO residenziale" mediante l'individuazione di due nuovi isolati C2 8031 e C2 8032 per complessivi 8.324 mq.

Con la presente variante si recepisce in parte la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dai Sig.ri Vergolani Francesco, Vergolani Lidia, Vergolani Lucia, Vergolani Pietro, Nardi Daniela, Nardi Giorgio, Nardi Roberta in data 10.04.2012 agli atti con ns. prot. n. 10776, modificata in data 16.10.2012 con nuova proposta agli atti con prot. n. 23565, nel quale si prevede la realizzazione di nuovi volumi residenziali per complessivi 8.581,00 mc.

A seguito del recepimento dell'accordo è previsto il riconoscimento a favore della Città di Arzignano di una quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 del Piano degli Interventi, in particolare i proprietari si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Arzignano l'area da urbanizzare interessata dal PUA che ricomprende l'isolato C2 8032 di circa mq.2.224 con potenzialità edificatoria ERP – ERS per mc. 2.700, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT disciplinante la perequazione urbanistica.

L'intervento di ampliamento della zona residenziale è conforme alle previsioni del PAT in quanto inclusa all'interno delle " linee preferenziali di sviluppo residenziale e a servizi" individuati nella tav. 4 delle Trasformabilità.

Riepilogo dati metrici PUA con isolato C2 8031 con ID 54 nella Variante 3 al PI

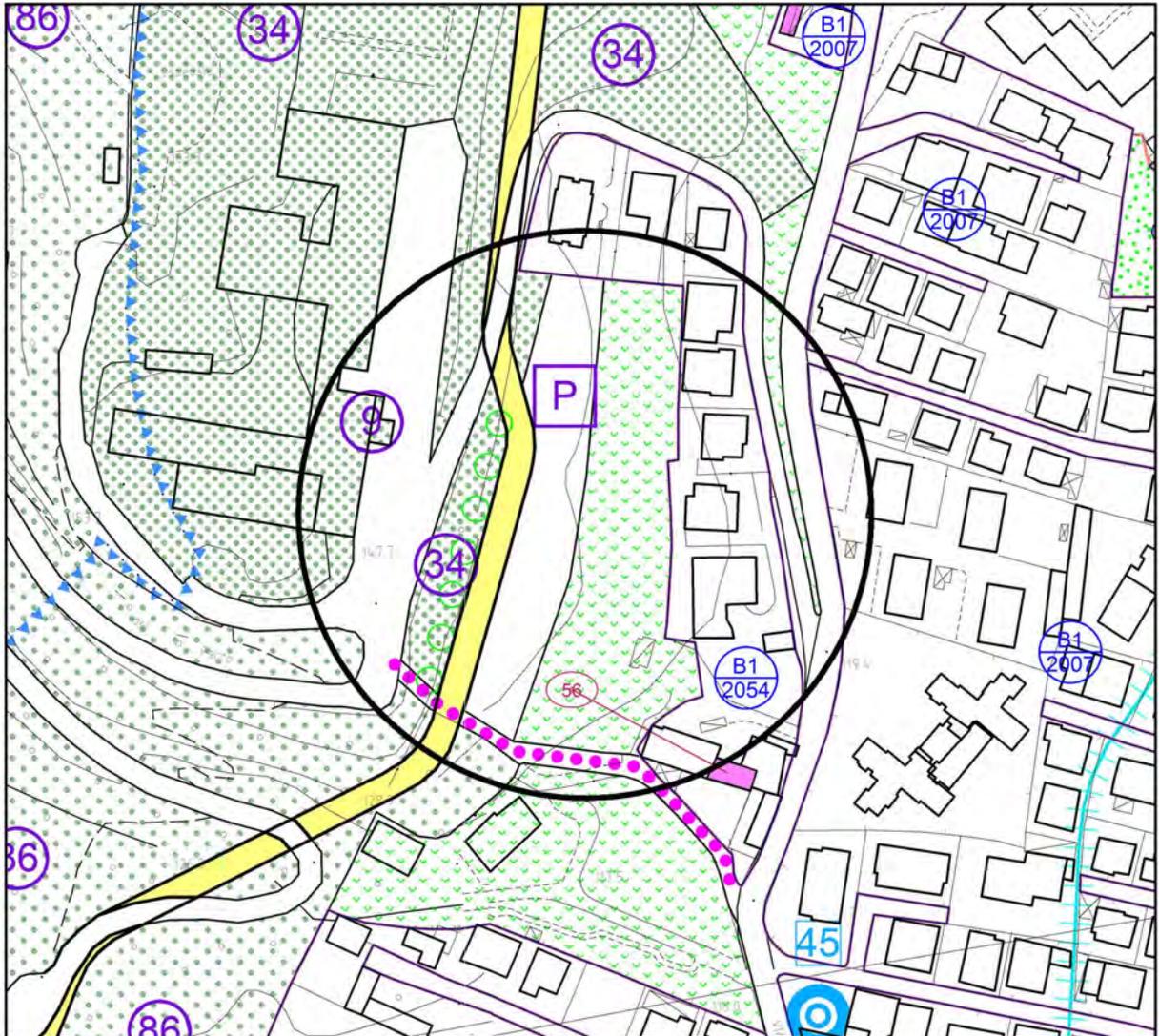
Nell'isolato C2 8031 viene previsto un sovradimensionamento degli standard a parcheggio pubblico a supporto del limitrofo Ospedale Civile.

Superficie territoriale di PUA - PdL		6.100,00 mq
Sviluppo del PUA	5.200,00 mq	Isolato residenziale C2 8031 nel quale dovranno essere ricavati: - mq. 400,00 di parcheggi pubblici - mq. 200,00 circa di marciapiedi
	600,00 mq	Viabilità di progetto
	300,00 mq	Parcheggio pubblico
Superficie Coperta edificabile di Progetto		1.300,00 mq
Volume edificabile di progetto		5.881,00 mc

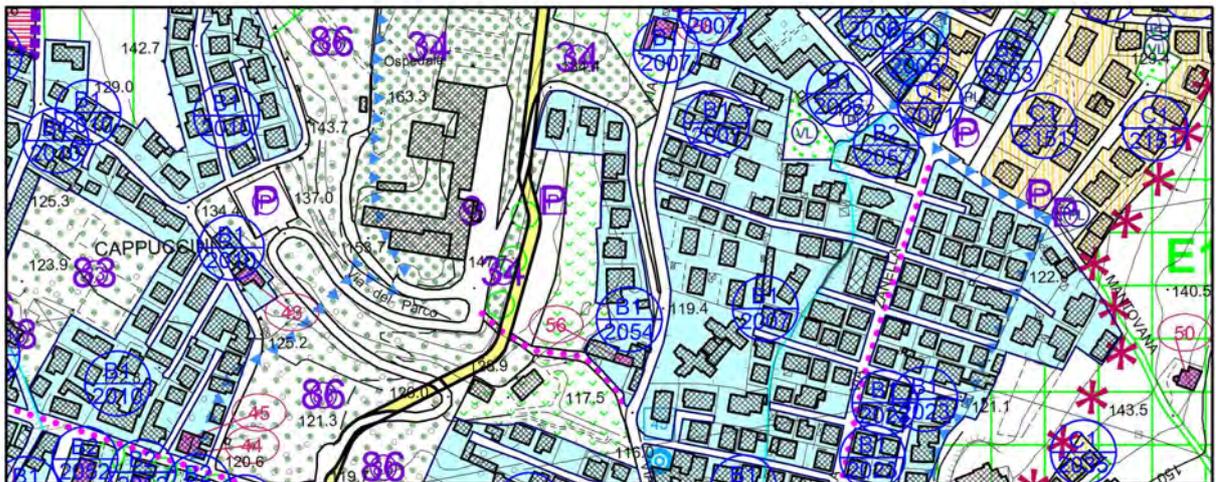
Riepilogo dati metrici PUA con isolato C2 8032 ERP - ERS con ID 54 nella Variante 3 al PI

Superficie territoriale di PUA - PdL		2.224,00 mq
Sviluppo del PUA	1.944,00 mq	Isolato residenziale ERS – ERP C2 8032 nel quale dovranno essere ricavati: - mq. 175,00 di parcheggi pubblici
	280,00 mq	Viabilità di progetto
Superficie Coperta edificabile di Progetto		467,00 mq
Volume edificabile di progetto ERP - ERS		2.700,00 mc

Nella pagina seguente viene rappresentata su tabelle la verifica dei parametri perequativi applicati con stima mediante "valore di trasformazione" assumendo a riferimento i valori di mercato e i costi di costruzione individuati nella relazione programmatica in ambito estimativo allegata alla variante 1 al PI.



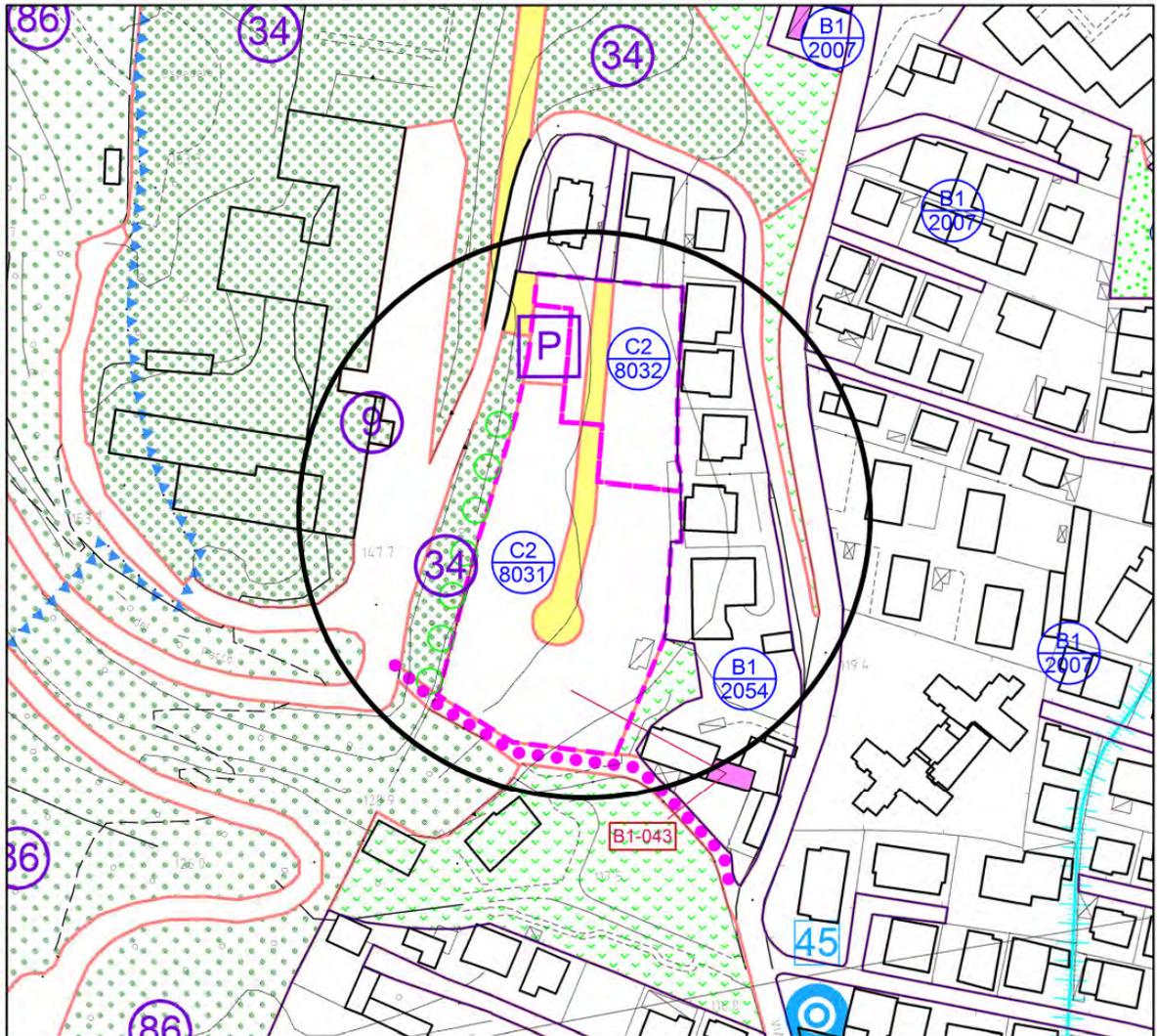
SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE





SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO





CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°

1.2

isolato n°

C2 8031

TAVOLA PI N° 13.3.3.G - ARZIGNANO CENTRO FOGLIO CATASTALE 24

SUPERFICIE TERRITORIALE 5200

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	1300
RAPPORTO DI COPERTURA	25 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,13
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	5.881
ABITANTI N°	35
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)	35
SAU TRASFORMATA	3.600
NUOVO CARICO URBANISTICO	RESIDENZIALE Ex PRG 5.881

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Per l'attuazione devono essere preventivamente cedute gratuitamente le aree del PUA di cui all'isolato C2 8032 all'Amministrazione Comunale;

Il PUA - PdL nell'isolato di espansione C2 8031 dovrà prevedere la realizzazione di:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e/o ad uso pubblico con almeno 15 spazi di sosta per mq. mq. 400;
- parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria e/o ad uso pubblico con almeno 10 spazi di sosta per mq. 300;
- viabilità pubblica di progetto per almeno mq.600;

L'ambito del PUA è di mq. 6.100

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI





CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.2

isolato n°
C2 8032

TAVOLA PI N° 13.3.3.G - ARZIGNANO CENTRO FOGLIO CATASTALE 24

SUPERFICIE TERRITORIALE 1944

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	467
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	24 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,4
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	2.700
ABITANTI N°	16
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	2.700

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

3

SAU TRASFORMATA

2.224

NUOVO CARICO URBANISTICO

500

RESIDENZIALE Ex PRG

2.200

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Il PUA - PdL per l'isolato di espansione C2 8032 dovrà prevedere la realizzazione di:

- parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico con almeno 14 spazi di sosta per mq. 175;
- viabilità pubblica di progetto per almeno mq.280;

L'ambito del PUA è di mq. 2224, area che dovrà essere ceduta gratuitamente al comune prima di attuare l'isolato C2 8031;

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



55 - MODIFICA IN PARTE STRALCIATA A SEGUITO DI OSSERVAZIONE	ATO 1.2
--	----------------

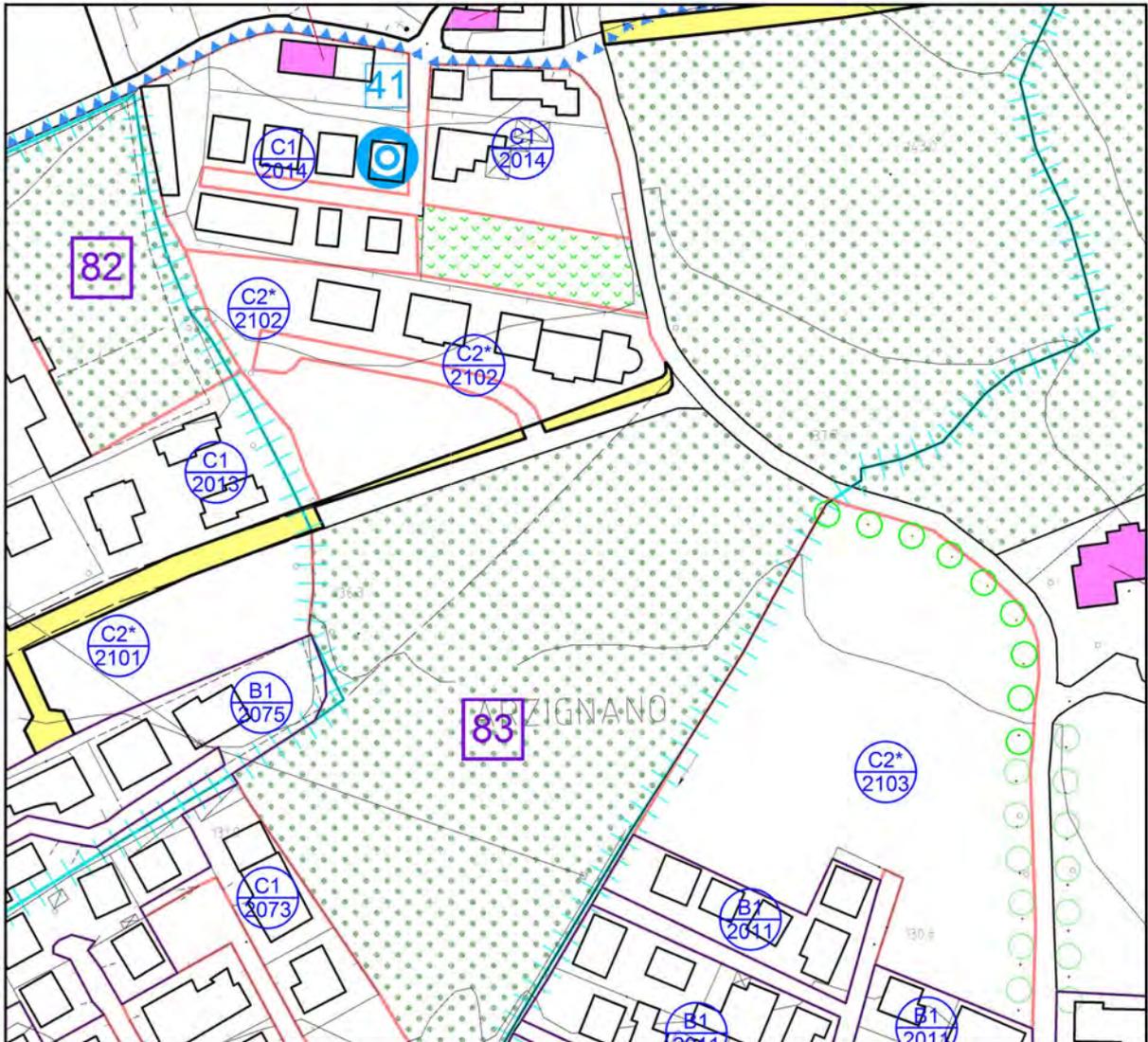
Isolato C2 2103 lungo Via Venezia

La variante adottata interessava l'area individuata al catasto al foglio 1 mapp.li nr.8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 19, 22, 27, 28, 263, 270,1280, 1299, 1339, 1342, 1343, 1347, 1477, 1478 e 1479.

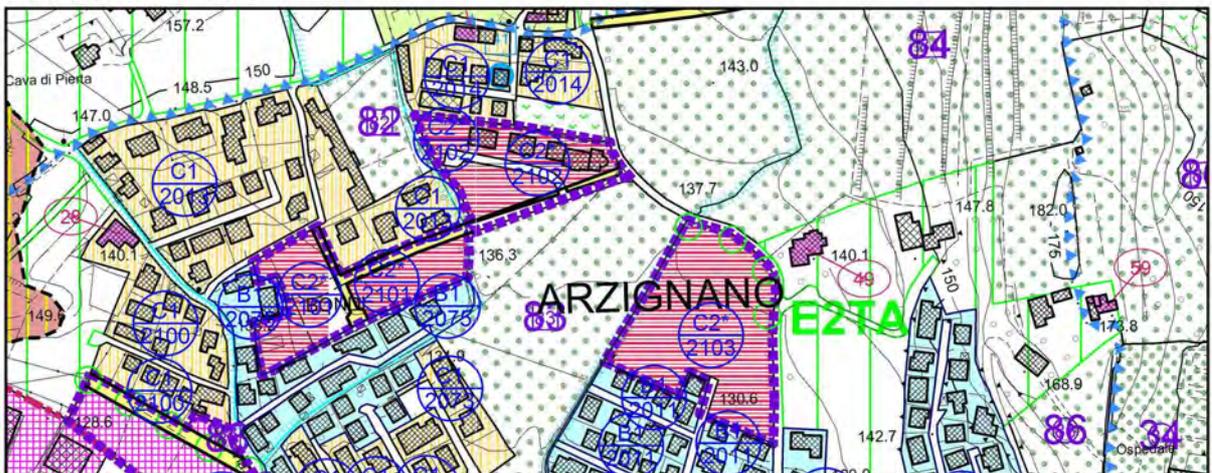
Il Sig. Zampiva Antonio aveva presentato una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 in data 10.04.2012 modificata in data 15.10.2012 che era stata recepita con la delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 25.10.2012 di adozione della Variante 3 al Piano degli Interventi.

In seguito, il Sig. Zampiva Antonio non ha rispettato gli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione Comunale ed ha presentato l'osservazione n. 24 in data 22.01.2013 con prot. n. 2124 chiedendo l'archiviazione della richiesta rinunciando a quanto proposto.

Alla luce di quanto sopra si propone il parziale accoglimento dell'osservazione prevedendo la destinazione urbanistica come evidenziato nella zonizzazione a pag 55 e Scheda normativa sulle ZTO dell'isolato C2 2103 a pag 56.



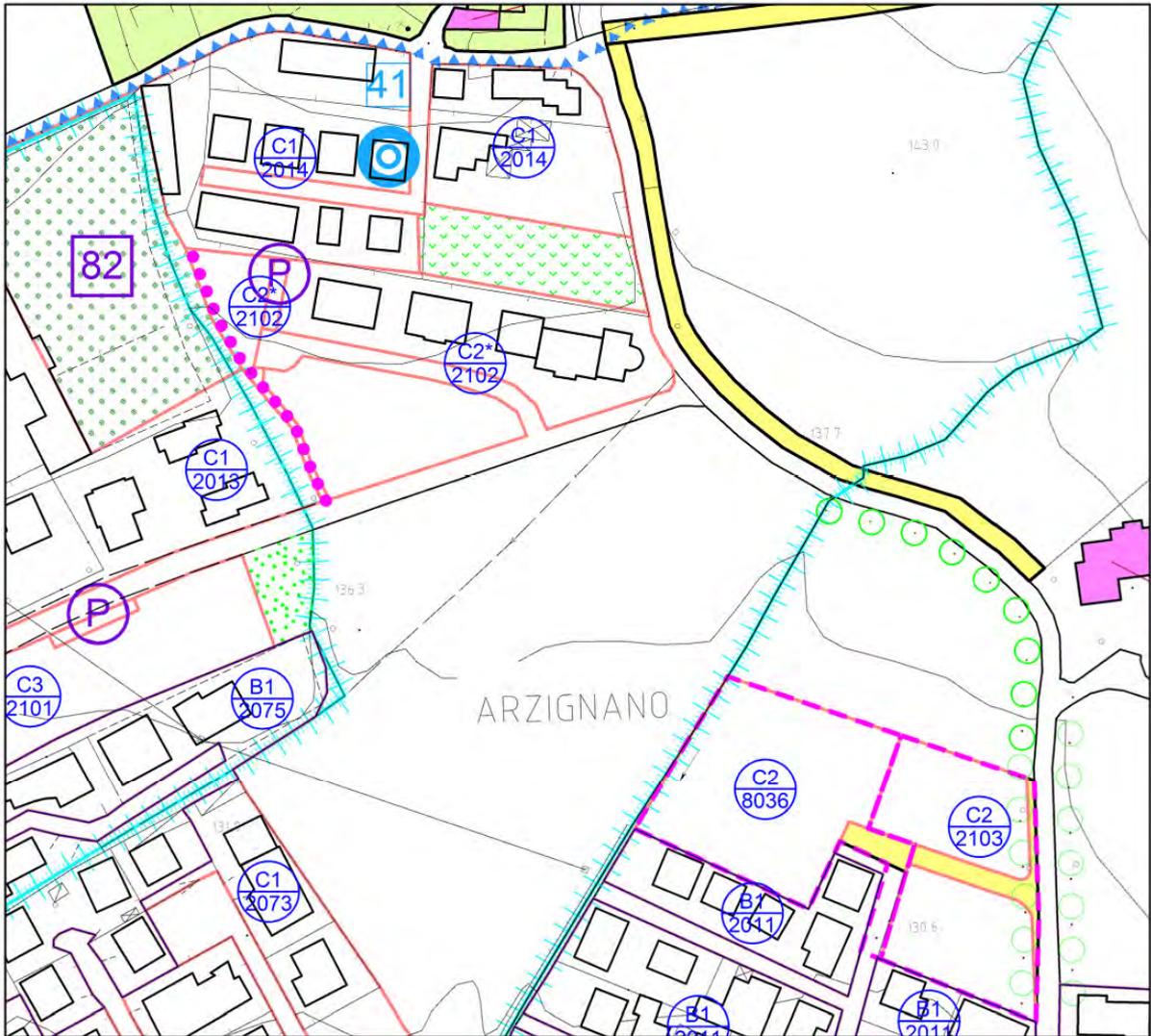
SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA ANTE VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



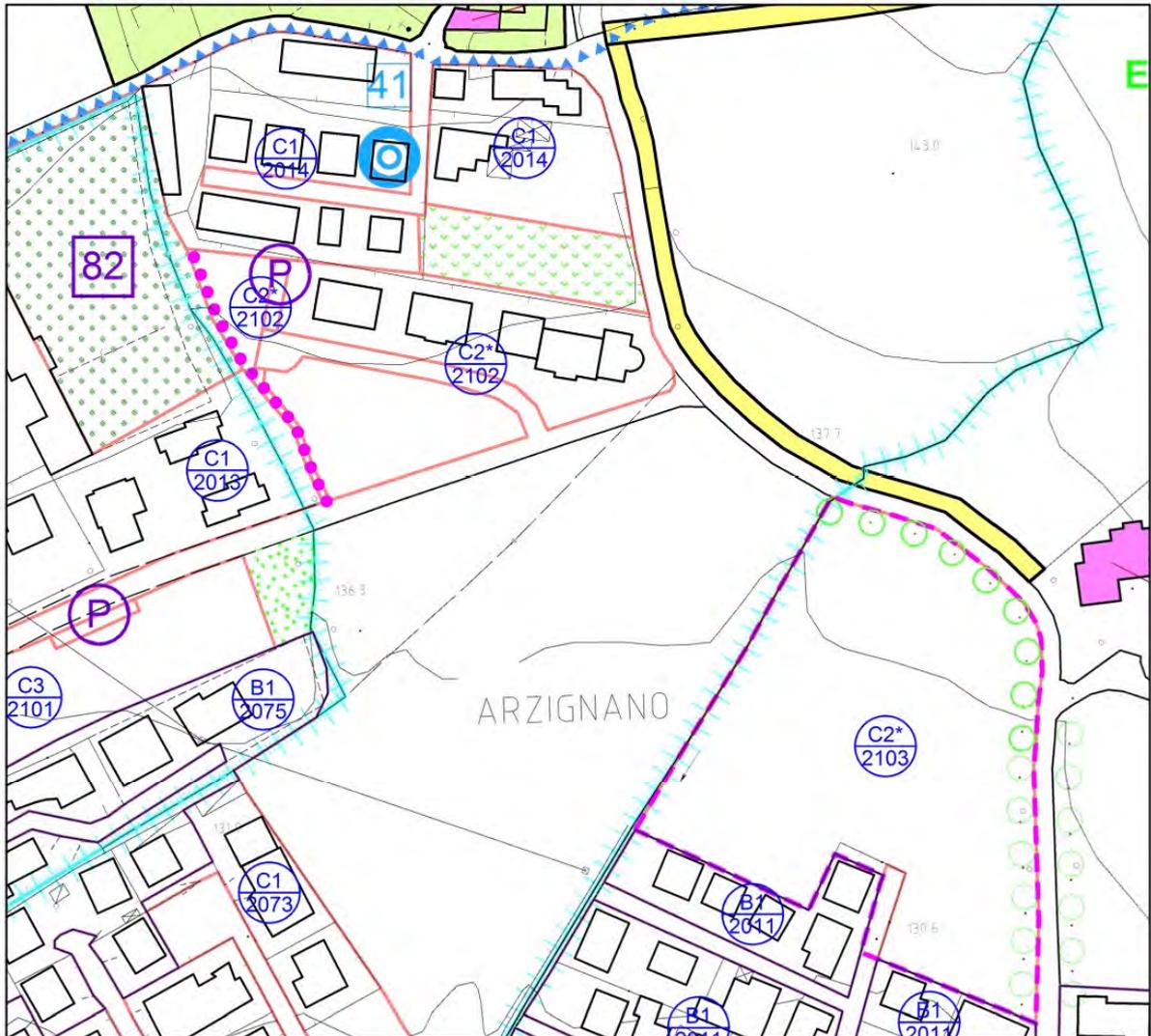


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA COME ADOTTATA CON LA VARIANTE 3 AL PI



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO PROPOSTA IN APPROVAZIONE







CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.2
isolato n°
C2 2103

TAVOLA PI N° 13.3.3.C - QUARTIERE MANTOVANO FOGLIO CATASTALE 1

SUPERFICIE TERRITORIALE 13476

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	6738
RAPPORTO DI COPERTURA	50 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	7,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	20.214
ABITANTI N°	122
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	8.086

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Il progetto dovrà prevedere un'edilizia di tipo a schiera lungo via Venezia in modo da sottolineare l'asse viario che sarà segnato anche con alberature ad alto fusto.
Nelle parti più interne sono invece previste abitazioni di tipo uni o bifamiliari a completamento dell'edilizia esistente.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**56 – ATHENA - INDIVIDUAZIONE ATTIVITÀ PRODUTTIVA DA CONFERMARE
AMPLIABILE - NUOVA SCHEDA SIAP –****ATO 1.2**Ditta ATHENA S.r.l. -Via Chiampo n. 51

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Arzignano all'art. 46 delle NTA nelle direttive demanda al Piano degli Interventi di individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli ampliamenti.

La ditta ATHENA S.r.l. con sede in via Chiampo in Z.T.O. "E2TA" ha richiesto la possibilità di ampliare l'attività produttiva, istanza sottoposta all'esame della Commissione VAS Regionale, la quale con parere n. 54 del 14 giugno 2012 ha espresso il seguente parere: *"la variante al PRG del Comune di Arzignano per attività produttiva presentata dalla ditta "Athena Srl" non debba essere sottoposta a procedura VAS in quanto non determina effetti negativi significativi sull'ambiente ed a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni:*

- 1. relativamente al corridoio ecologico, tenuto dello schema riportato a pagina 14 delle integrazioni al Rapporto Ambientale preliminare nel quale viene evidenziato che il corridoio interessa la porzione più ad est dell'area in corrispondenza della quale si individuano come zona "a" e zona "b" possibili compensazioni, si renderà necessario:*
 - mantenere l'attuale compagine verde (sia zona "a" che "b") salvo gli interventi di manutenzione;*
 - mantenere l'attuale livello di permeabilità del suolo (sia zona "a" che "b") con variazioni ammesse non superiori al +0 – 10%;*
 - evitare la chiusura con recinzioni continue (sia zona "a" che "b") che impediscano il passaggio di animali di media-piccola taglia;*
 - nel caso in cui il comune intenda, in futuro, procedere con una variante al PAT e preveda una zona di perequazione, sarà da definire a fronte di un eventuale volumetria aggiuntiva, un meccanismo che renda fruibile ed accessibile a tutti l'area "a" che si colloca lungo il torrente ed in adiacenza alla pista ciclabile esistente;*
- 2. relativamente all'emissione di polveri dovrà essere garantita la depurazione dell'aria prelevata che dovrà essere effettuata ad acqua o attraverso principio fisico (cicloni) o meccanico (filtri). La potenza dei motori, la portata della prevalenza e la tecnologia di abbattimento dovranno consentire anche la pulizia all'interno del laboratorio e la salvaguardia della salute degli operatori."*

E' stato previsto l'aggiornamento della disciplina dell'art. 27 delle NTA-Op del Piano degli Interventi per le attività produttive esistenti da confermare in zona impropria con possibilità di ampliamento nel rispetto degli atti di indirizzo ai sensi dell'art. 46 della LR 11/2004, ed in particolare della Deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 832 del 15 marzo 2010.

Riepilogo parametri urbanistici e indici edilizi Attività Athena Srl

	EDIFICI ESISTENTI	EDIFICABILITA' CON VARIANTE 3 AL PI	DIFFERENZA
Superficie fondiaria	6772 mq	6772 mq	
Superficie Coperta	125 mq	225 mq	+ 100 mq
Volumetria	687 mc	1363 mc	+ 676 mc

Viene individuata la ditta ATHENA s.r.l. con sede nell'area catastalmente censita nel Comune di Arzignano al Foglio n. 15 Mappali n. 319, 615, 912 e parte del mappale 320 come attività da confermare in zona impropria con possibilità di ampliamento nel PI allegando la "Scheda SIAP" per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Attività Produttiva nella quale vengono disciplinate le modalità di intervento con intervento edilizio diretto, gli indici urbanistici ed edilizi, le azioni di mitigazione ambientale, le misure di compensazione ambientale e le caratteristiche principali degli interventi previsti (sistemazioni esterne, localizzazione delle aree a parcheggio e a verde, sagome, tipologie, dati quantitativi e qualitativi relativi alla nuova edificazione etc.); le previsioni e le prescrizioni contenute nella specifiche Schede SIAP sono vincolanti.

I Sig. Nardi Mirco, Nardi Carlo e Nardi Annamaria si sono impegnati a versare Euro 16.406,00 al Comune di Arzignano a titolo perequativo, con proposta di accordi agli atti con ns. prot. n. 25917 del 10.09.2012.

Nella pagina seguente viene rappresentata una tabella a verifica dei parametri perequativi applicati con stima mediante "valore di trasformazione" assumendo a riferimento i valori di mercato e i costi di costruzione individuati nella relazione programmatica in ambito estimativo allegata alla variante 1 al PI.

A fronte dell'incremento di volume, la società Athena S.r.l. dovrà quindi riconoscere la corresponsione a favore della Città di Arzignano di Euro 16.406,00 per quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, per la realizzazione di opere pubbliche programmate, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT disciplinante la perequazione urbanistica;



VERIFICA PARAMETRI PEREQUATIVI

Simulazione - ATHENA SRL
 Presentazione proposta: Variante 3 al PI ID 56

Superficie fondiaria complessiva
 Foglio n. 15
 Mappali n. 319-320-321-615-912
 mq. 6.772

Arzigianale
 Commerciale
 Direzionale
 Residenziale
 Classe B

Costi di costruzione
 al mq di SUP
 350,00
 10900,00

Valori di mercato
 al mq di SUP
 650,00
 14000,00

Valore attuale Area
 Valore dell'Area post Var 3 al PI
 Euro/mq
 Euro/mq
 25,00

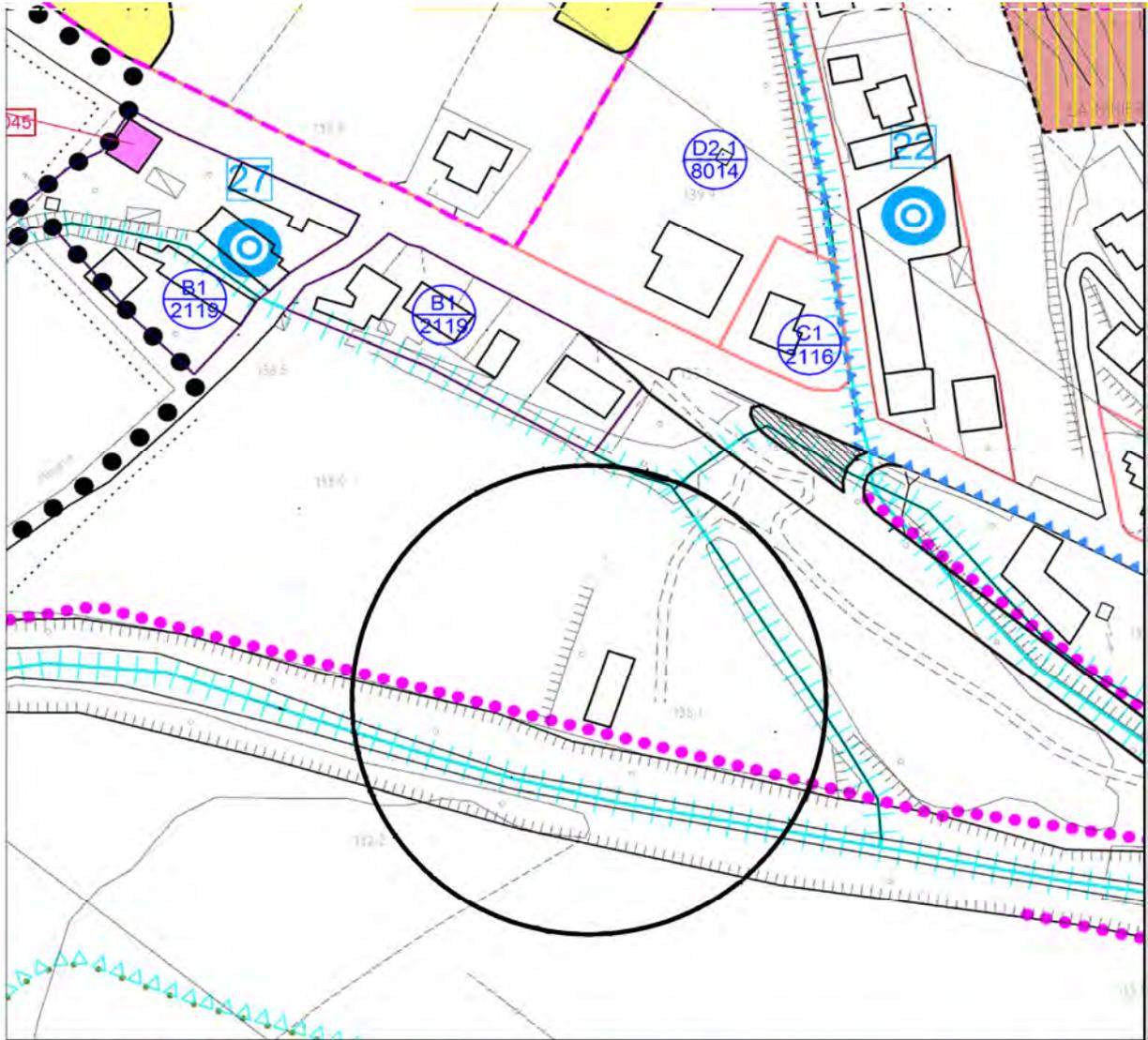
VARIANTE 3 AL PI ISOLATO 02.2.034		Costi della trasformazione		Costi di trasformazione		Valore post-transformazione Variante		Costi totali		Incremento	
Area di cui:	Destinazione	Superficie territoriale	Indice di edificabilità	Superficie Copribile	Costo di costruzione e primaria	Costo di urbanizzazione e secondaria	Valore unitario	Costo di urbanizzazione e primaria	Costi totali	Profitto e commercializzazione	Valore dell'area
Costruibile		mq	mq/mq	mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro	euro	euro
laboratorio		60,00	1,00	60,00	350,00	4,114	650,00	10,97	23.637,76	15.362,24	15.362,24
Ufficio		40,00	2,00	80,00	1.050,00	22.638	1.400,00	54,72	98.848,79	13.151,21	13.151,21
Parcheigi		60,00			64,90		60,00				
Fascia di Mitigazione		10,00			10,80		10,00				
Strada di lottizzazione		120,00			129,60		120,00				
Totale opere di urbanizzazione primaria		0		0	0		0				
Totale											28.513,45

AREE DA CEDERE 5006 ST mq 200
 AREE PREMISTE IN CESSIONE mq 0
 AREE DA MONETIZZARE mq 200
 VALORE AREE DA MONETIZZARE Euro 5.000,00

TOTALE DA RICONOSCERE ALL'AC 16.405,38

INCIDENZA DELLE AREE CEDUTE DAL PRIVATO SULLA SUP. FONDIARIA 0,00%



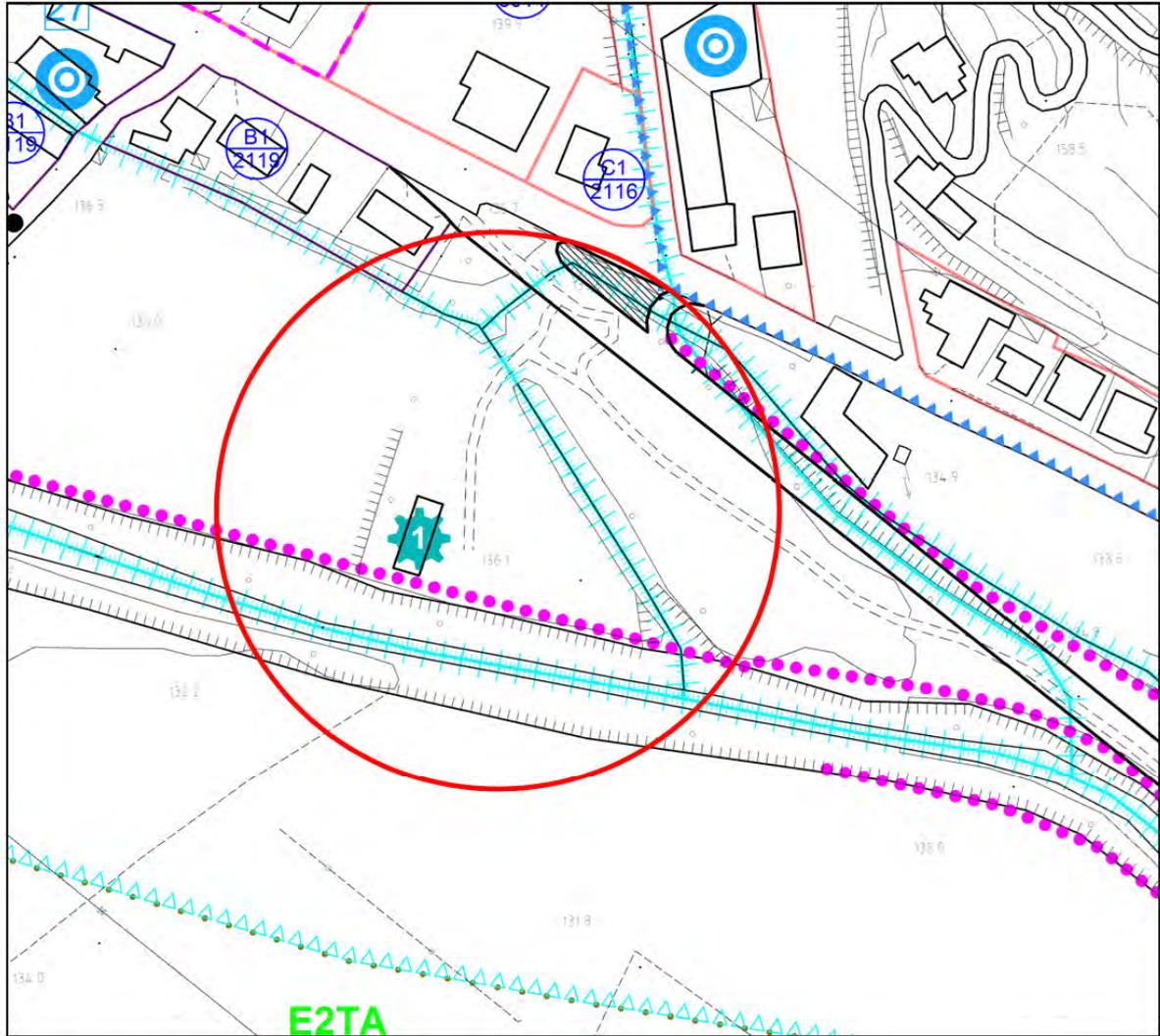


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



57 - RIDISEGNO ISOLATO RESIDENZIALE EX PDL C2 2101 CON C3 2101 CON OPERE DI URBANIZZAZIONE COLLAUDATE	ATO 1.2
--	----------------

Isolato C2 2101 PdL Bondi

Premesso che per l'area dell'isolato C2 2101 con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 22 giugno 2005 è stato approvato il Piano di lottizzazione denominato "Isolato C2-2101 in via Bondi" e stipulata apposita Convenzione di lottizzazione, presso lo studio del dottor Michele Colasanto Notaio in Arzignano, il 17 novembre 2005 con atto N. 143024 del Repertorio, registrata ad Arzignano il 28.11.2005 al n. 1100 serie 2 e trascritta a Vicenza il 05.12.2005 al n. 30567/19197;

E' stato redatto il "Verbale di visita e Certificato di collaudo finale" relativo alle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione, in data 27.01.2012 dal tecnico collaudatore incaricato l'ing. Giuseppe Nicoletti di Valdagno (VI), depositato presso il Comune di Arzignano con ns. prot. n. 3449 del 03.02.2012;

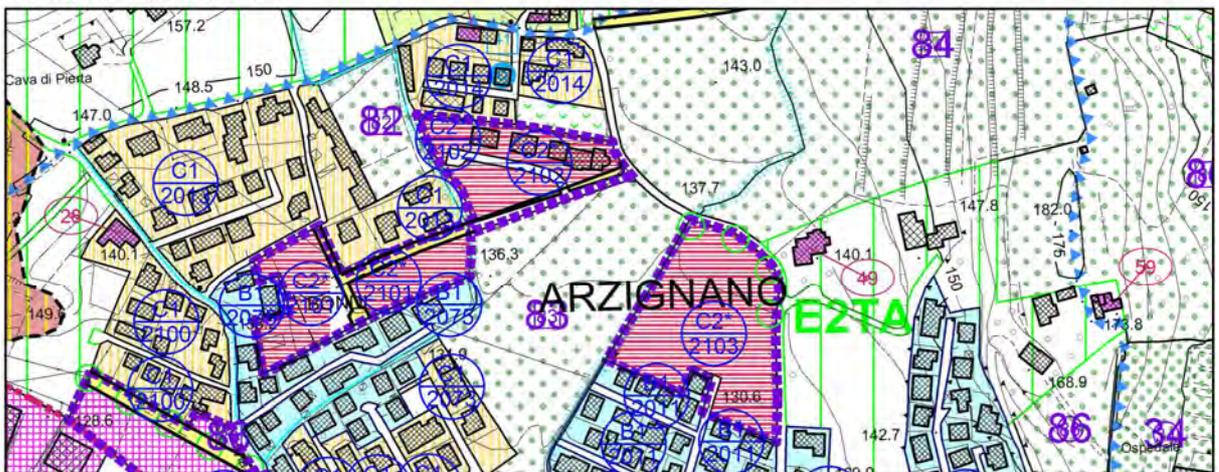
Con la variante 1 al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 14 gennaio 2012, sono state svincolate le aree a PEEP che interessavano l'isolato C2 2101.

In data 25 luglio 2012 è stato stipulato l'atto di acquisizione delle aree e delle opere di urbanizzazione del PdL isolato C2-2101 di via Bondi presso lo studio del Dott. Giovanni Muraro Notaio in Chiampo (VI).

La variante 3 al PI sostituisce l'originario isolato C2 2101 con l'isolato C3 2101 senza modificare la potenzialità edificatoria originata dal PUA del PdL Bondi come approvato con delibera di C.C. n. 68 del 29.09.2008 senza PEEP – ERP - ERS, dando la possibilità d'attuazione con intervento edilizio diretto all'interno del nuovo isolato, allineando la previsione cartografica del PI con ridisegno dell'isolato residenziale come da opere di urbanizzazione collaudate e acquisite.

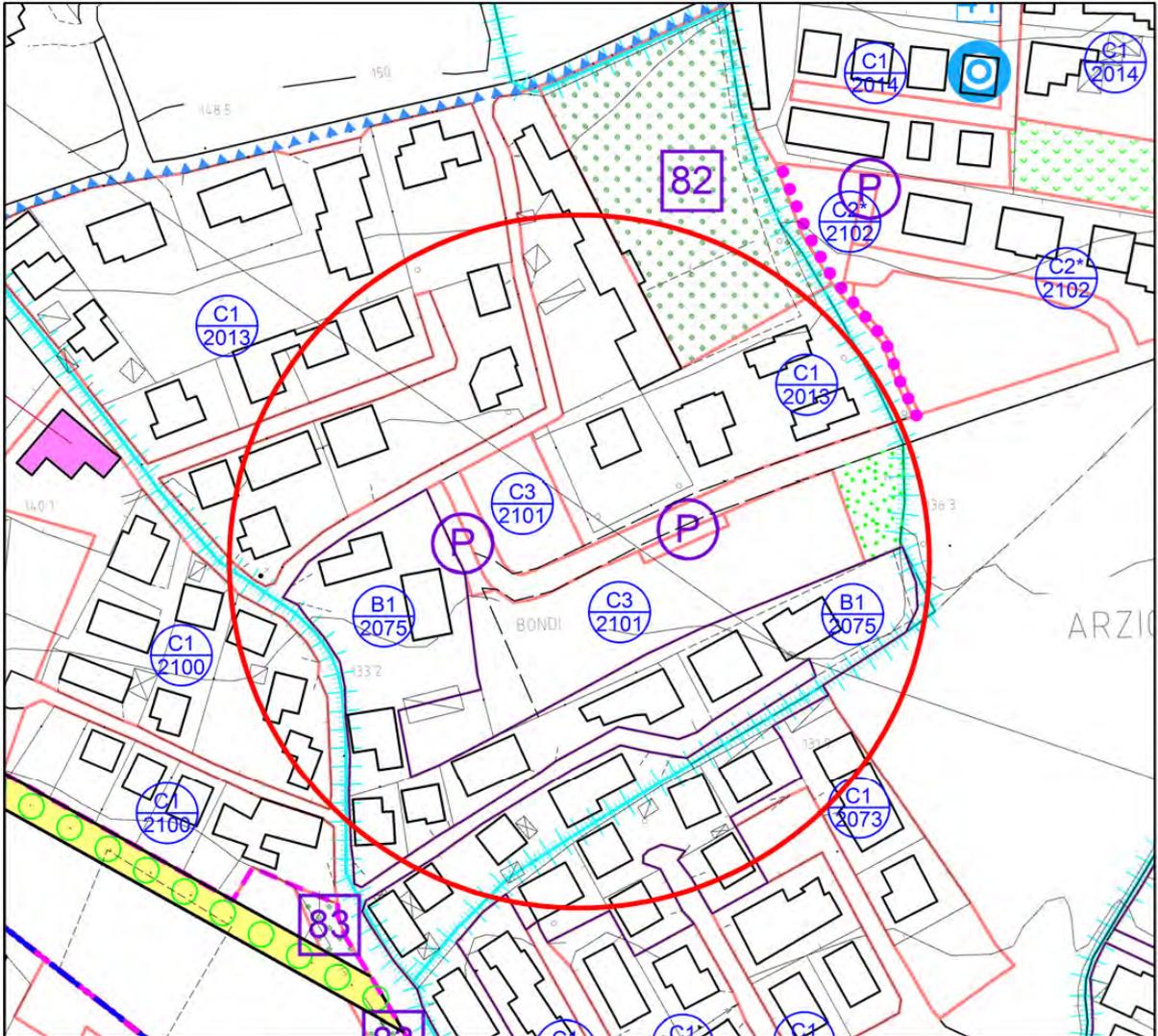


SCALA 1:2000

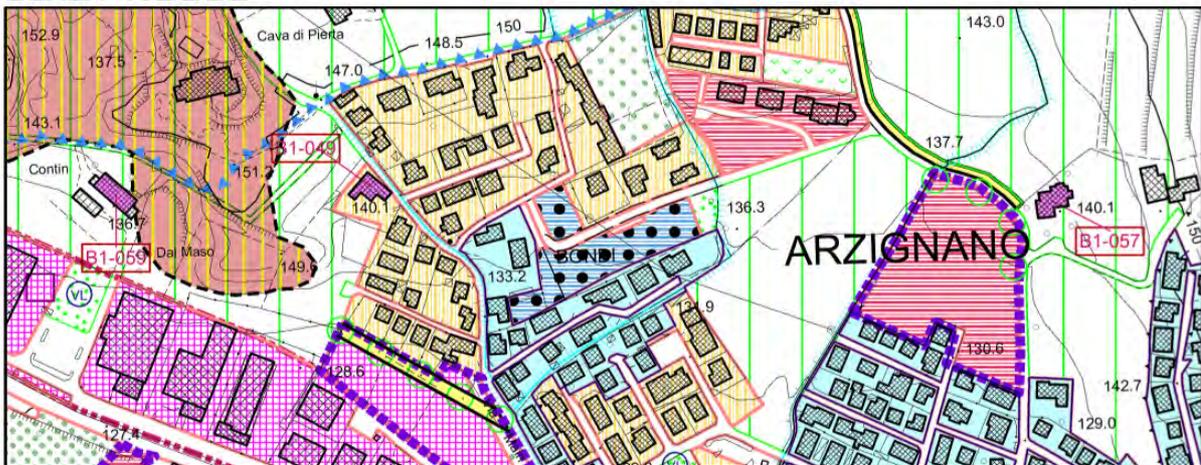


SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



ARZIGNANO PAT + PI
PRC
P.R.C. PIANO REGOLATORE COMUNALE

CITTA' DI ARZIGNANO PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.2

isolato n°
C3 2101

TAVOLA PI N°

FOGLIO CATASTALE 16

SUPERFICIE TERRITORIALE 10220

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	3066
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	30 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,5
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	15330
ABITANTI N°	92
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	NO

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Area in corso di urbanizzazione a seguito di approvazione del PdL denominato "Isolato C2/2101 in via Bondi", approvato con Deliberazione di C.C. n. 35 del 22/06/2005 e successiva variante approvata con Deliberazione di C.C. del 29/09/2008.

Superficie Territoriale di piano attuativo mq. 8535.

Abitanti n.86

Volume Urbanistico nuova edificazione mc. 12802.

Per le aree comprese nell'ambito di piano attuativo sono confermati indici e parametri di PdL.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**58 - INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE C2 8029****ATO 1.3****ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 APPLICANDO CRITERI PEREQUATIVI**Isolato C2 8029 lungo Via Pozzetti

La variante interessa l'area individuata al catasto al foglio 27 mapp.li nr. 616, 1260, 1277, 1280 per la quale si prevede un cambio di destinazione d'uso da "agricola" a "residenziale" a seguito dell'individuazione di una nuova ZTO C2 8029 di 7.050 mq in aderenza all'area limitrofa residenziale C1 2127.

L'inserimento della nuova zona residenziale C2 8029 è conforme alle previsioni del PAT in quanto inclusa all'interno delle " linee preferenziali di sviluppo residenziale" individuati nella tav. 4 delle Trasformabilità.

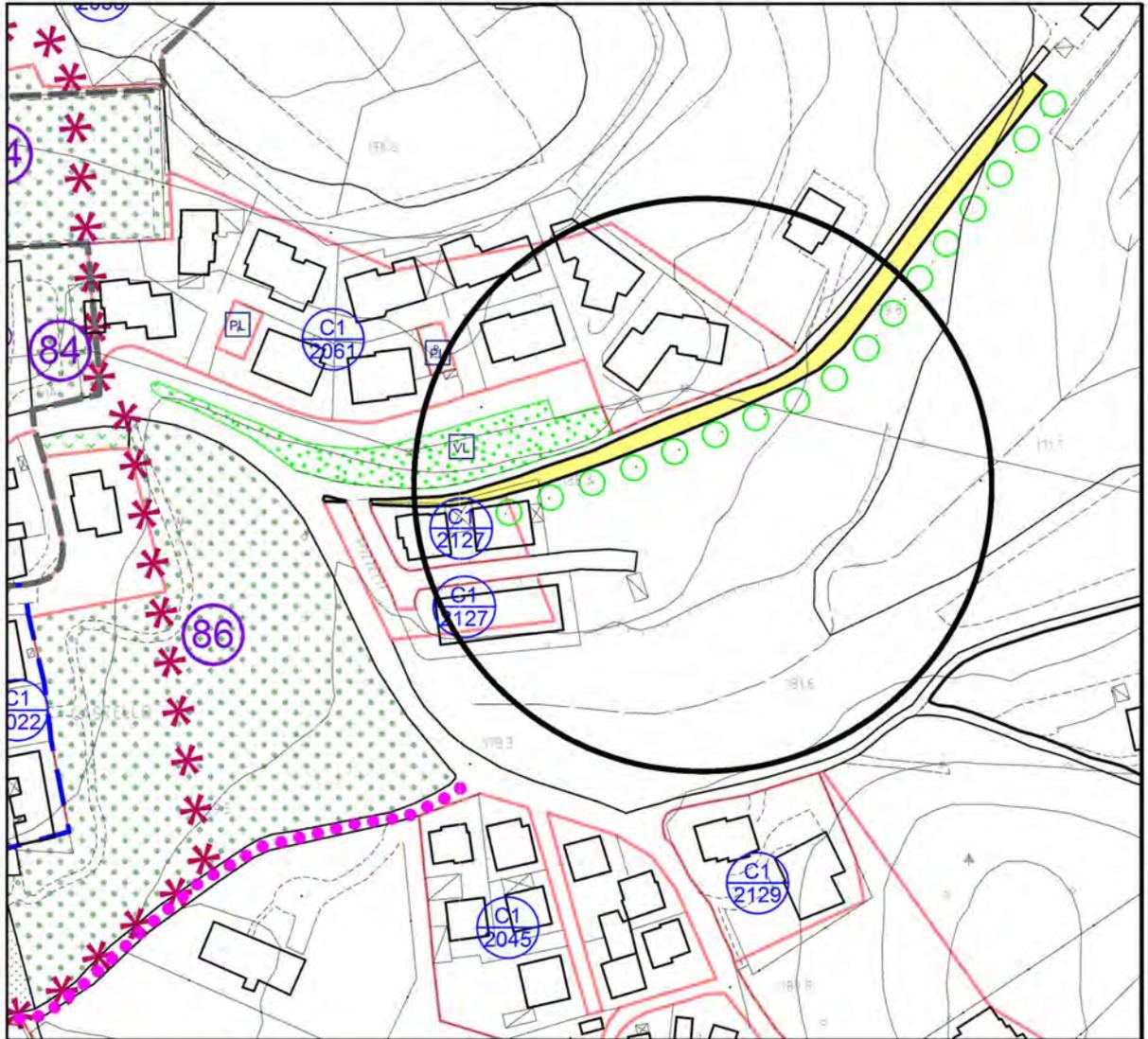
Con la presente variante si recepisce la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dall'impresa Tibaldo e Figlio Snc in data 06.04.2012 e modificata in data 21.09.2012 con ns. prot. n. 27268 richiedendo la realizzazione di nuovi volumi residenziali per complessivi 6.000,00 mc.

A seguito del recepimento dell'accordo è prevista la corresponsione a favore della Città di Arzignano della somma di Euro 190.000,00 per quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi per la realizzazione di opere pubbliche programmate, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT disciplinante la perequazione urbanistica.

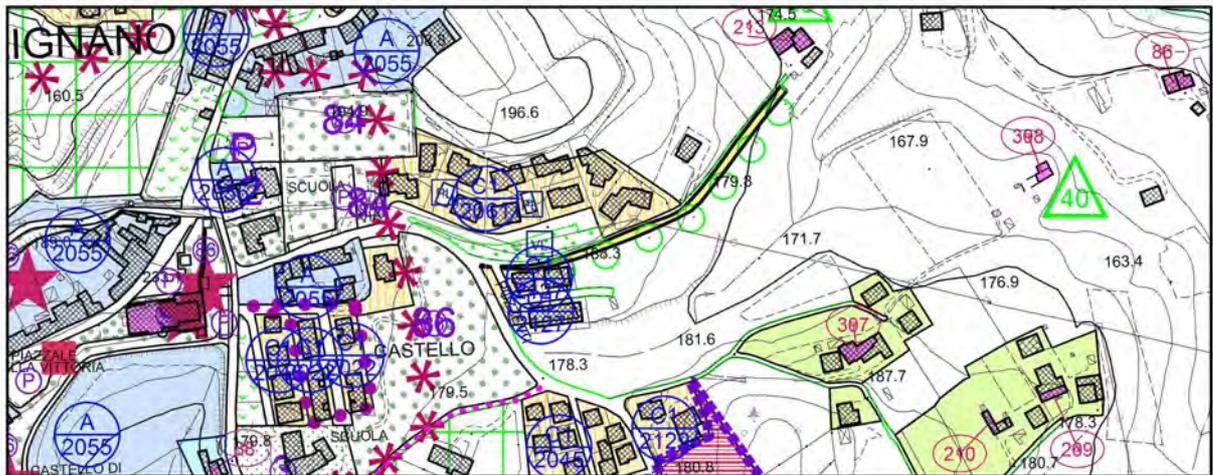
Riepilogo dati metrici ID 58 – C2 8029 nella Variante 3 al PI

Superficie territoriale di PUA - PdL		6.700 mq
Cessione area a Nord per allargamento strada comunale di circa 350 mq prevista nel PI		
Sviluppo del PUA	6.571 mq	Isolato C2 8029 nel quale dovranno essere ricavati: - mq. 545 di parcheggi pubblici
	129 mq	Viabilità di progetto
Superficie Coperta edificabile di Progetto		1.643,00 mq
Volume edificabile di progetto		6.000,00 mc

Nella pagina seguente viene rappresentata una tabella a verifica dei parametri perequativi applicati con stima mediante "valore di trasformazione" assumendo a riferimento i valori di mercato e i costi di costruzione individuati nella relazione programmatica in ambito estimativo allegata alla variante 1 al PI.



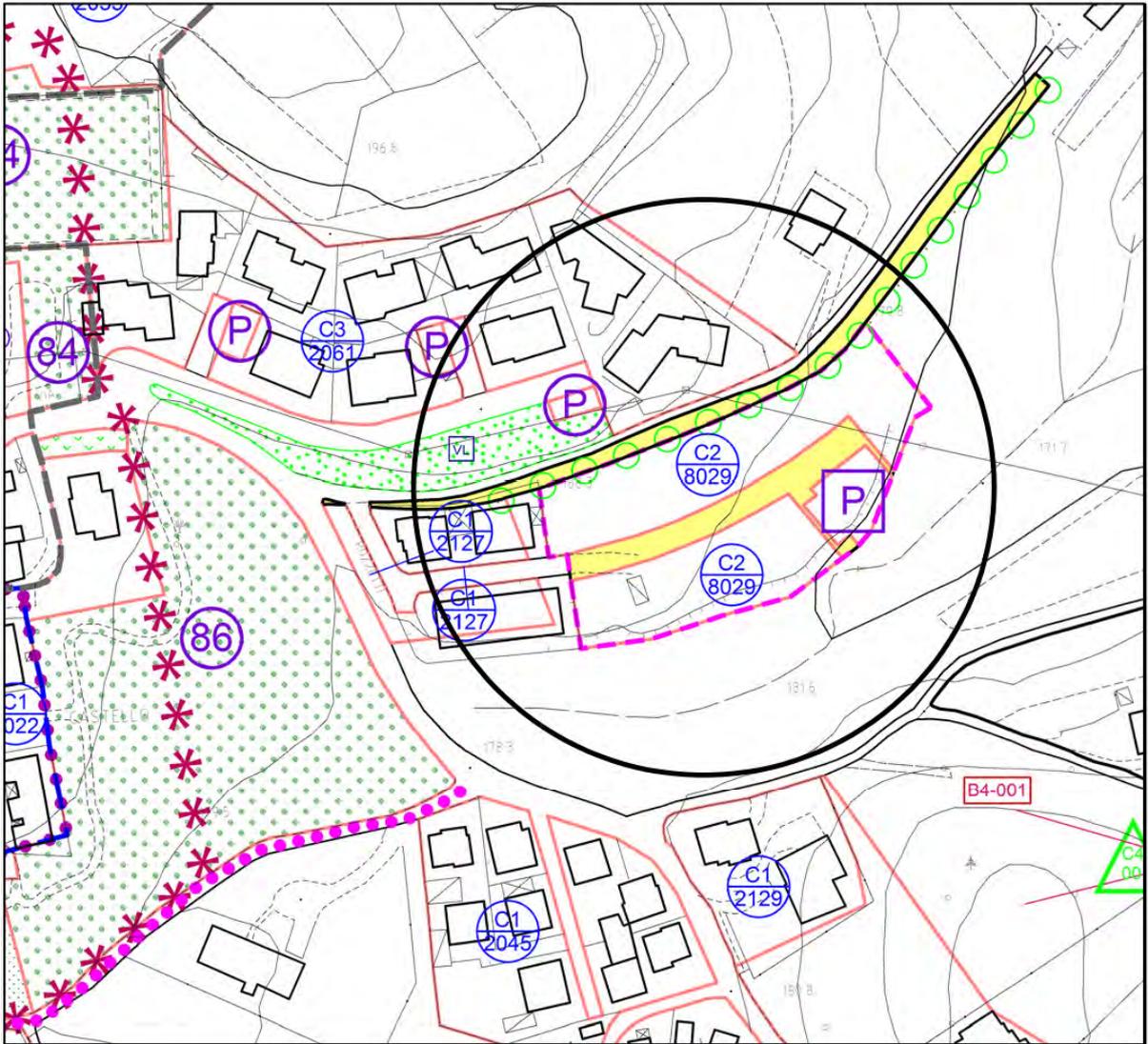
SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE





SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO







CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.3

isolato n°
C2 8029

TAVOLA PI N° 13.3.3 H

FOGLIO CATASTALE 27

SUPERFICIE 6571

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	1643
RAPPORTO DI COPERTURA	25%
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,00
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	6000
ABITANTI N°	39
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 27

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO	Residenziale Ex PRG	1.500
	Residenziale	4.500

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Il PUA - PdL per l'isolato di espansione dovrà prevedere la realizzazione di :

- parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico per almeno mq. 545 con funzione di cui de sac;
- viabilità pubblica di progetto per almeno mq.129;

L'ambito del PUA è di mq. 6.700.

Dovrà essere prevista la cessione dell'area a Nord di circa mq. 350 per l'allargamento della strada comunale;

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere versato presso la tesoreria comunale il contributo perequativo.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



59 - INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE B3 8033

ATO 1.3

Isolato B3 8033 lungo Via Calpeda

La variante interessa l'area individuata al catasto al foglio 27 mapp.li nr. 67 e 867 per la quale si prevede un cambio di destinazione d'uso da "agricola" a "residenziale" a seguito dell'individuazione di una nuova zona omogenea B3 8033 di 865 mq.

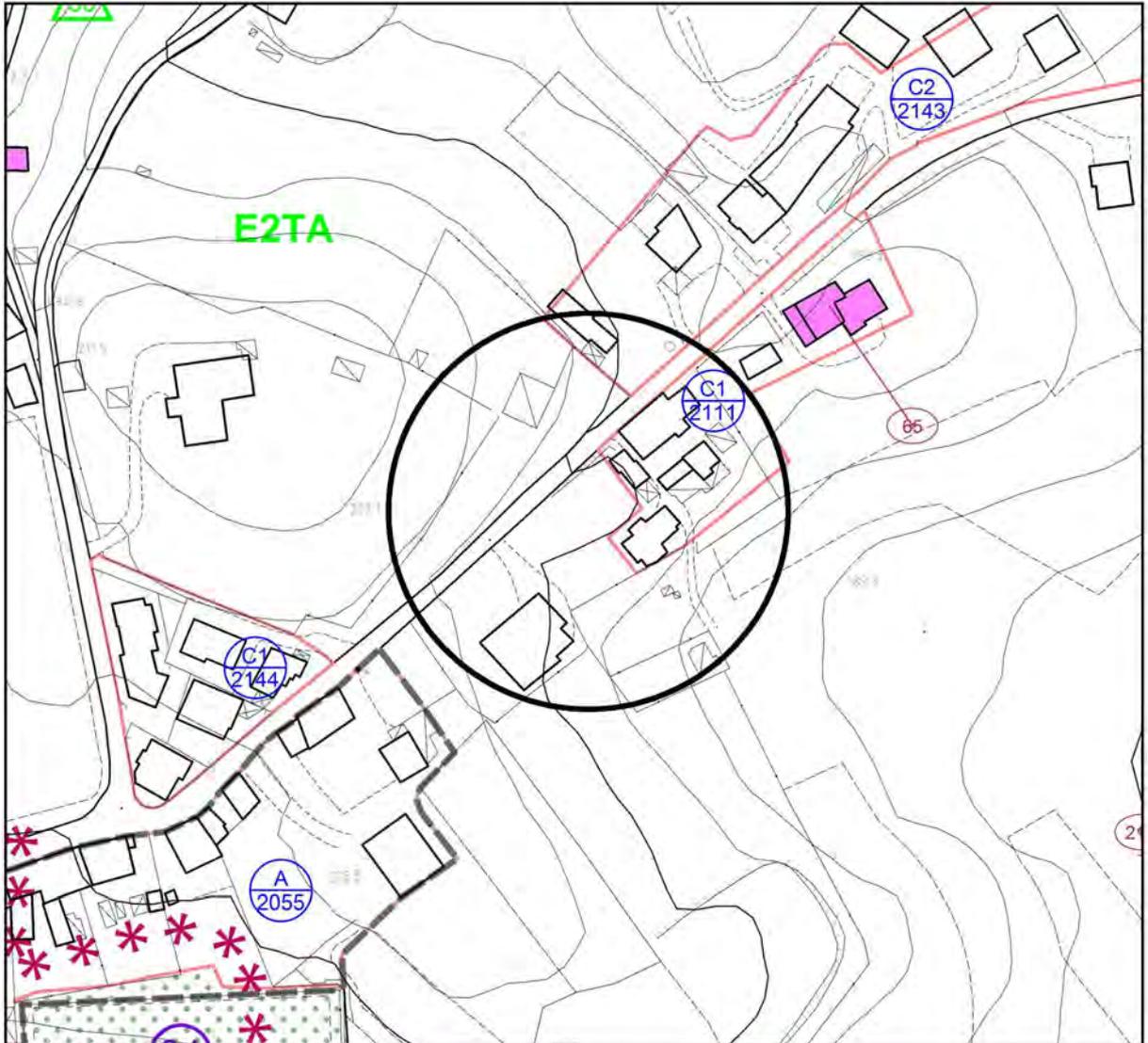
L'intervento di ampliamento della zona residenziale è conforme alle previsioni del PAT in quanto inclusa all'interno delle "aree di urbanizzazione consolidata" individuati nella tav. 4 delle Trasformabilità.

Con la presente variante non si recepisce la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dal Sig. Negri Massimo in data 10.04.2012 nella quale si richiedeva la possibilità di realizzazione un nuovo volume residenziale di 400 mc.

Viene integrato l'art. 24 delle NTA-Op disciplinando le nuove ZTO B3 che nel caso in questione riguarda un area riconosciuta di urbanizzazione consolidata dal PAT, ma viene individuato il nuovo isolato B3 8033 considerabile all'interno o ai margini di tessuti insediativi di recente formazione caratterizzati dalla prevalenza di edifici condominiali isolati, di costruzioni uni-bifamiliari isolate che nello specifico si presenta come un "vuoto urbano" libero.

L'isolato B3 8033 non viene dotato di potenzialità edificatoria propria ma è idoneo all'atterraggio dei crediti edilizi residenziali riconosciuti dal Piano degli Interventi, nel rispetto nei limiti edificatori indicati tra i parametri di progetto della Scheda normativa sulla ZTO.

Si precisa che gli erigendi nuovi edifici nelle zone "B3" dovranno garantire una prestazione energetica (climatizzazione energetica invernale) almeno di "classe B" secondo le vigenti norme in materia.



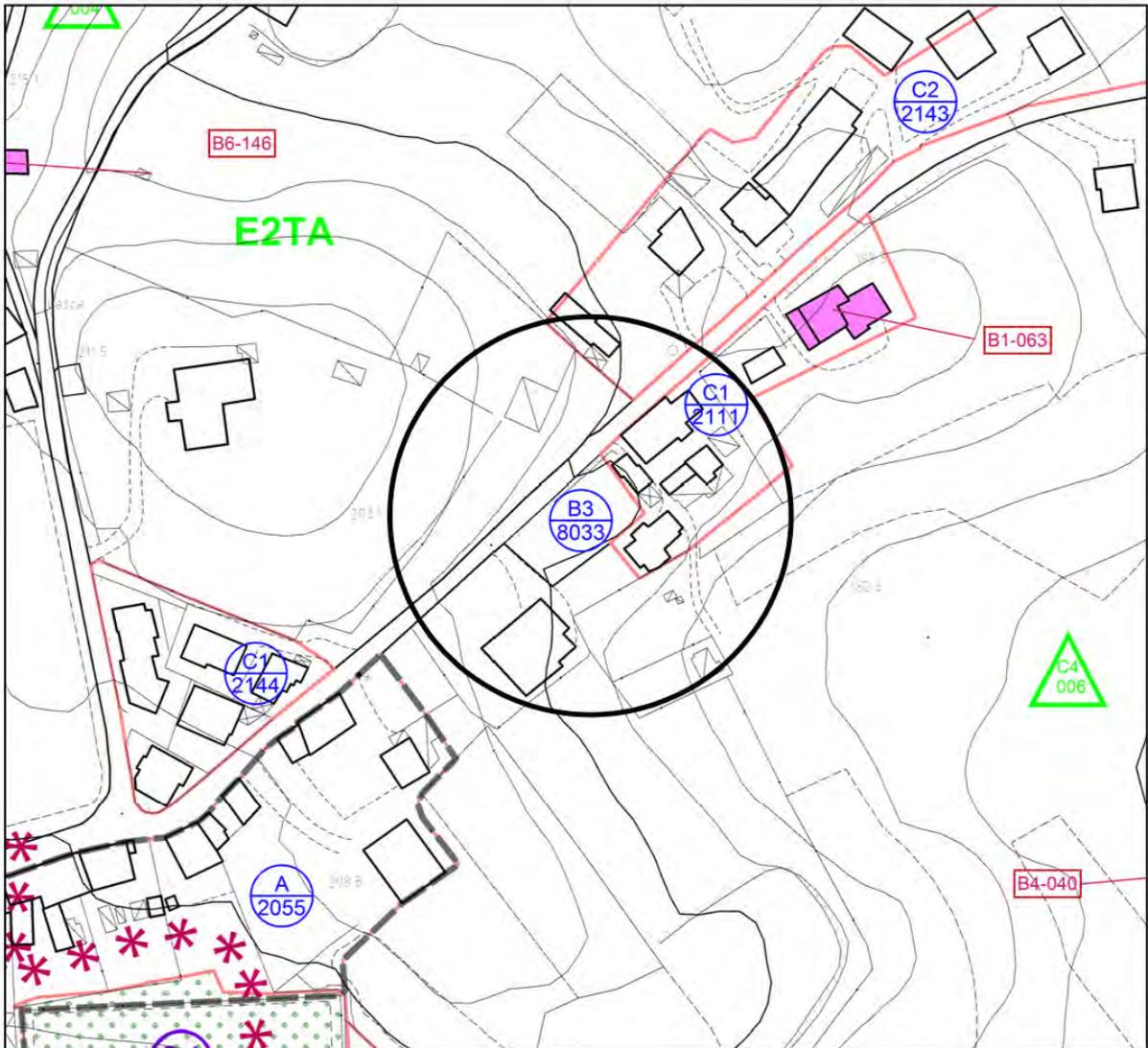
SCALA 1:2000



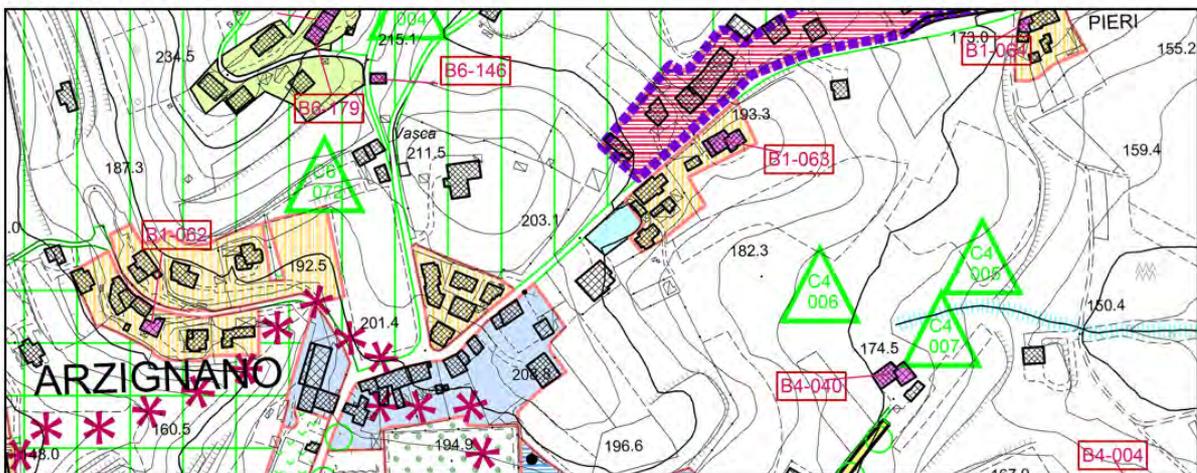
SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE





SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO





CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.3

isolato n°
B3 8033

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

SUPERFICIE TERRITORIALE 865

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	0
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	30 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,50 ml
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 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



60 - RIDISEGNO ISOLATO RESIDENZIALE ex PdL C2 2061 CON AREE CEDUTE

ATO 1.3

Isolato C3 2061 ex PdL Castello nell'isolato C1 2061

L'isolato C1-2061 sito in Via Sant'Eurosia del Comune di Arzignano è stato interessato dal Piano di Lottizzazione denominato "Castello" adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 114 del 20 dicembre 1977, successivamente approvato con delibera della Giunta Regionale del Veneto in data 19 settembre 1978, n 4581.

E' stata stipulata la convenzione di lottizzazione con atto autenticato dal Notaio Bruno Zambon di Arzignano in data 30 aprile 1987, al n. 88440 del repertorio, registrato ad Arzignano il 18 maggio 1987 al n. 641 Serie 1, trascritto a Vicenza il 1 giugno 1987 al n. 6890/5371, fra il Comune di Arzignano e la società "EDILCASA S.R.L." (ditta lottizzante).

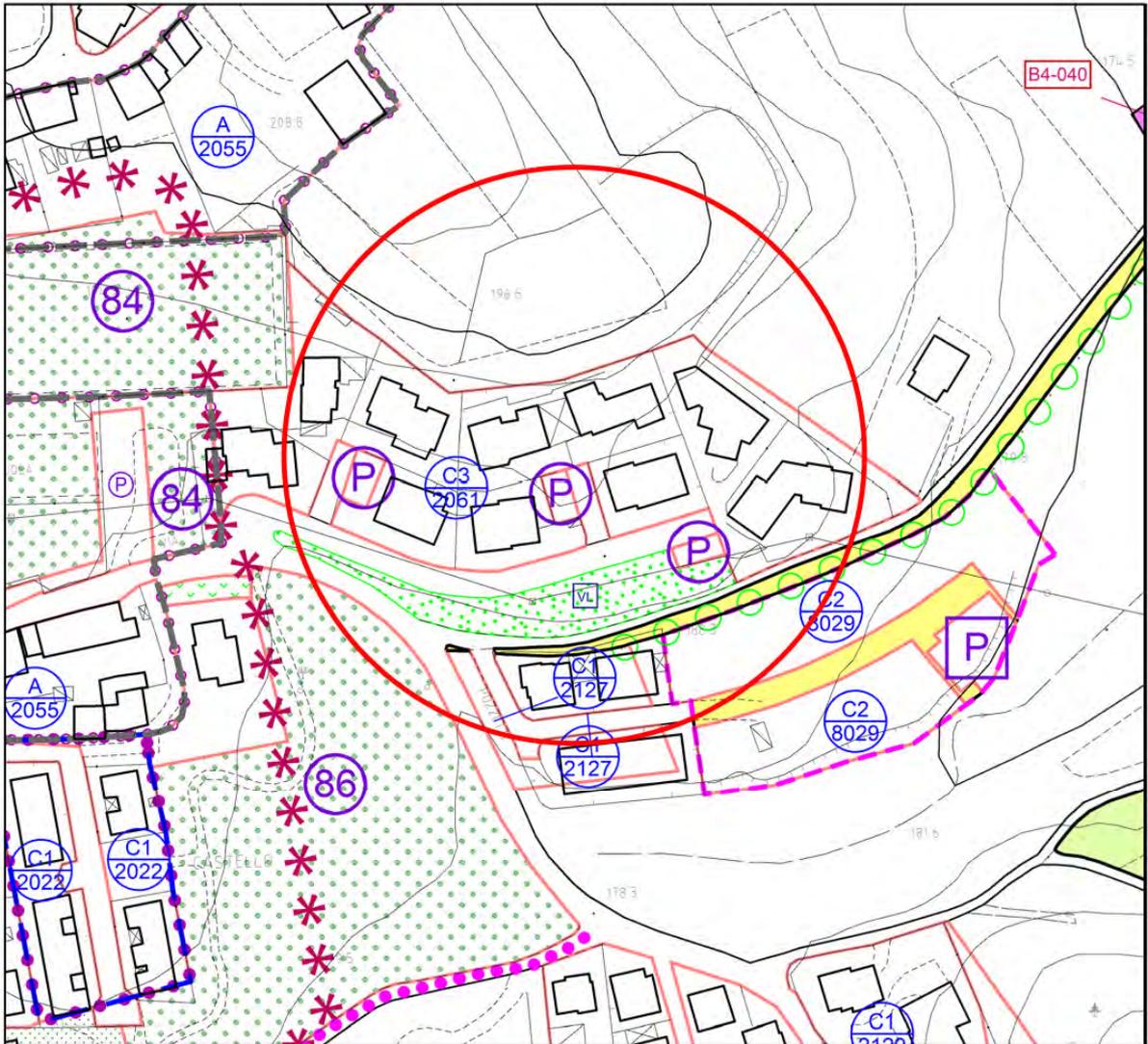
Con determina del Dirigente n. 43 del 25.05.2009 è stato approvato il certificato di collaudo relativo al Piano di Lottizzazione "Castello" ed in attuazione dell'art. 3 della sopraccitata convenzione di lottizzazione si dispone l'acquisizione delle aree e opere di urbanizzazione da parte del Comune di Arzignano.

Con atto notarile autenticato dal Notaio Michele Colasanto di Arzignano in data 08.02.2012, n.160666 del repertorio, registrato ad Arzignano il 05 marzo 2012 al n. 874 serie 1T, trascritto a Vicenza il 06 marzo 2012 al n. 4319-3244, viene definita la cessione delle aree a parcheggio (339 mq), a verde pubblico (1471 mq) e a strade, marciapiedi (1804 mq) in favore del Comune di Arzignano.

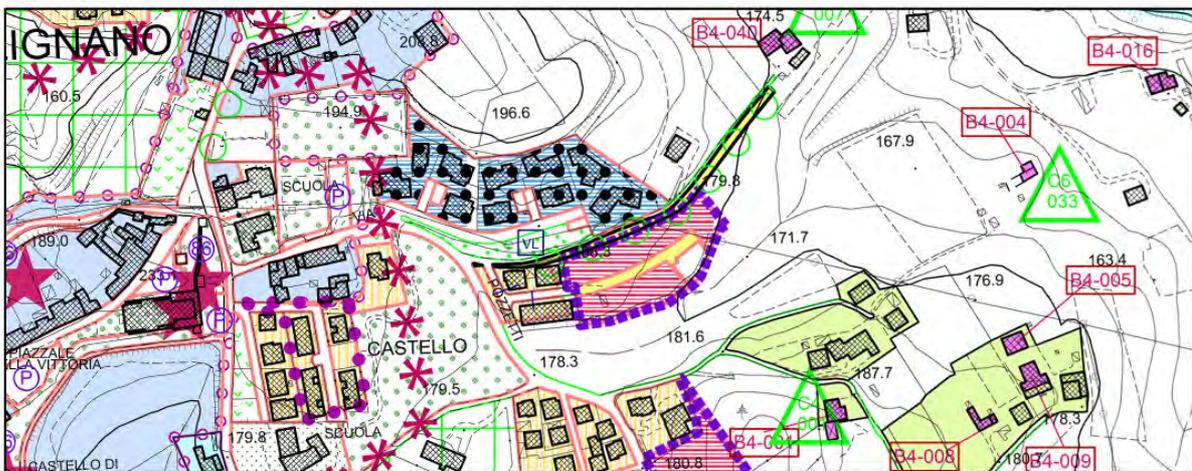
La presente variante 3 al PI sostituisce l'isolato C1 2061 con il nuovo isolato C3 2061 che riguarda i lotti edificabili e l'individuazione delle aree di urbanizzazione cedute esterne al C3 2061, dando possibilità di intervento edilizio diretto all'interno del nuovo isolato.

L'isolato C3 2061 ingloba gli immobili catastalmente censiti nel Comune di Arzignano al Fog. n. 27 Mappali n. 828, 1173, 1203, 1221, 1222, 1223, 1224, 1227, 1228, 1488, 1565, 1566, 1358, 1307, 1308, 826, 1237, 1243, 1238, 1244 e 1245 tutte aree di urbanizzazione consolidata individuate nella Tav. n. 4 del PAT vigente.

L'edificabilità all'interno dell'isolato C3 2061 rimane con le potenzialità determinate dal Piano di Lottizzazione denominato "Castello" adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 114 del 20 dicembre 1977, successivamente approvato con delibera della Giunta Regionale del Veneto in data 19 settembre 1978, n 4581 e successive varianti.



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO




CITTA' DI ARZIGNANO
PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
 1.3
 isolato n°
 C3 2061

TAVOLA PI N° 13.3.3.H - CASTELLO VILL GIARDINO FOGLIO CATASTALE 27

SUPERFICIE FONDIARIA 10686

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	3317
RAPPORTO DI COPERTURA	31 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,24
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,5
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	2
VOLUME MC.	13.270
ABITANTI N°	80
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 era assoggettata a PUA -PDL.CASTELLO approvato con delibera di Giunta Regionale Veneto n. 4581 del 19.09.1978. E' stato approvato il Certificato di Collaudo con Determina dirigenziale n. 43 del 25.05.2009.
Con atto notarile in data 8 febbraio 2012 autenticato dal Dott. Michele Colasanto al n. 160666 del Rep. e n. 35620 della Raccolta, registrato a Vicenza il 5 marzo 2012 al n. 874 Serie 1 sono stete cedute all'Amministrazione Comunale le aree di urbanizzazione.

L'edificazione nei singoli lotti rimane secondo i parametri riportati nel PUA -PDL.CASTELLO approvato con delibera di Giunta Regionale Veneto n. 4581 del 19.09.1978

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



**61 - RIDEFINIZIONE ISOLATO PRODUTTIVO D3.2 8023****CON MODIFICHE AGLI ISOLATI D2.1 8010 E D3 7007****ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 - APPLICANDO CRITERI PEREQUATIVI****ATO 1.4**Isolato D3.2 8023 lungo Via del Lavoro

La variante interessa gli attuali isolati di Piano degli Interventi vigente D2.1 8010 e D3 7007 con ridefinizione dei perimetri ricavando l'isolato produttivo D3.2 8023 per "attività artigianali e terziarie di espansione" avente superficie territoriale di mq. 15.581 con superficie copribile di 7.791, all'interno del quale sono ammesse solo le seguenti attività:

- a. Attività artigianali non nocive e non moleste;
- b. Attività commerciali, così come disciplinate dalle NTA-Op, con i seguenti limiti:
 - sono ammessi esercizi di vicinato e agenzie di viaggio con superficie di vendita fino a 250 mq;
 - non sono ammesse medie strutture di vendita;
 - non sono ammessi centri commerciali, parchi commerciali e grandi strutture di vendita.
- c. Attività artigianali di servizio, così come disciplinate dalle NTA-Op, quali:
 - autorimesse, noleggio con o senza conducente, servizio taxi e depositi di autocorriere;
 - altre tipologie artigianali di servizio non sono ammesse;
- d. Attività direzionali, così come disciplinate dalle NTA-Op, quali:
 - uffici sia pubblici che privati, agenzie d'affari, assicurazione e intermediazione
 - altre tipologie direzionali non sono ammesse;

Con la presente variante si recepisce in parte la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dal Sig. Zanconato Enio Aldo in data 10.04.2012 con ns. prot. n. 10874 che agevolerà lo spostamento dell'attuale attività della Zanconato Viaggi Srl dal centro storico in Via XXV Aprile dove verrà mantenuto solo il servizio carico e scarico degli utenti e di biglietteria.

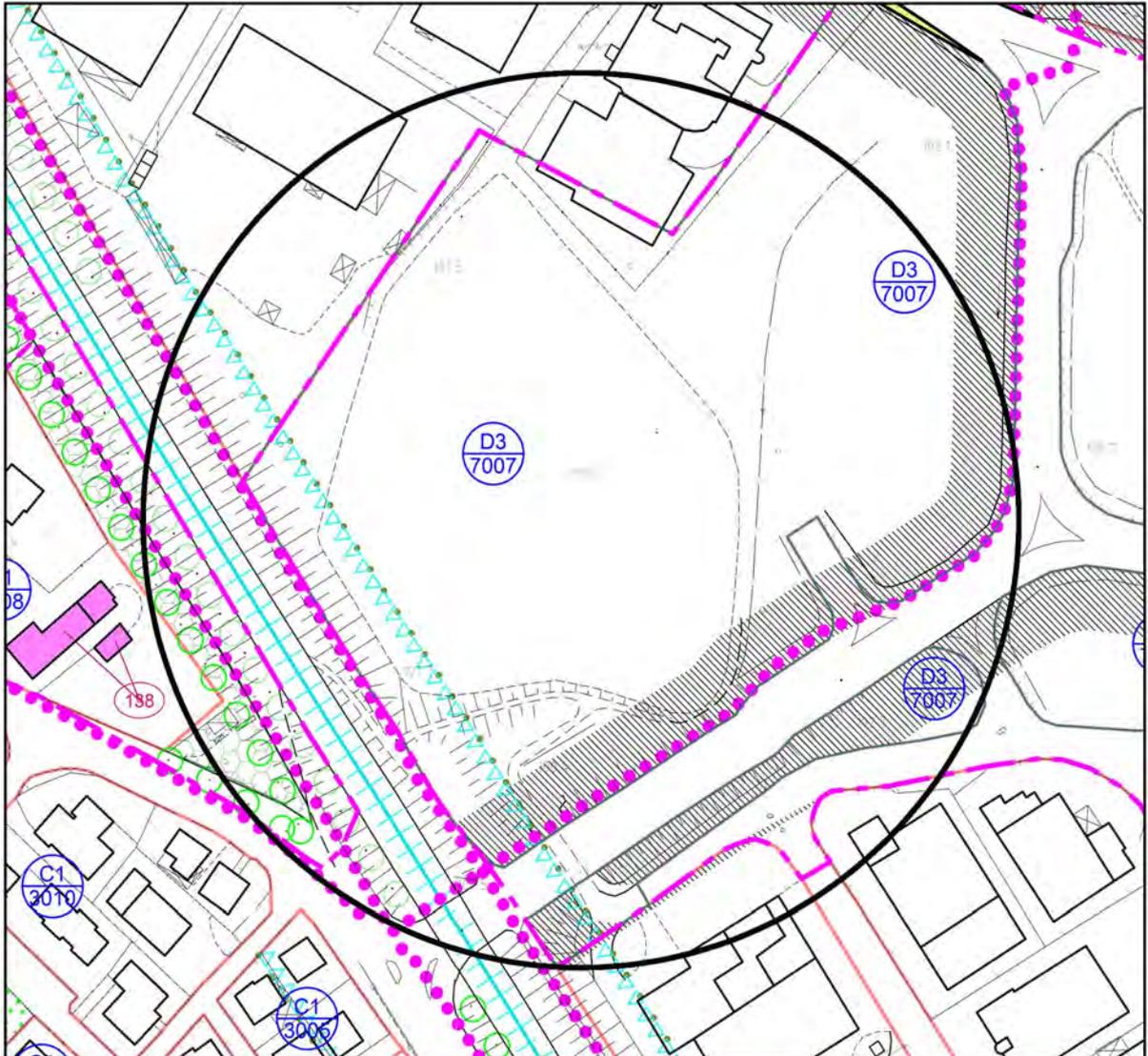
A seguito del recepimento dell'accordo è prevista la realizzazione della strada con marciapiede della larghezza di 11,00 m costeggiante tutto l'isolato D3.2 8023 e delle altre opere di urbanizzazione previste negli elaborati del PI.



L'intervento di ampliamento della zona produttiva è conforme alle previsioni del PAT in quanto inclusa all'interno delle "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" individuate nella tav. 4 delle Trasformabilità.

Riepilogo dati metrici ID 61 nella Variante 3 al PI

Sviluppo del PUA - PdL	15.581 mq	Isolato produttivo D3.2 8023 nel quale dovranno essere ricavati: - mq. 1.560 di parcheggi pubblici
	1.950 mq	Verde pubblico - attrezzato
	4.400 mq	Viabilità di progetto
Superficie Coperta edificabile di Progetto		7.791 mq



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO




CITTA' DI ARZIGNANO
PIANO REGOLATORE COMUNALE

PRC PAT+PI

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n° 1.4
isolato n° D3.2 8023

TAVOLA PI N° 13.3.3.L - SAN BORTOLO FOGLIO CATASTALE 12

SUPERFICIE 15581

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	7791
RAPPORTO DI COPERTURA	50 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	10,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	77910
ABITANTI N°	
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	non previsto

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

SAU TRASFORMATA	
NUOVO CARICO URBANISTICO	PRODUTTIVO EX PRG 77.910

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Nell'isolato D3.2 8023 di espansione, tra le attività insediabili individuate nell'art. 26 NTA-Op, sono ammesse solo le seguenti attività:

- Attività artigianali non nocive e non moleste.
- Attività commerciali, così come disciplinate dalle NTA-Op, con i seguenti limiti:
 - sono ammessi esercizi di vicinato e agenzie di viaggio con superficie di vendita fino a 250 mq;
 - non sono ammesse medie strutture di vendita;
 - non sono ammessi centri commerciali, parchi commerciali e grandi strutture di vendita.
- Attività artigianali di servizio, così come disciplinate dalle NTA-Op, quali:
 - autonimesse, noleggio con o senza conducente, servizio taxi e depositi autocorriere;
 - altre tipologie artigianali di servizio non sono ammesse.
- Attività direzionali, così come disciplinate dalle NTA-Op, quali:
 - uffici sia pubblici che privati, agenzie d'affari, assicurazione e intermediazione;
 - altre tipologie direzionali non sono ammesse.

Il PUA - PdL dovrà prevedere:

- la realizzazione del verde pubblico - attrezzato per mq. 1.950;
- la realizzazione della viabilità di progetto per mq. 4.400 rappresentata nel PI;
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico per mq. 1.560;
- percorsi ciclo-pedonali nella posizione indicata dal PI.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 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°
1.4

isolato n°
D3 7007

TAVOLA PI N°

FOGLIO CATASTALE

SUPERFICIE TERRITORIALE

60069

PARAMETRI**DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq	30035
RAPPORTO DI COPERTURA	50 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	15,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	5
NUMERO MINIMO DEI PIANI	2
VOLUME MC.	10.000
ABITANTI N°	67
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

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano Particolareggiato

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Sono consentite destinazioni d'uso commerciali, artigianali, direzionali, ricreative e per il tempo libero. Sono ammesse esclusivamente le quote di residenza accessorie alle altre attività (abitazione proprietario e/o custode).

All'interno della rotatoria indicata con apposita simbologia nella planimetria in scala 1:200, proprio per la funzione strategica di ingresso alla città, potrà essere collocato un unico elemento architettonico, anche senza saturazione dell'indice. L'edificio dovrà avere caratteristiche architettoniche consone al ruolo di "porta della città" e dovrà avere una destinazione d'uso tale da non incidere sul traffico nelle ore lavorative, ma di essere fruibile in altre fasce orarie (ad esempio attività ricreative).

Contestualmente dovrà essere previsto un collegamento carrabile obbligatorio tramite ad esempio un sottopasso, dovranno essere collocati preferibilmente gli standard di IUP e lasciata libera una corsia di scommito per usi eccezionali. All'interno dello IUP dovranno essere recepiti gli standard conseguenti alle destinazioni d'uso inserite.

La progettazione dello IUP dovrà avvenire in forma di pianificazione coordinata con la Provincia.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE E 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°
1.4

isolato n°
D2.1
8010

TAVOLA PI N° 13.3.3.L - SAN BORTOLO FOGLIO CATASTALE 2 - 12

SUPERFICIE FONDIARIA 138560

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	83136
RAPPORTO DI COPERTURA	60 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	-
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	10,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	-
ABITANTI N°	-
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	non previsto

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

PRODUTTIVO EX PRG

22.240

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento Edilizio Diretto

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

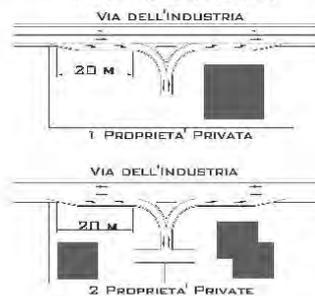
Per l'insediamento di nuove attività commerciali e/o ampliamento delle attività commerciali esistenti è obbligatoria la razionalizzazione degli accessi lungo via dell'Industria con conseguente diminuzione degli accessi sulle strutture commerciali ed artigianali realizzate in fregio all'asse viario esistente, come riportato nello schema a lato.

In ogni caso, all'interno delle singole proprietà deve essere garantito l'individuazione di area a parcheggio con le modalità previste dall'art. 16 della L.R. 13 Agosto 2004 n.15.

Sono ammesse, inoltre, le attività commerciali, così come disciplinate dalla normativa vigente, con i seguenti limiti:

- sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture appartenenti a tutti i settori merceologici;
- non sono ammessi centri commerciali, parchi commerciali e grandi strutture di vendita.

SCHEMA RIORGANIZZAZIONE ACCESSI CARRAI PROPRIETA' PRIVATE



ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI





62 – RIDEFINIZIONE AMBITO DELL'ISOLATO C1 3005

ATO 2

INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE B3 8041 GIA' EDIFICATO

INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE C2 8037

A SEGUITO ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 APPLICANDO CRITERI PEREQUATIVI

Isolato C2 8037 lungo Via Tordara

La variante interessa l'area censita al catasto nel Comune di Arzignano al foglio 5 mapp.li n. 425, 1716, 1771,1772, 1773, 1774, 1775,1776,1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1708 (parte) per una superficie di 7.212,00 mq ove vengono individuati gli isolati B3 8041 e C2 8037.

L'isolato B3 8041 è ricavato riducendo la superficie territoriale di parte dell'originario isolato C1 3005 di mq. 3439 con potenzialità edificatoria di mc. 5.158,50 e parte trasformando mq. 646 di zona agricola in zona residenziale, la volumetria indicata nel nuovo isolato di 5.158,50 è la volumetria che era già stata presente nell'isolato originario C1 3005, riconosciuta in parte anche con Permesso di Costruire n. 07PC0189 del 22.01.2008 che prevede la realizzazione di due palazzine residenziali con accesso viario dall'attuale zona agricola.

Con la presente variante si recepiscono in parte le proposte di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentate dalla società Delphi Costruzioni Srl in data 10.04.2012 modificata in data 17.05.2012 agli atti con ns. prot. n. 14711 inserendo la possibilità di realizzare un fabbricato a destinazione residenziale con una volumetria massima di 2.208,00 mc nel nuovo isolato residenziale C2 8037 .

A seguito del recepimento dell'accordo è prevista la realizzazione di opere pubbliche per un valore di Euro 161.810,00 riconosciuto nella relazione in ambito estimativo del Prof. Stefano Stanghellini, a favore della Città di Arzignano per quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi per la realizzazione di opere pubbliche programmate, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT disciplinante la perequazione urbanistica.

La verifica dei parametri perequativi per il caso in questione è stata effettuata dal Prof. Arch. Stefano Stanghellini come dimostrato nella relazione in ambito estimativo agli atti con prot. n.29408 del 11.10.2012.

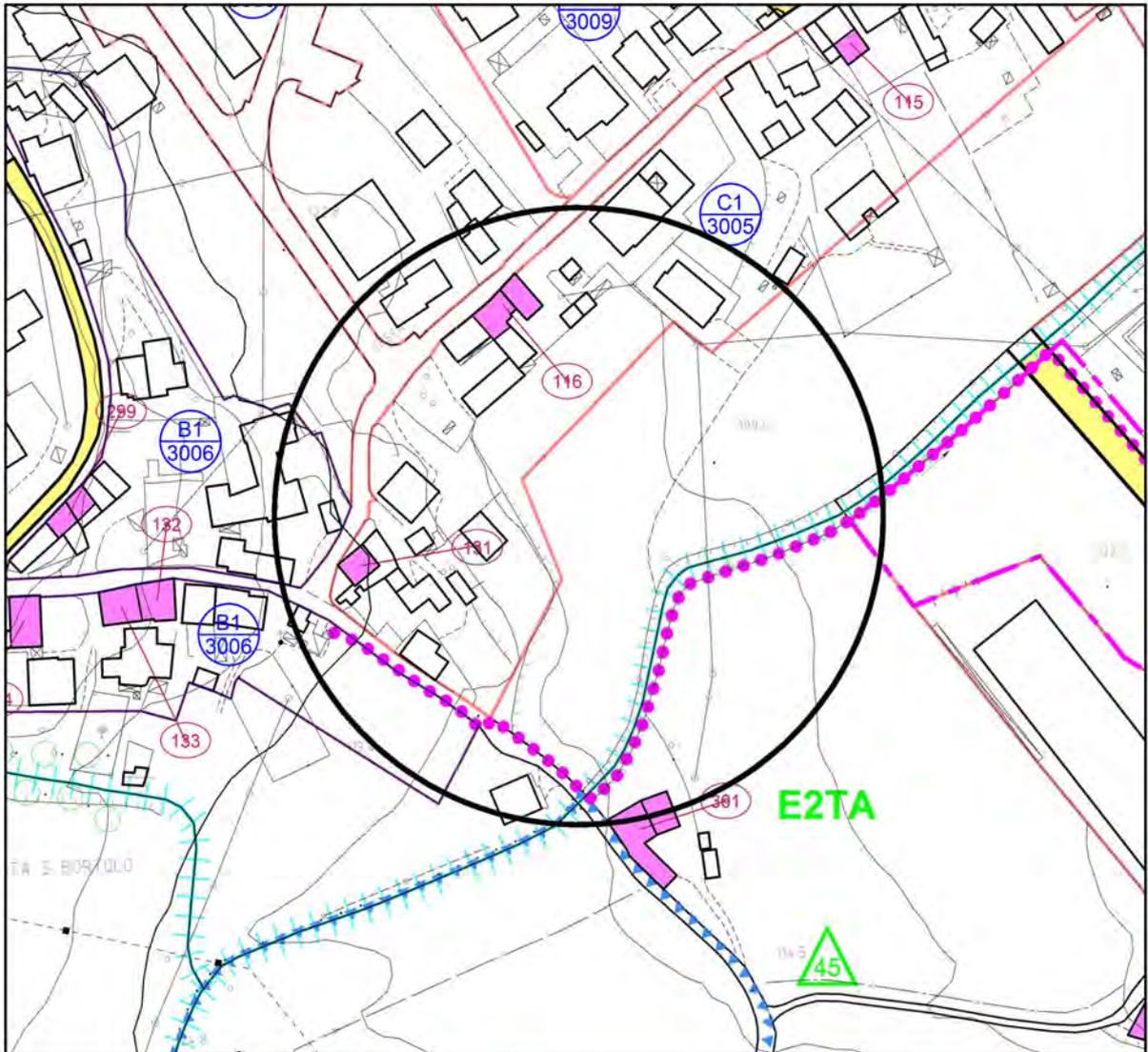


L'intervento di ampliamento della zona residenziale è conforme alle previsioni del PAT in quanto l'isolato C2 8037 è all'interno delle " linee preferenziali di sviluppo residenziale" individuati nella tav. 4 delle Trasformabilità.

Il nuovo isolato residenziale C2 8037 è inserito all'interno di un ambito assoggettato a PUA . PdL che ricomprende al suo interno anche altre aree per la realizzazione di standard primari con attrezzature di vicinato che potranno essere a supporto degli isolati esistenti già edificati C1 3005 e B3 8041.

Riepilogo dati metrici PUA con isolato C2 8037 nella Variante 3 al PI

Superficie territoriale di PUA - PdL		3.127,00 mq
Sviluppo del PUA	1472 mq	Isolato edificabile residenziale C2 8037
	380 mq	Verde pubblico - attrezzato
	615 mq	Parcheggi pubblici nell'isolato C2 8029
	660 mq	Viabilità di progetto
Superficie Coperta edificabile di Progetto		368,00 mq
Volume edificabile di progetto		2.208,00 mc

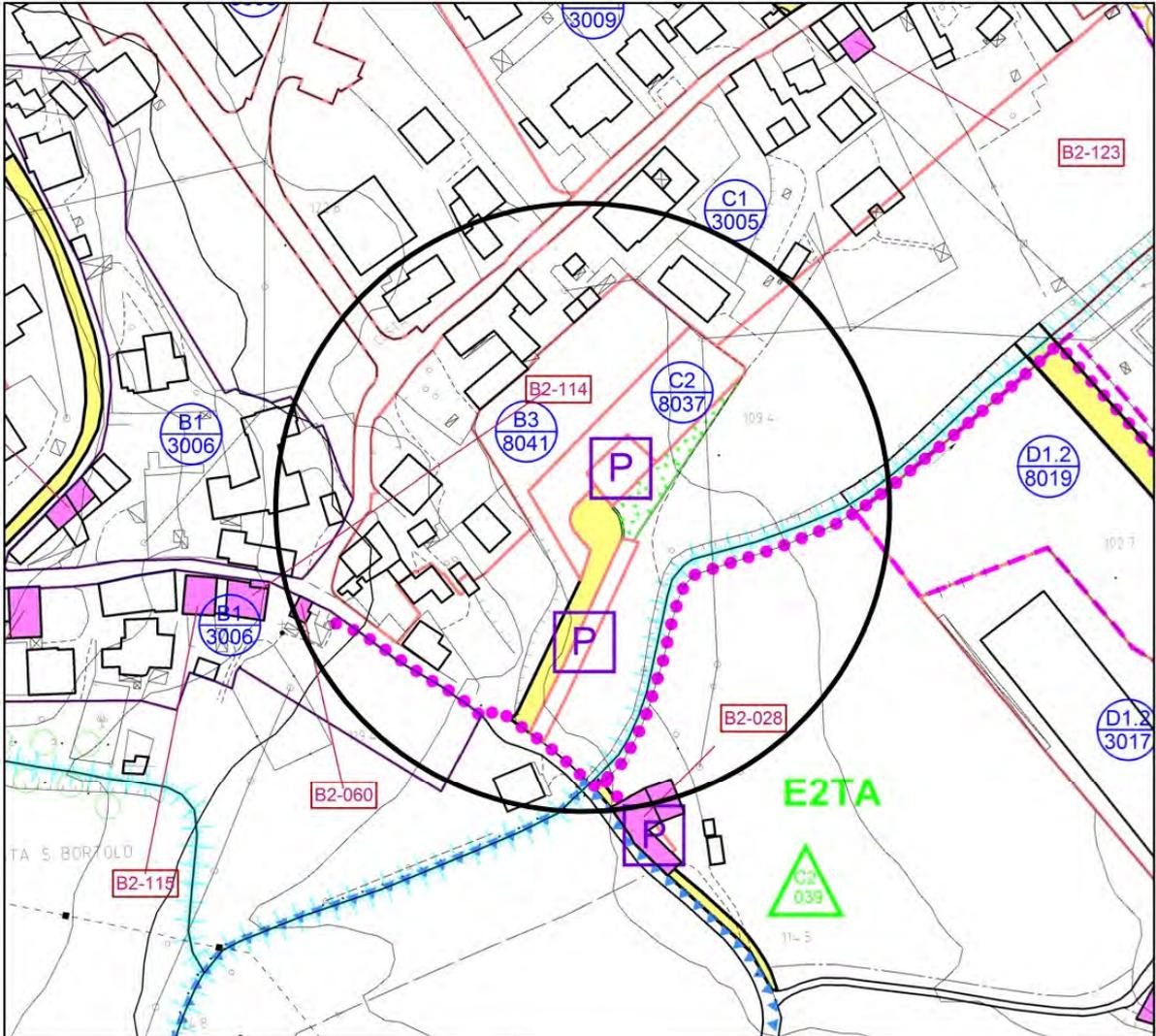


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
2

isolato n°
C1 3005

TAVOLA PI N° 13.3.3.L - SAN BORTOLO FOGLIO CATASTALE 5

SUPERFICIE FONDARIO 16427

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	4106
RAPPORTO DI COPERTURA	25 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,5
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	7,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	24.640,50
ABITANTI N°	148
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE Ex PRG

- 4.954,50

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento Edilizio Diretto

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Gli interventi sull'isolato dovranno avere come obiettivo principale il riordino dei fabbricati accessori in contrasto con l'ambiente prevedendone la demolizione ed il recupero dei volumi secondo un disegno di insieme. I nuovi edifici saranno collocati in modo da rispettare i manufatti di valore ambientale evidenziati nel PRC.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°

2

isolato n°

C2 8037

TAVOLA PI N° 13.3.3.L - SAN BORTOLO FOGLIO CATASTALE 5

SUPERFICIE TERRITORIALE 1472

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq		368
RAPPORTO DI COPERTURA	TERRITORIALE	25 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq		1,50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		7,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI		2
NUMERO MINIMO DEI PIANI		1
VOLUME MC.		2.208
ABITANTI N°		13
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc		No

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATATA

3.177

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE EX PRG

2.208

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

- Il PUA - PdL per l'isolato di espansione C2 8037 dovrà prevedere la realizzazione di:
- parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico per mq. 615;
 - area a verde attrezzato pubblico e/o ad uso pubblico per mq. 380;
 - viabilità pubblica di progetto per mq. 660;
 - la sistemazione di via Tordara;

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



PRC
ARZIGNANO PAT+PI

CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
2

isolato n°
B3 8041

TAVOLA PI N° 13.3.3.L - SAN BORTOLO FOGLIO CATASTALE 5

SUPERFICIE TERRITORIALE 4085

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	1021
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	25 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,26
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	7,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	5.158,50
ABITANTI N°	31
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

0

SAU TRASFORMATA

646

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE Ex PRG

5.158,50

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento Edilizio Diretto

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

L'area è residenziale di completamento, mantiene la potenzialità edificatoria residua della porzione che faceva parte dell'isolato C1 3005, può essere una zona di "atterraggio" dei crediti edilizi riconosciuti dal Piano degli Interventi.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**63 - RIQUALIFICAZIONE ISOLATO PER ATTIVITA' D3.2 8028****ATO 2****ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 APPLICANDO CRITERI PEREQUATIVI**Isolato D3.2 8028 lungo Via Montorso

La variante interessa l'area censita al catasto nel Comune di Arzignano al foglio 5 mapp.li n. 564, 1472, 311 e parte del n. 1255 prevedendo la riqualificazione dell'area individuata nel nuovo isolato D3.2 8028 per "attività artigianali e terziarie di espansione" con possibilità di insediare attività artigianali compatibili con la residenza, di attività di commercio all'ingrosso e di attività direzionali recuperando con piccoli ampliamenti i fabbricati esistenti e razionalizzando gli accessi.

Con la presente variante si recepisce in parte la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dall'impresa S.T.A. Srl in data 06.04.2012 come modificata con nota agli atti con ns. prot. n. 22571 del 01.08.2012.

Viene ridotta la superficie territoriale dell'isolato D1.2 3017 stralciando la superficie nel nuovo isolato D3.2 8028, riconvertendo in zona agricola mq. 1467 e inserendo l'intero mappale n. 1255 nell'isolato C1 3005.

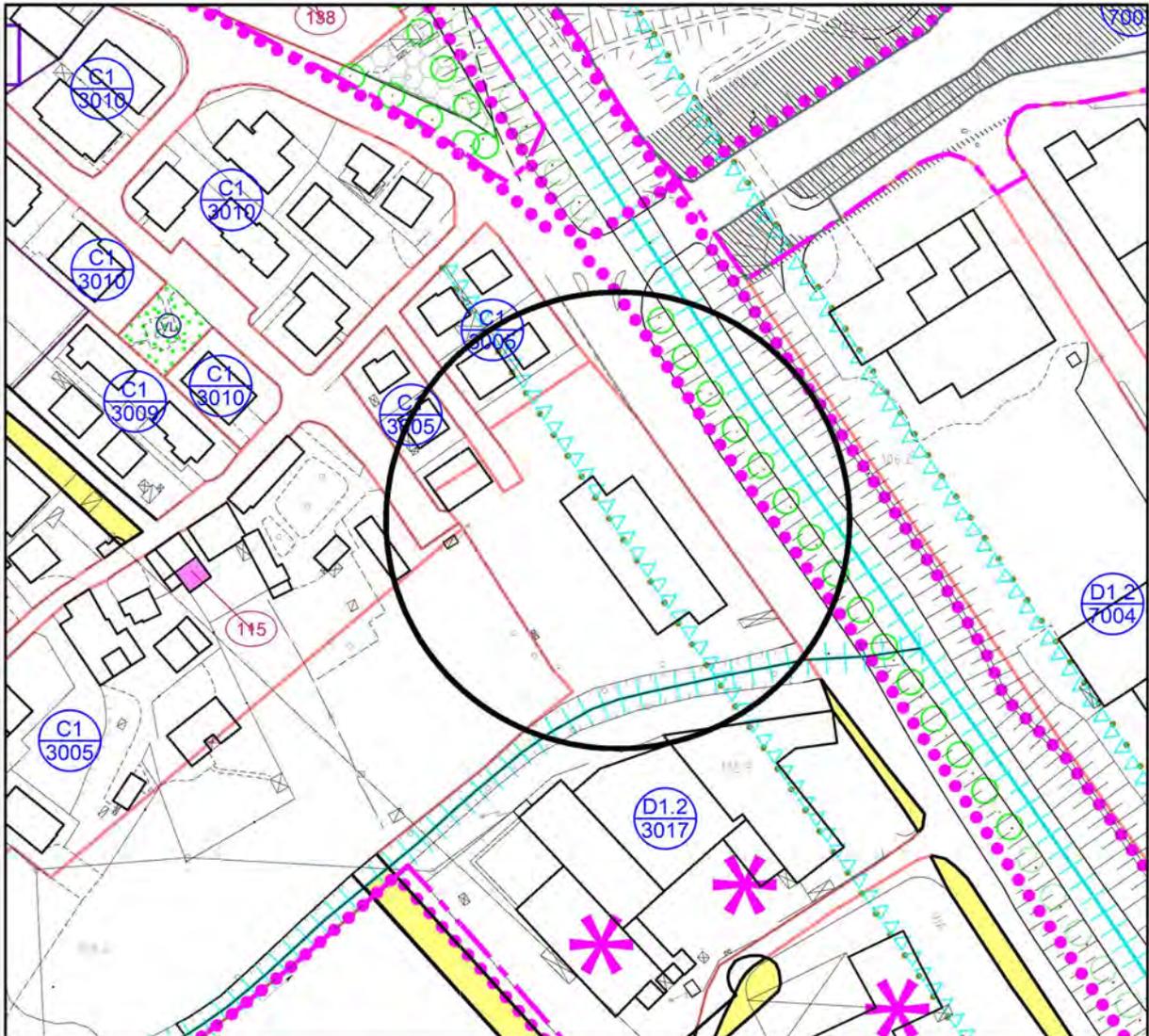
A seguito del recepimento dell'accordo è prevista la realizzazione di opere pubbliche per un valore di Euro 157.686,00 riconosciuto nella relazione in ambito estimativo del Prof. Stefano Stanghellini, a favore della Città di Arzignano per quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi per la realizzazione di opere pubbliche programmate, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT disciplinante la perequazione urbanistica.

La verifica dei parametri perequativi per il caso in questione è stata effettuata dal Prof. Arch. Stefano Stanghellini come dimostrato nella relazione in ambito estimativo agli atti con prot. n.29408 del 11.10.2012.

L'intervento di ampliamento della zona produttiva è conforme alle previsioni del PAT in quanto definita area di riqualificazione e riconversione come individuato nella tav. 4 delle Trasformabilità.

Riepilogo dati metrici PUA con isolato D3.2 8028 - ID 63 nella Variante 3 al PI

Superficie territoriale di PUA - PdL		5.758,00 mq
Sviluppo del PUA	4858 mq	Isolato produttivo D3.2 8028 nel quale dovranno essere ricavati gli standard primari: - Parcheggi pubblici ; - Verde pubblico – attrezzato - Pista Ciclabile.
	360 mq	Parcheggio pubblico
	540 mq	Fascia di mitigazione
Superficie Coperta edificabile di Progetto		1.253,00 mq

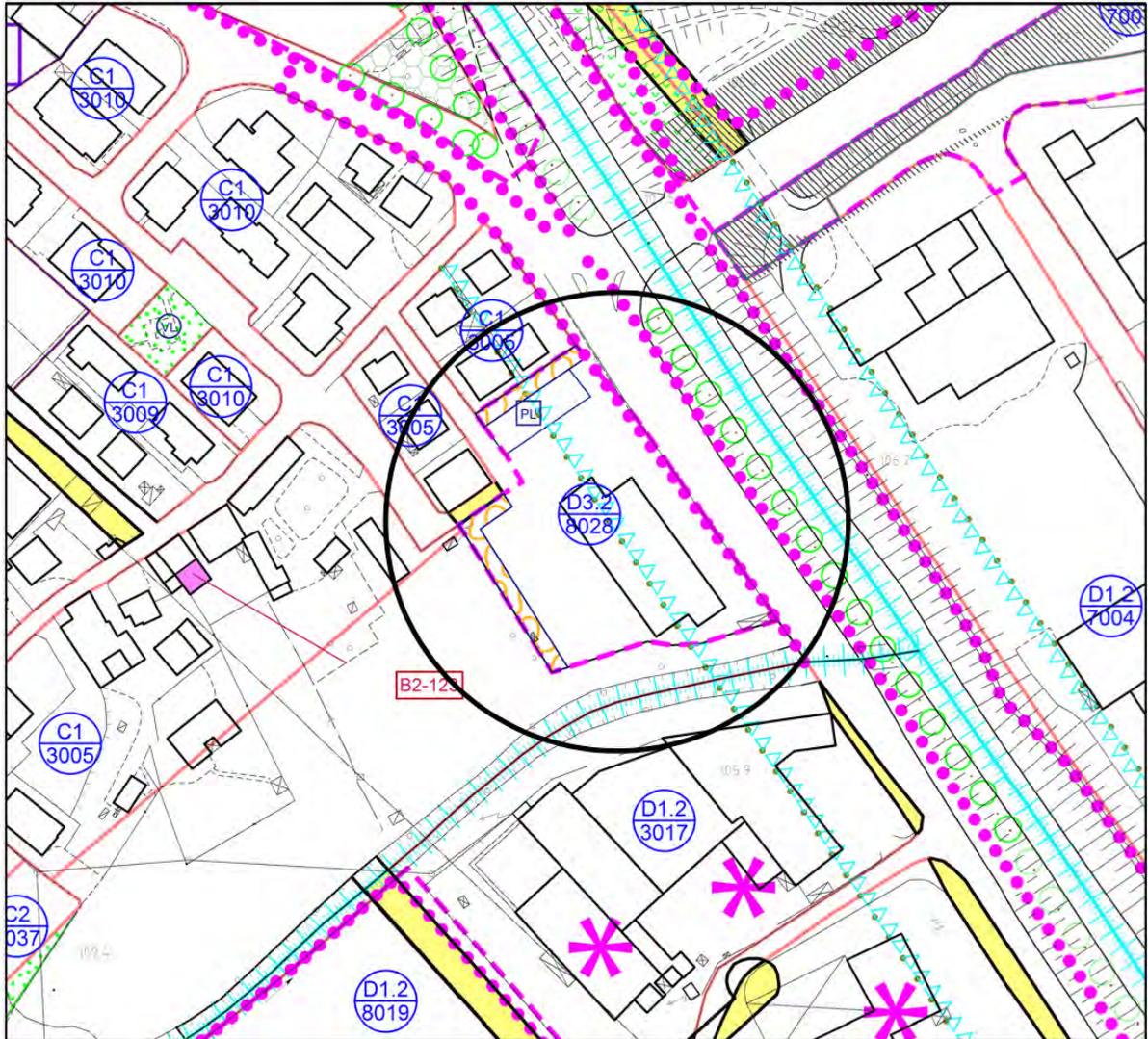


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°

2

isolato n°

D3.2
8028

TAVOLA PI N° 13.3.3.L - SAN BORTOLO FOGLIO CATASTALE 5

SUPERFICIE TERRITORIALE 4858

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	1253
RAPPORTO DI COPERTURA	25,80 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	10,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	
ABITANTI N°	
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	non previsto

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO PRODUTTIVO EX PRG - 13.360

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Nell'isolato D3.2 8028 di completamento, tra le attività insediabili individuate nell'art. 26 NTA-Op, sono ammesse solo le seguenti attività:

- Attività artigianali non nocive e non moleste senza scarichi o omissioni da attività produttive compatibili con la residenza.
- Attività commerciali, così come disciplinate dalle NTA-Op, con i seguenti limiti:
 - non sono ammessi esercizi di vicinato;
 - sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con superficie di vendita fino a 570 mq;
 - non sono ammesse medie strutture di vendita;
 - non sono ammessi centri commerciali, parchi commerciali e grandi strutture di vendita.
- Attività direzionali, così come disciplinate dalle NTA-Op, quali:
 - uffici dell'azienda - attività insediata;

Il PUA - PdL con ambito di mq. 5.758 dovrà prevedere la realizzazione dei relativi standard:

- parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico 5 % della ST più parcheggi al servizio del commerciale 1mq/1mq SLP di cui almeno mq. 360 nella posizione individuata nel PI;
- fasce di mitigazione verde di almeno mq.540;
- la realizzazione verde pubblico e/o ad uso pubblico 5 % della ST comprensiva della pista ciclabile lungo la ex strada provinciale di circa mq. 183.

Possono essere monetizzati massimo mq. 500 di parcheggio pubblico se si insedieranno attività commerciali senza vendita al dettaglio - minuto prima dell'approvazione del PUA.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



ARZIGNANO PAT+PI
PRC
PUBBLICAZIONE
COMUNALE

CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
2

isolato n°
C1 3005

TAVOLA PI N° 13.3.3.L - SAN BORTOLO FOGLIO CATASTALE 5

SUPERFICIE FONDARIO 16427

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	4106
RAPPORTO DI COPERTURA	25 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,5
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	7,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	24.640,50
ABITANTI N°	148
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE Ex PRG

- 4.954,50

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento Edilizio Diretto

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Gli interventi sull'isolato dovranno avere come obiettivo principale il riordino dei fabbricati accessori in contrasto con l'ambiente prevedendone la demolizione ed il recupero dei volumi secondo un disegno di insieme. I nuovi edifici saranno collocati in modo da rispettare i manufatti di valore ambientale evidenziati nel PRC.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**64 - RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO CON SCHEDA B e SCHEDA C****ATO 2****ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 APPLICANDO CRITERI PEREQUATIVI**Edificio con Scheda B n. B2-028 (ex 301) e Scheda C n. C2 039 (ex 45) lungo Via Tordara

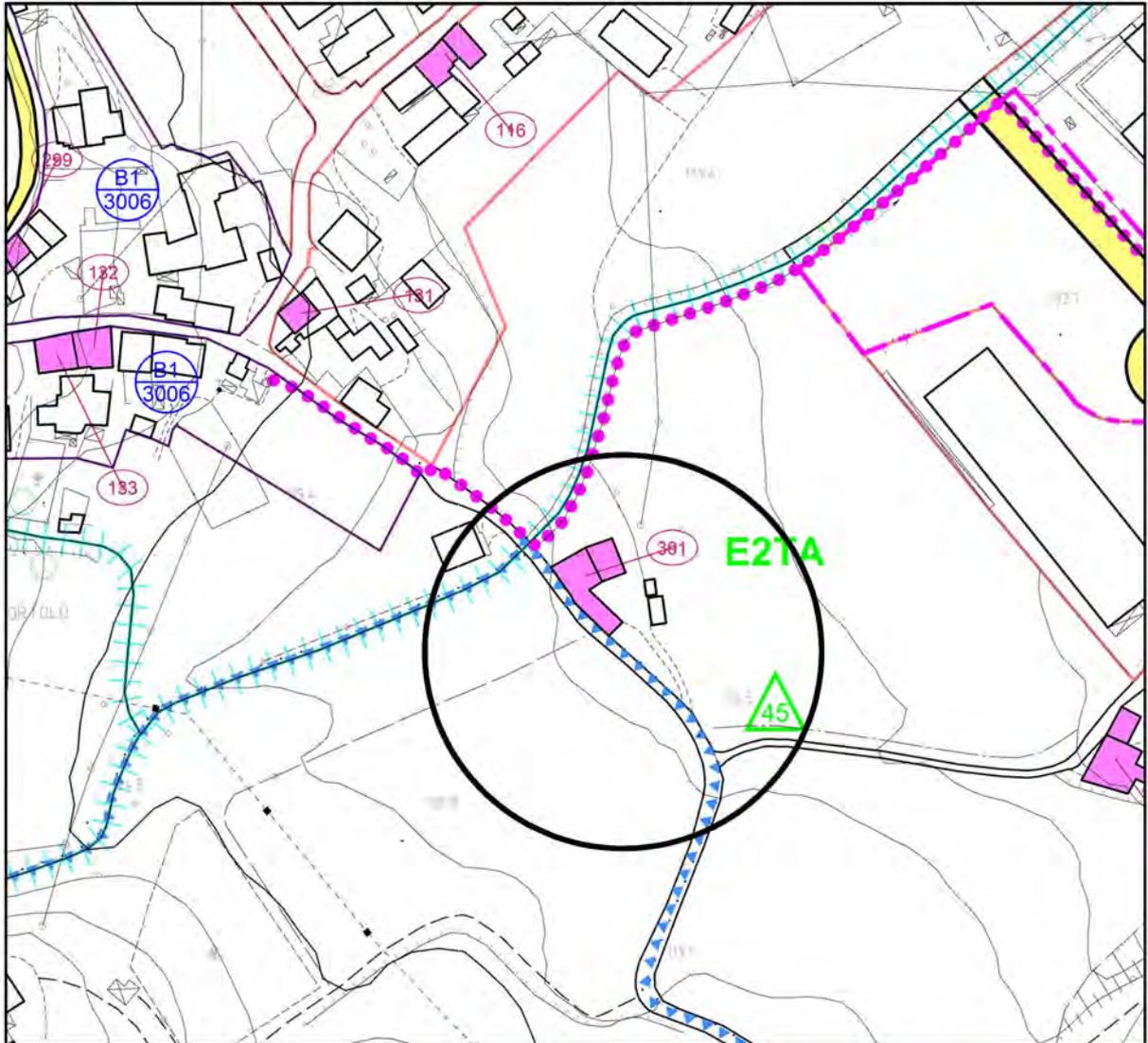
La variante interessa l'area individuate al catasto al foglio 5 mappali n. 1730, 1732, 1398, 320 e al foglio n.7 il mappale n.116 per i quali si prevede la possibilità di traslare parte di un volume residenziale già riconosciuto dal PRG con unità d'intervento "301" e dalla scheda vigente per il cambio d'uso a residenziale n. 45 sul mappale n. 116 ad una distanza compresa tra i 10 mt e i 25 mt dalla strada comunale esistente prevedendo inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico con almeno 9 posti auto, l'allargamento stradale sui mappali 1730 e 1732 e la cessione dell'area per la realizzazione del percorso ciclo pedonale fino all'isolato D1.2 8019.

Con la presente variante si recepisce in parte la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dai Sig.ri Sartori Massimo e Sartori Stefano in data 06.04.2012 come modificata in data 15.10.2012 agli atti con ns. prot. n. 29747 nel quale si prevede lo spostamento del volume del fabbricato esistente catalogato nelle nuove Scheda B n. B2-028 e con Scheda C n. C2 039 per la realizzazione di un fabbricato residenziale con riduzione della volumetria a 1.600 mc sul mappale 116 in zona territoriale omogenea con destinazione urbanistica "E2TA" agricola.

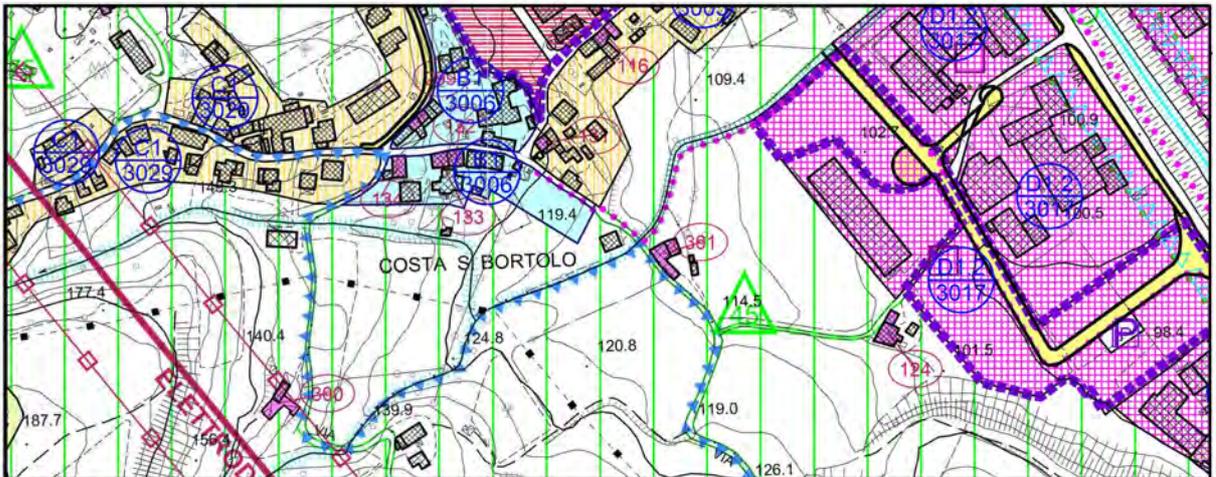
A seguito del recepimento dell'accordo è prevista la corresponsione a favore della Città di Arzignano di Euro 15.000,00 per quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi anche con la realizzazione di opere pubbliche programmate, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT disciplinante la perequazione urbanistica.

Riepilogo dati metrici - ID 64 nella Variante 3 al PI

Volumetria Fabbricato esistente unità di intervento n. 301	1.656,00 mc	
Volumetria Fabbricato futuro Scheda B n. B2 - 028	1.600,00 mc	
Nuove aree per opere di urbanizzazione previste	112,5 mq	Parcheggio pubblico
		Allargamento stradale di via Tordara
		Cessione area per futura realizzazione percorso ciclo pedonale

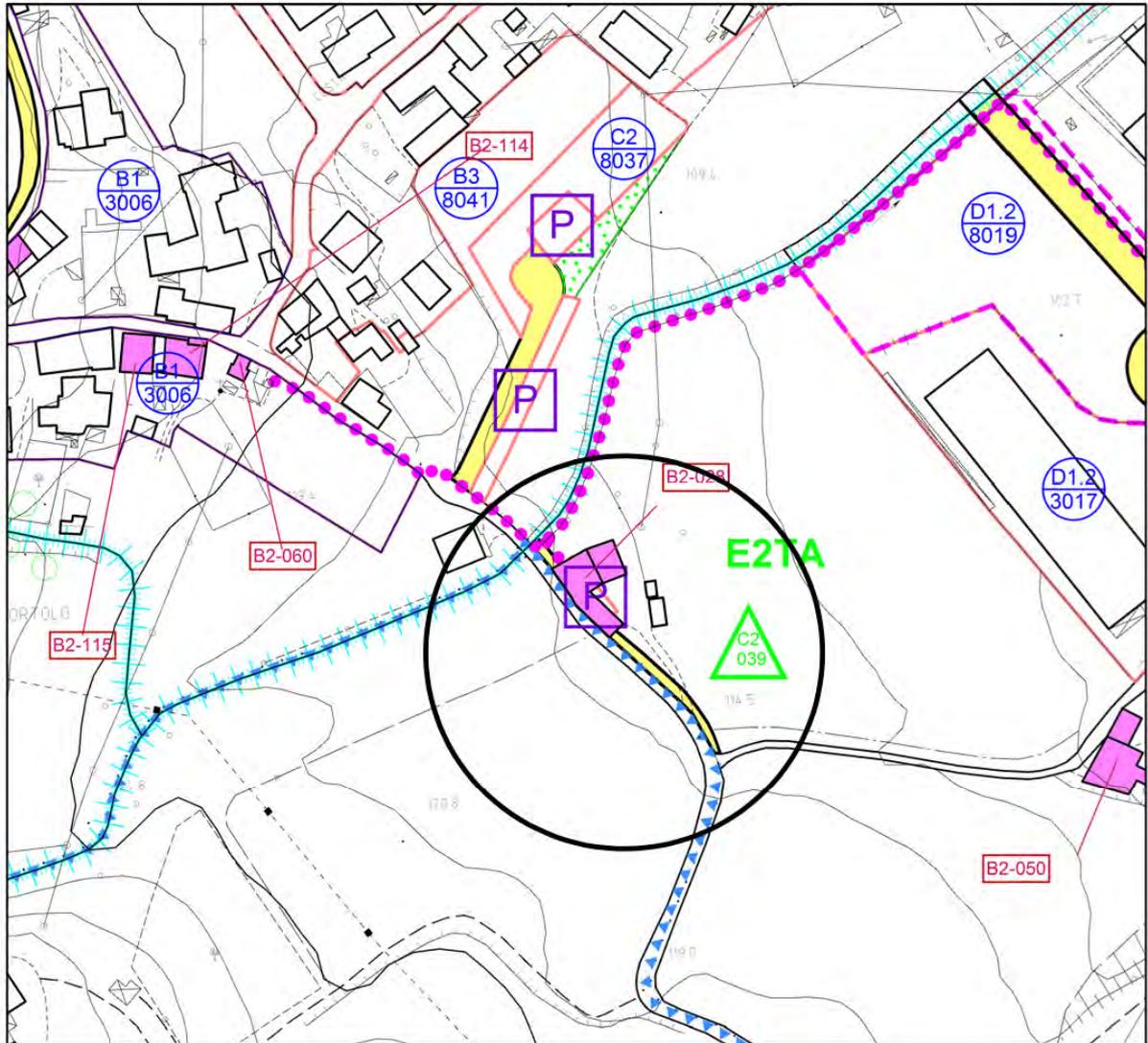


SCALA 1:2000

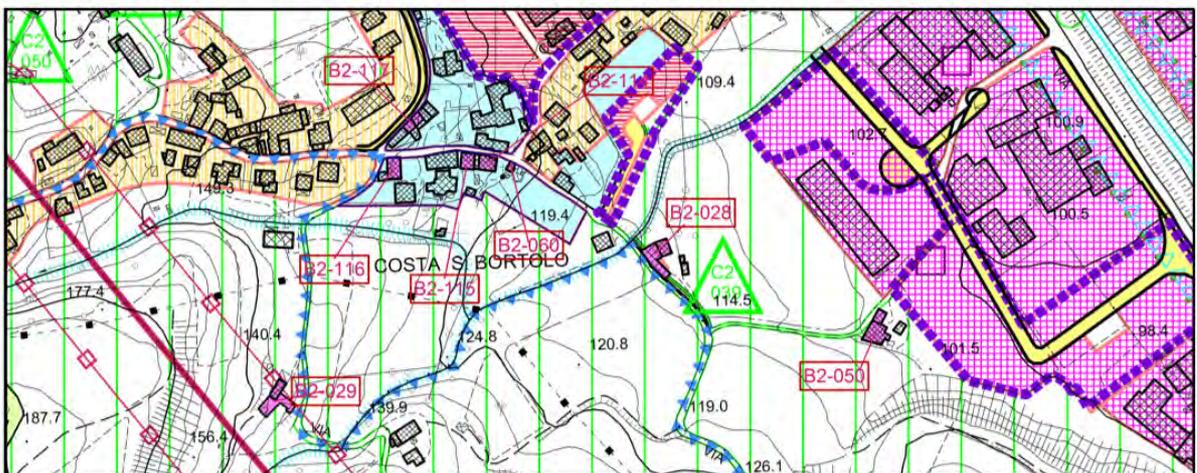


SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



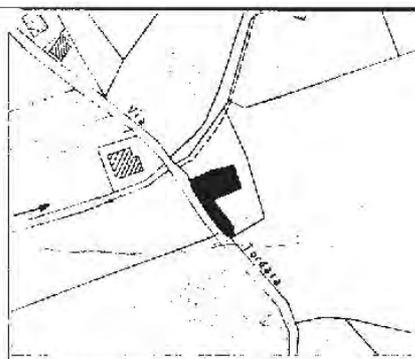
SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



		LOCALITA' COSTA TAVOLA 13.3.	SCALA 1: 2000	UNITA' DI INTERVENTO	
ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA v. anche VARIANTE AL P.R.G. N°2 - sch.45		E2TA N°	<div style="border: 2px solid orange; padding: 5px; display: inline-block; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">301</div>		
1	UBICAZIONE: Via Tordara 3				
2	RIF. INDAGINE PATRIMONIO EDILIZIO Sez. 22 scheda A n°328/329 scheda B n°35				
3	DATI METRICI	STATO DI FATTO	PROGETTO		
	SUP.COP.MQ.	288	idem		
	ALTEZZA ML.	7,5	idem		
	VOLUME MC.	1656	idem		
	<i>I dati relativi allo stato di fatto sono indicativi, in fase progettuale si farà riferimento al rilievo metrico asseverato.</i>				
4	TIPO DI INTERVENTO	<div style="border: 2px solid orange; padding: 5px; display: inline-block; font-weight: bold;">Ristrutturazione tipo A</div>		ART. 64	
5	RIFERIMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE Gli interventi sugli edifici di valore ambientale sono trattati nelle parti IX e nella appendice 3 delle Norme di Attuazione del P.R.G. I progetti edilizi dovranno tenere conto anche delle schede B di rilevamento.				
6	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO Tutte le operazioni consentite dall'art. 64 delle Norme di Attuazione.				
7	E S T R A T T I D A L L A S C H E D A B		 <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">PLANIMETRIA CATASTO ATTUALE 1 : 2 000</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">ESTRATTO CATASTALE 1: 2000</p>	<p>Il complesso ha perso parte delle sue caratteristiche. L'edificio adibito ad abitazione, sulla destra, è stato parzialmente riammodernato nella facciata. Questa presenta infatti un intonaco più recente che copre le cornici delle aperture (in parte sostituite), la linea di gronda parzialmente rifatta (tra il 1942 e il 1961). Ristrutturata è stata pure l'ala sinistra, adibita a porticato in cui i muri in pietra sono stati coperti da uno strato di intonaco di malta cementizia. Sono state rifatte pure le coperture, per cui l'originario manto di copertura in coppi è stato sostituito con lamiera ondulata. L'unica parte che presenta ancora le caratteristiche originarie è la stalla, situata nell'angolo a sinistra, che presenta moderate caratteristiche di interesse architettonico. La composizione di facciata della residenza è comunque lineare, con gli scuri in legno alla vicentina come pure i telai delle finestre.</p>	





ARZIGNANO PAT+PI
PRC
Piano Regolatore Comunale

CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

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

Identificativo Ecografico

ATO n°
2
Z.T.O.
E2TA

FOLGIO MAPPALE EDIFICIO AMBITO UNITA' DI INTERVENTO

UBICAZIONE: Via Tordara 3

B2-028

RIF. INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO Sez.22 scheda A n°328/329 scheda B n°35 del PRG

DATI METRICI **STATO DI FATTO** **PROGETTO** **TIPOLOGIA EDILIZIA** a corte

SUP.COPERTA.MQ. 288 idem

ALTEZZA MAX IN GRONDA 7,5 7,5

VOLUME MC. 1656 1600

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

Nuovi Ab. Insediabili (166 mc/ab)

Nuovo Carico Urbanistico

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

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

CATEGORIA DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia - Ricostruzione

DESCRIZIONE INTERVENTO - PRESCRIZIONE

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 63 e 65 delle NTA-Op del PI. E' ammessa la demolizione e ricostruzione anche con spostamento dell'edificio sul mappale n. 116 ad una distanza copresa tra 10 mt e i 25 mt dalla strada comunale esistente se viene previsto il rilascio di un PdC Convenzionato che preveda la realizzazione di un parcheggio pubblico con almeno n. 9 posti auto 5,00 x 2,50 e l'allargamento stradale sui mappali n. 1730 e 1732 come individuati negli Elaborati grafici del PI.

RIFERIMENTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

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

NOTE

Il complesso ha perso parte delle sue caratteristiche. L'edificio adibito ad abitazione, sulla destra, è stato parzialmente riammodernato nella facciata. Questa presenta infatti un intonaco più recente che copre le cornici delle aperture (in parte sostituite), la linea di gronda parzialmente rifatta (tra il 1942 e il 1961). Ristrutturata è stata pure l'ala sinistra, adibita a porticato in cui i muri in pietra sono stati coperti da uno strato di intonaco di malta cementizia. Sono state rifatte pure le coperture, per cui l'originario manto di copertura in coppi è stato sostituito con lamiere ondulate. L'unica parte che presenta ancora le caratteristiche originarie è la stalla, situata nell'angolo a sinistra, che presenta modeste caratteristiche di interesse architettonico. La composizione di facciata della residenza è comunque lineare, con gli scuri in legno alla vicentina come pure i telai delle finestre.



**65 - RIMODULAZIONE AMBITO ISOLATO PRODUTTIVO D2 8013****ATO 3****A SEGUITO ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 E****RIDUZIONE ISOLATO PRODUTTIVO D2 8044**Isolato D2 8013 – D2 8044 lungo Via Montorso

La variante interessa le aree individuate al catasto nel Comune di Arzignano al foglio 8 mappali n. 71, 78, 96, 112, 113, 285, 287, 353, 355, 357, 359, 43, 128, 259, 275, 290, 292, 293, 361, 75, 80, 70, 123, 124, 125, 126, 216, 257, 258 per la quale si prevede un cambio di destinazione urbanistica da "industriale" ad "agricola" per mq. 15.474,00 e da "industriale" a "verde privato" per mq. 7.012,00 mq.

Con la presente variante non si recepisce la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dai Sig.ri Pieropan Francesco e Pieropan Maria in data 10.04.2012, mentre si recepisce la proposta della ditta Sartori G. & Figli Spa del 04.10.2012 con prot. n. 28520 con modifica in riduzione dell'isolato D2 8013 e individuazione del nuovo isolato produttivo D2 8044.

Pur con la riduzione della superficie territoriale della ZTO "D2 artigianale di espansione" originaria per mq. 15.264 sottratta all'isolato ex D2 8013 con trasformazione in zona agricola dei mappali n. 71, 96, 112, 113, parte del 287 e parte del 285 non si riconosce al Sig. ri Pieropan Francesco, il credito edilizio residenziale richiesto, ma si prende atto che se nelle prossime varianti al PI tali aree ritornassero produttive con edificabilità come ante variante 3 al PI non sarà dovuto il contributo perequativo.

La ditta Sartori G. & Figli Spa con la proposta di accordo in data 04.10.2012 con prot. n. 28520 si impegna a versare un contributo perequativo per un importo complessivo di Euro 50.000,00.

La redistribuzione della zona produttiva con gli isolati D2 8013 e D2 8044 è conforme alle previsioni del PAT in quanto inclusa all'interno delle " linee preferenziali di sviluppo insediativi produttivo" individuata nella tav. 4 delle Trasformabilità.



A seguito delle modifiche introdotte con la presente variante 3 al PI con ID 65 il contesto urbanistico subisce i cambiamenti evidenziati nella tabella che segue.

	PI VIGENTE	CON VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI			DIFFERENZA Nuova ZTO Agricola - SAU
	isolato D2 8013	Nuovo isolato D2 8013	Nuovo isolato D2 8044	Nuove aree a Verde Privato	
Sup. Territoriale	74.417 mq	30.153 mq	21.988 mq	7012 mq	-15.264 mq
Sup. Coperta	43.470 mq	18.092 mq	13.193 mq	-	-12.185 mq

Di seguito nelle tabelle si evidenziano i parametri di progetto dei PUA – soggetti a Piano di Lottizzazione PdL degli isolati D2 8013 e D2 8044 artigianali di espansione con i dati metrici di riferimento anche per quanto riguarda gli standard primari da ricavarsi.

Riepilogo dati metrici PUA con isolato D2 8013- ID 65 nella Variante 3 al PI

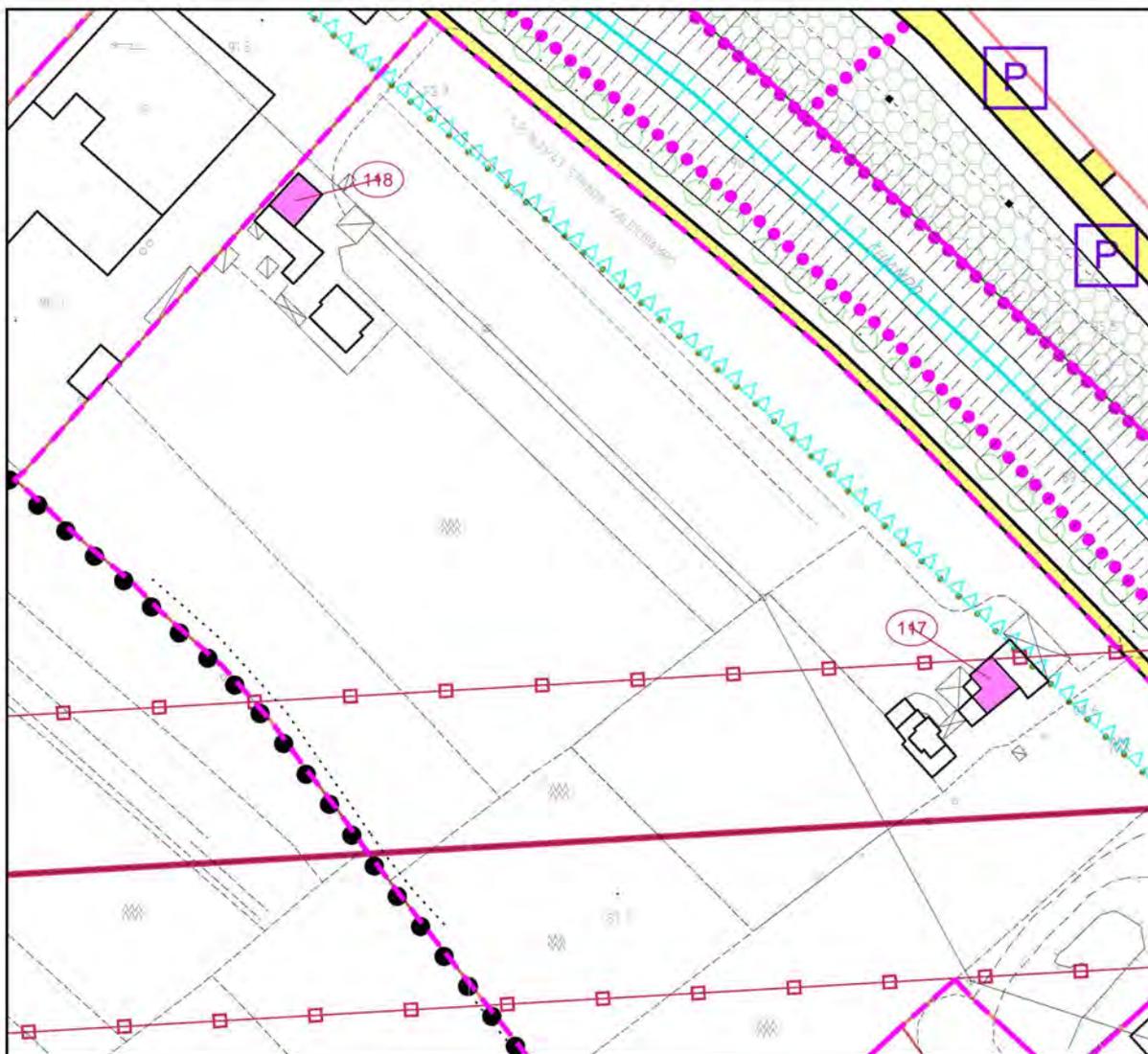
Il nuovo isolato D2 8013 è formato dai mappali n. 43, 75, 80, 129 e 259

Superficie territoriale di PUA - PdL		30153,00 mq
Sviluppo del PUA	30.153,00 mq	Isolato produttivo D2 8013 nel quale dovranno essere ricavati gli standard primari: mq. 3.015,30 di Parcheggio pubblico mq. 3.015,30 di Verde pubblico attrezzato
Superficie Coperta edificabile di Progetto		18.092,00 mq

Riepilogo dati metrici PUA con isolato D2 8044 - ID 65 nella Variante 3 al PI

Il nuovo isolato D2 8044 è formato dai mappali n. parte del 78, 137, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358 e 359

Superficie territoriale di PUA - PdL		21.988,00 mq
Sviluppo del PUA	21.988,00 mq	Isolato produttivo D2 8013 nel quale dovranno essere ricavati gli standard primari: mq. 2.198,80 di Parcheggio pubblico mq. 2.198,80 di Verde pubblico attrezzato
Superficie Coperta edificabile di Progetto		13.193,00 mq



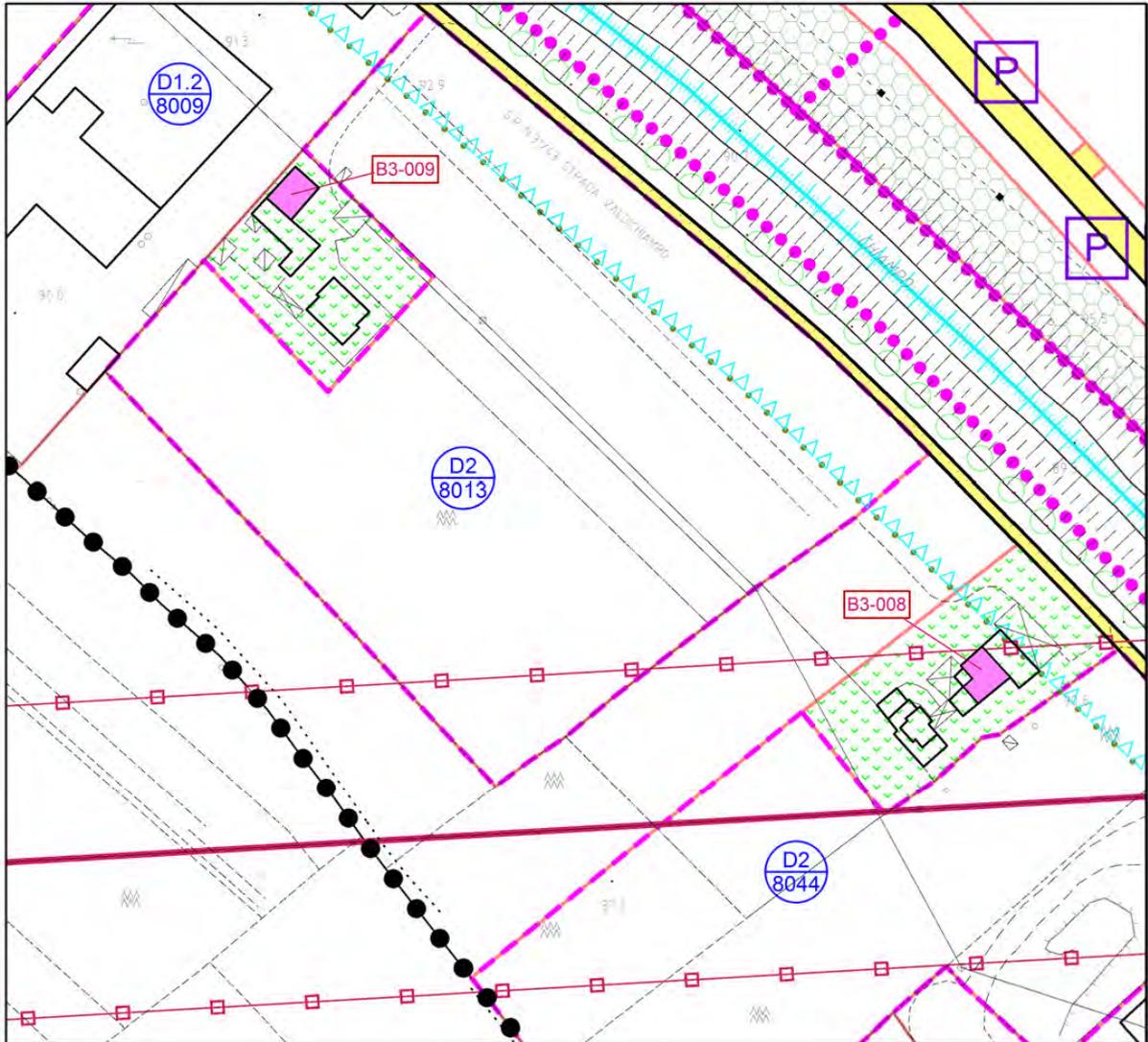
SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE





SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO





ARZIGNANO PAT+PI
PRC
PROVINCIA REGIONALE COMUNALE

CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
3

isolato n°
D2 8013

TAVOLA PI N° 13.3.3.0 - ZONA INDUSTRIALE FOGLIO CATASTALE 8

SUPERFICIE TERRITORIALE 30153

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	18092
RAPPORTO DI COPERTURA	60%
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	10,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	180920
ABITANTI N°	
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	non previsto

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

SAU TRASFORMATA	- 37252
NUOVO CARICO URBANISTICO	PRODUTTIVO EX PRG - 253780

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Il PUA - PdL per l'isolato D2 8013 di espansione dovrà prevedere di concentrare il verde pubblico lungo la strada provinciale.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI





CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
3

isolato n°
D2 8044

TAVOLA PI N° 13.3.3.0 - ZONA INDUSTRIALE FOGLIO CATASTALE 8

SUPERFICIE 21988

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	13193
RAPPORTO DI COPERTURA	60 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	10,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	133.630
ABITANTI N°	
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	non previsto

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

0

SAU TRASFORMATA

21.988

NUOVO CARICO URBANISTICO

PRODUTTIVO Ex PRG

131.930

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Il PUA - PdL per l'isolato D2 8044 di espansione dovrà prevedere di concentrare il verde pubblico lungo la strada provinciale.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**66 - RIMODULAZIONE CON NUOVO ISOLATO PRODUTTIVO D1.1.1 8030
ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 - APPLICANDO CRITERI COMPENSATIVI****ATO 3**Isolato D1.1.1 8030 lungo Via della Concia

La variante interessa l'area individuate al catasto nel Comune di Arzignano al foglio 12 mappale n. 389 con una superficie reale di mq. 7.386, che viene individuata dalla presente variante 3 del PI nel nuovo isolato D1.1.1 8030.

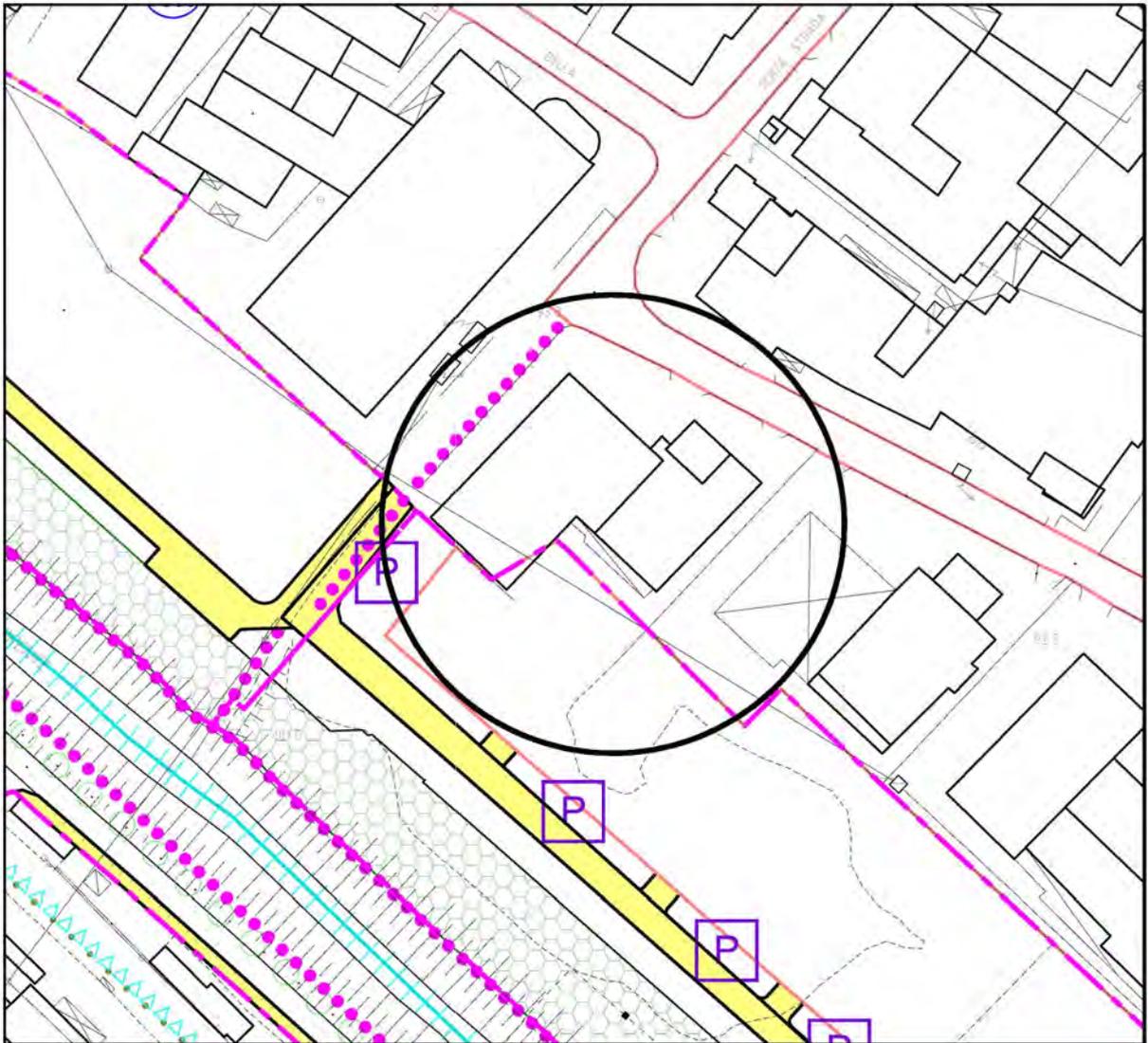
Con la presente variante si recepisce la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dalla società VALMAR Srl in data 06.04.2012 agli atti con ns. prot. n. 10675 con nota integrativa del 17.10.2012 con ns. prot. n. 29926 nel quale si prevede il cambio di isolato per la porzione di area posta già all'interno del cortile esistente di proprietà della ditta al fine di acconsentire ad edificare in aderenza al capannone esistente.

Viene diminuita la superficie territoriale dell'attuale isolato D2 7005 per mq. 696 senza ridurre la potenzialità edificatoria, nel nuovo isolato D1.1.1 8030 viene spalmata l'edificabilità residua dell'area industriale di completamento che viene sottratta dall'isolato D1.1 7000.

A seguito del recepimento dell'accordo è prevista la corresponsione a favore della Città di Arzignano di Euro 20.000,00 per quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi per la realizzazione di opere pubbliche programmate, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT disciplinante la perequazione urbanistica.

Riepilogo dati metrici isolato D1.1.1 8030- ID 66 nella Variante 3 al PI

Superficie fondiaria soggetta a intervento edilizio diretto	7.386,00 mq
Superficie Coperta edificabile di Progetto	4.014,00 mq

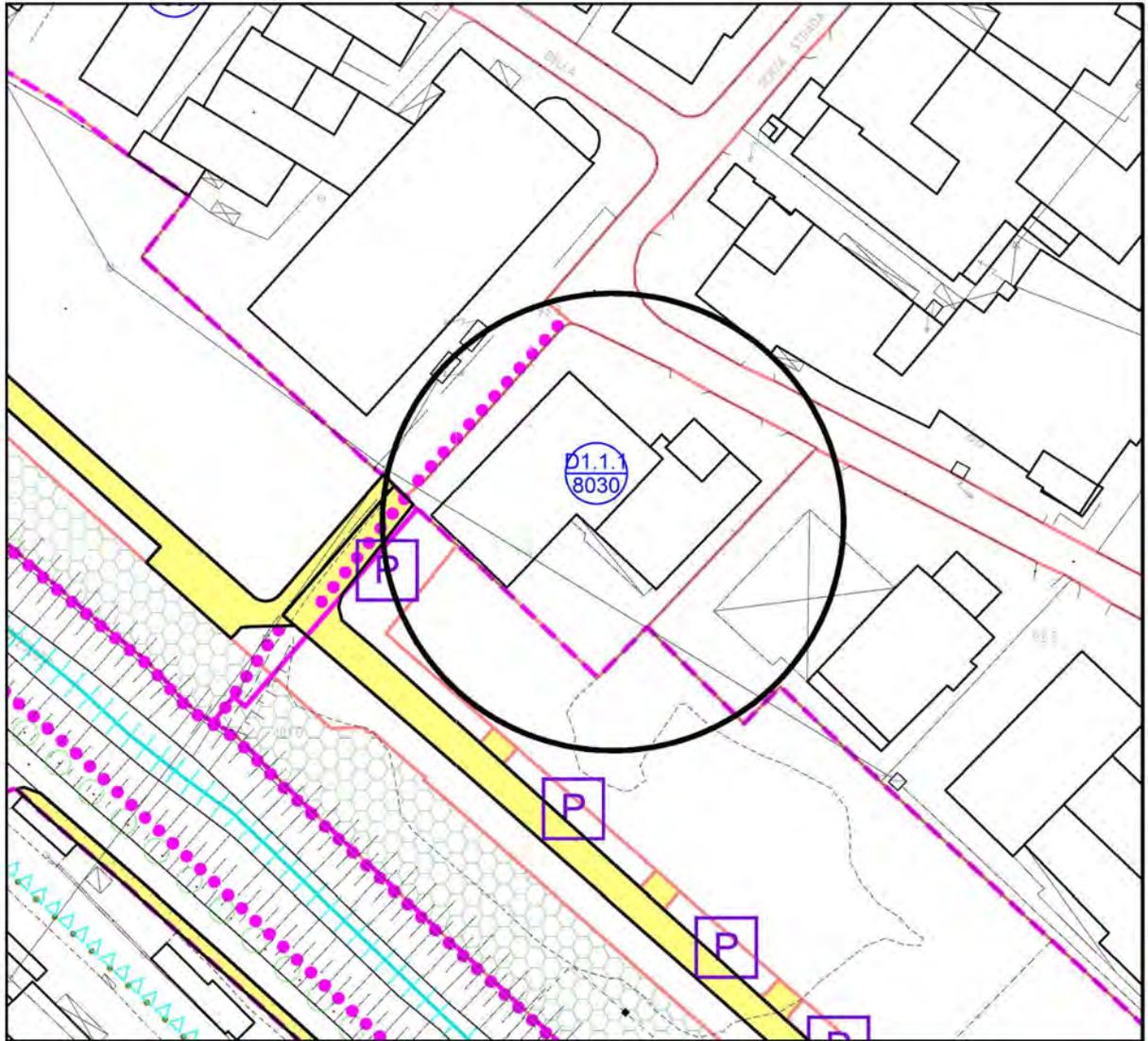


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO







CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
3

isolato n°
D2 7005

TAVOLA PI N° 13.3.1.0 FOGLIO CATASTALE 13
 SUPERFICIE TERRITORIALE 138085

PARAMETRI	DI PROGETTO
SUPERFICIE COPERTA mq	61052
RAPPORTO DI COPERTURA	
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	11,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	702098
ABITANTI N°	
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	non previsto

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

SAU TRASFORMATA	
NUOVO CARICO URBANISTICO	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano Particolareggiato

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Le modalità di intervento all'interno dell'isolato D2 7005 di espansione sono disciplinate dal piano attuativo particolareggiato approvato con Deliberazione del C.C. n.31 del 26/06/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
 Nella superficie territoriale è ricompresa l'area a parco fluviale per mq 29942 pari al 19% della superficie territoriale prevista dal piano particolareggiato per l'isolato di cui alla presente scheda.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI





CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
3

isolato n°
**D1.1.1
8030**

TAVOLA PI N° 13.3.3 P - ZONA INDUSTRIALE FOGLIO CATASTALE 12

SUPERFICIE 7386

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	4014
RAPPORTO DI COPERTURA	54,35 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	15,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	
ABITANTI N°	
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	non previsto

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 dell'isolato è di completamento catastalmente censita al Fog. n.12 Mapp. n. 389.

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere versato presso la tesoreria comunale il contributo perequativo.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**67 - INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE C2 8027****ATO 5****ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 - APPLICANDO CRITERI PEREQUATIVI**Isolato C2 8027 lungo Via Verlato

La variante interessa parte dell'area in località Tezze individuata al catasto nel Comune di Arzignano al foglio 30 mapp.le nr. 2117 per la quale si prevede un cambio di destinazione urbanistica da "ZTO agricola" a "ZTO residenziale" a seguito dell'individuazione di un nuovo isolato C2 8027 soggetto a IUP – PUA.

L'intervento di ampliamento della zona residenziale in parola è conforme alle previsioni del PAT in quanto inclusa all'interno delle " linee preferenziali di sviluppo residenziale" individuati nella tav. 4 delle Trasformabilità.

Con la presente variante si recepisce la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dall'impresa VERL Snc in data 05.04.2012 agli atti con ns. prot. n.10526 prevedendo la realizzazione di nuovi volumi residenziali per complessivi 2.403,00 mc.

A seguito del recepimento dell'accordo è prevista la corresponsione a favore della Città di Arzignano di Euro 85.000,00 per quota parte superiore al 40%, del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dalla presente variante 3 al Piano degli Interventi per la realizzazione di opere pubbliche programmate, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttiva dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT disciplinante la perequazione urbanistica.

Riepilogo dati metrici PUA con isolato C2 8027 ID 67 nella Variante 3 al PI

Superficie territoriale di PUA - PdL		1.907,00 mq
Sviluppo del PUA	1.278,00 mq	Nuovo Isolato residenziale C2 8027
	439,00 mq	Parcheggio Pubblico
	190,00 mq	Viabilità di progetto
Superficie Coperta edificabile di Progetto		409,00 mq
Volume edificabile di progetto		2.403,00 mc

Nella pagina seguente viene rappresentata una tabella a verifica dei parametri perequativi applicati con stima mediante "valore di trasformazione" assumendo a riferimento i valori di mercato e i costi di costruzione individuati nella relazione programmatica in ambito estimativo allegata alla variante 1 al PI.

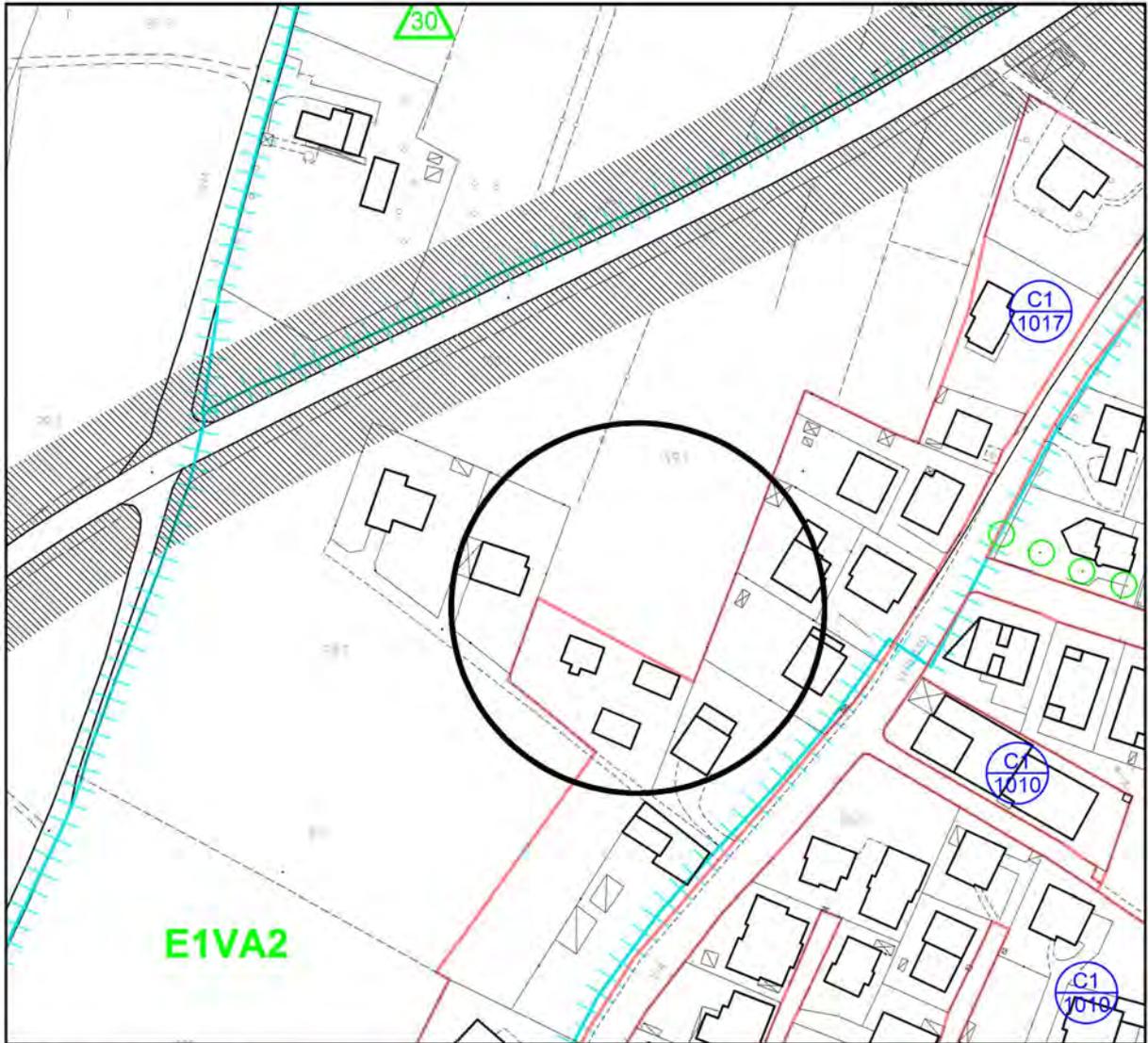


VERIFICA PARAMETRI PEREQUATIVI

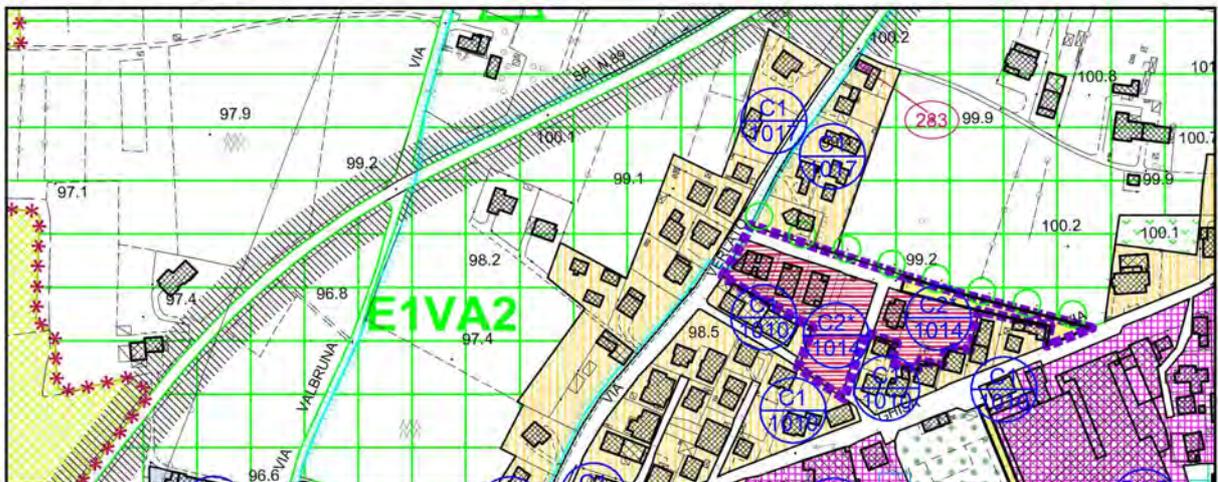
Simulazione - VERL		Variante 3 al PI		ID
Presentazione proposta:				67
Superficie fondiaria complessiva		Foglio n.	30	
Mappale n.		2.117		
mq		1.907		
Valore attuale Area		Euro/mq	20,00	
Valore dell'Area post Var 3 al PI		Euro/mq	97,62	
		Euro/mc	77,47	
COSTI DI COSTRUZIONE al mq di SLP		VALORI DI MERCATO al mq di SLP		
1.050,00		1.500,00		
Classe B				
Artigianale				
Commerciale				
Residenziale				
Valore post-transformazione		Costi della trasformazione		
Valore unitario	Costo di costruzione e prima urbanizzazione	Oneri di urbanizzazione e seconda costruzione	Oneri di contributo sul Spese tecniche (0,5% CC.U)	Oneri di urbanizzazione (5% di area)
euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq
1.500,00	1.050,00	20,280	4,74	64,96
71,50	77,22			58,63
71,50	77,22			
80,00	86,40			
Costi totali		Incremento		
euro	euro	Valore post dell'Area		Valore dell'area
1.441.800,00	1.183.551,73	186.158,27		151.118,27
Parcheggi		Percussione al 40 %		
mq	439	60.447,31		
Marciapiedi	mq			
Strada di accesso	mq			
Totale opere di urbanizzazione primaria	mq			
Totale	474			
AREE DA CEDERE 50% ST		mq		
AREE PRONTE IN CESSIONE		mq		
AREE DA MONETIZZARE		mq		
VALORE AREE DA MONETIZZARE		Euro		
		9.590,00		
TOTALE DA RICONOSCERE ALL'AC		70.037,31		

24,86%

1. Cessione gratuita di aree all'Amministrazione Comunale
 Superficie fondiaria complessiva mq 1.907
 Allargamento stradale a Nord mq 474
 Aree cedute gratuitamente all'AC - PUA con isolato 802: mq 474
 Totale mq 474
INCIDENZA DELLE AREE CEDUTE DAL PRIVATO SULLA SUP. FONDIARIA



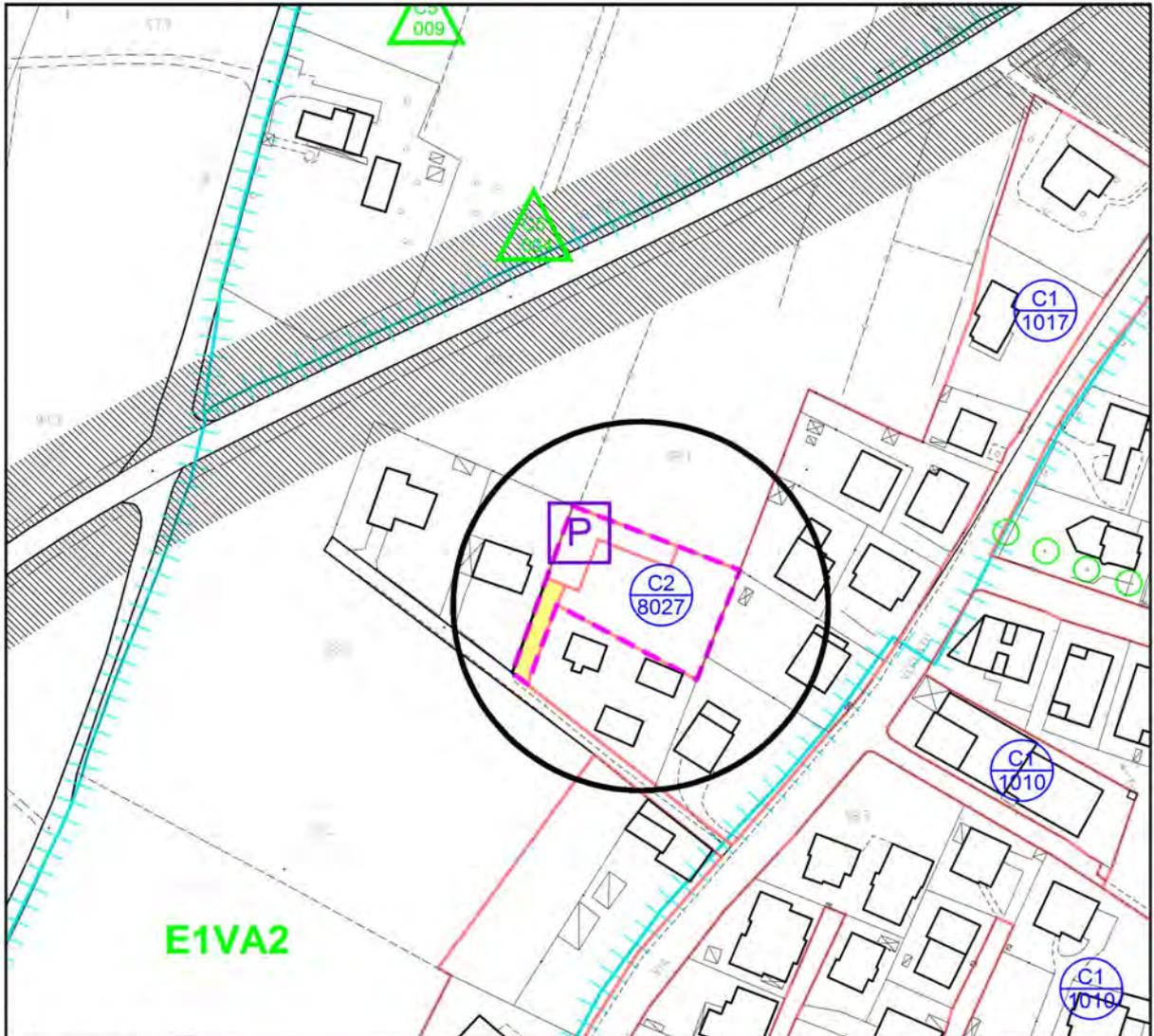
SCALA 1:2000



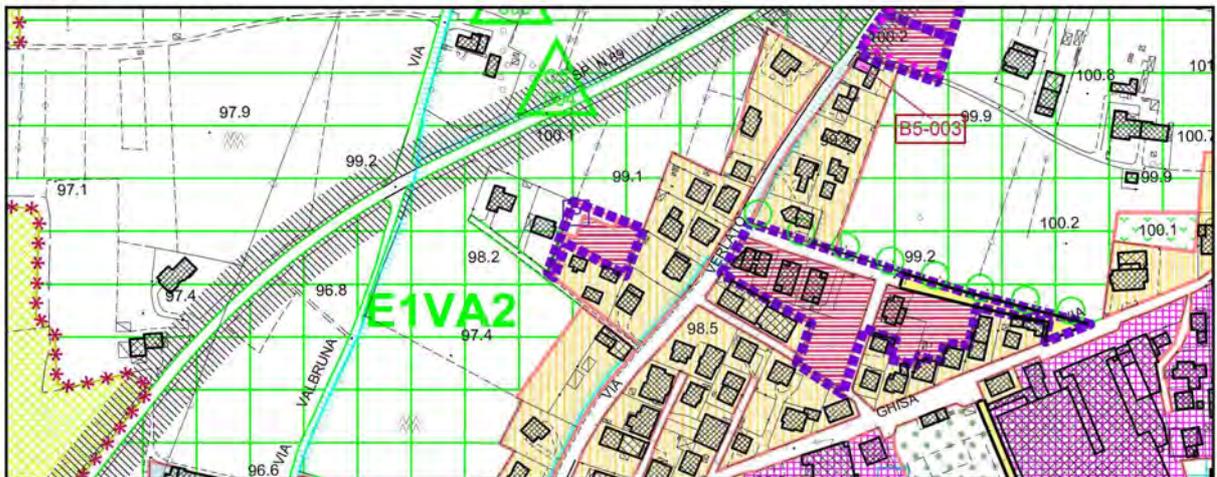
SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE





SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO







CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
5

isolato n°
C2 8027

TAVOLA PI N° 13.3.3.A - TEZZE NORD FOGLIO CATASTALE 30

SUPERFICIE TERRITORIALE 1278

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	409
RAPPORTO DI COPERTURA	32 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,88
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	2.403
ABITANTI N°	14
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 14

SAU TRASFORMATA NUOVO CARICO URBANISTICO RESIDENZIALE **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Il PUA - PdL per l'isolato di espansione C2 8027 dovrà prevedere la realizzazione di:

- parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico con spazi di stallo per mq. 439;
- viabilità pubblica di progetto per mq.190;

L'ambito del PUA è di mq 1.907.

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere versato presso la tesoreria comunale il contributo perequativo.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



68 - MODIFICA STRALCIATA A SEGUITO DI OSSERVAZIONE

ATO 5

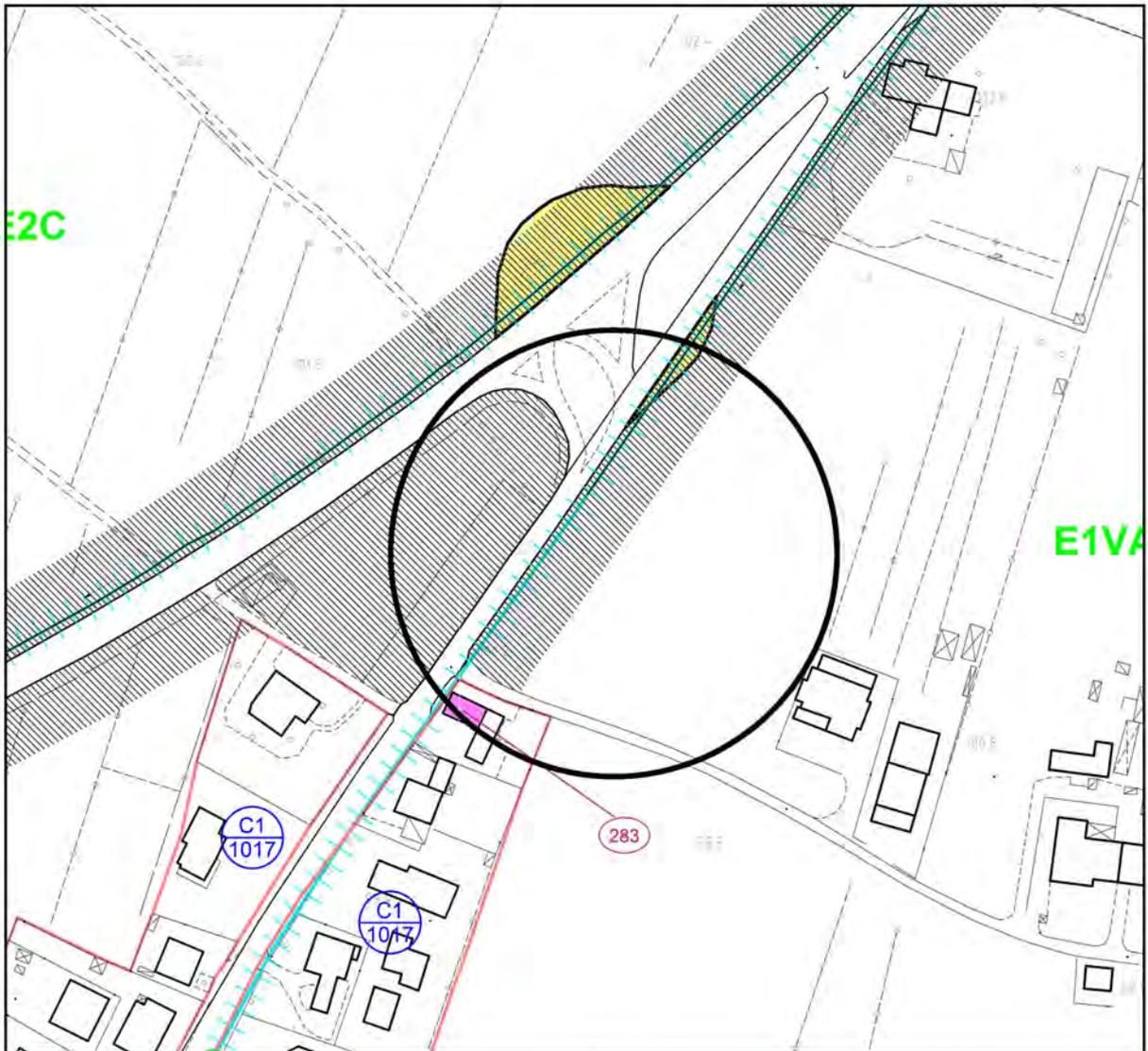
Aree lungo Via Verlato

La variante 3 al PI adottata interessa l'area in località Tezze individuata al catasto nel Comune di Arzignano al foglio 29 mappali n. 464, 465 e 466 ex 231 e 109 per i quali si prevedeva un cambio di destinazione urbanistica da "ZTO agricola" a "ZTO residenziale" a seguito dell'individuazione di due nuovi isolati C2 8034 e C2 8035 soggetti a IUP – PUA interessati una superficie complessiva di 5.049 mq.

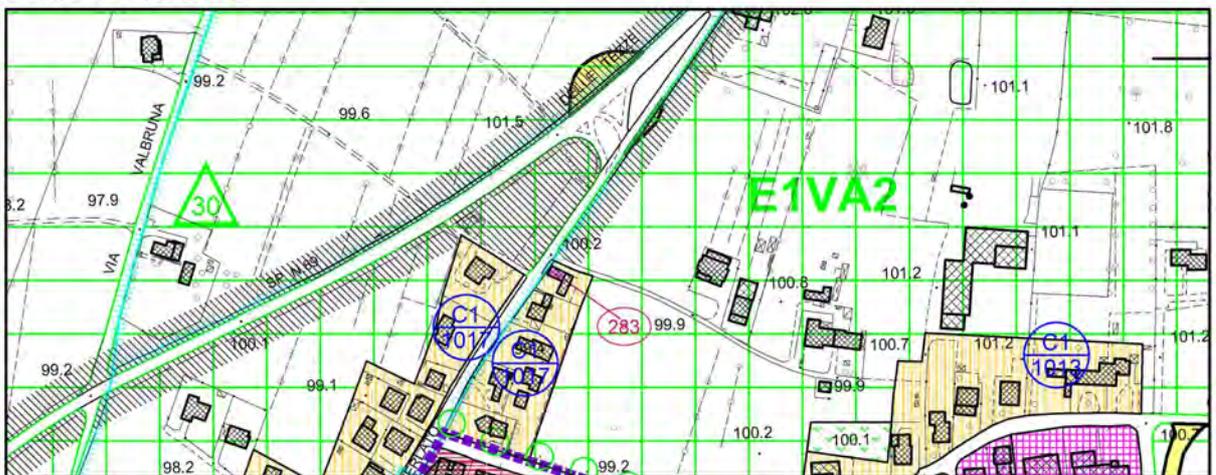
I Sig.ri Carlotto Maria e Carlotto Giovanni Battista aveva presentato una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 in data 10.04.2012 come modificata in data 16.10.2012 che era stata recepita con la delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 25.10.2012 di adozione della Variante 3 al Piano degli Interventi.

In seguito, i Sig.ri Carlotto Maria e Carlotto Giovanni Battista non ha rispettato gli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione Comunale ed ha presentato l'osservazione n. 19 in data 18.01.2013 agli atti con prot. n. 1742 chiedendo di stralciare l'area e l'annullamento dell'accordo.

Alla luce di quanto sopra si propone l'accoglimento dell'osservazione prevedendo il ripristino della destinazione urbanistica come ante adozione della Variante 3 al Piano degli Interventi.

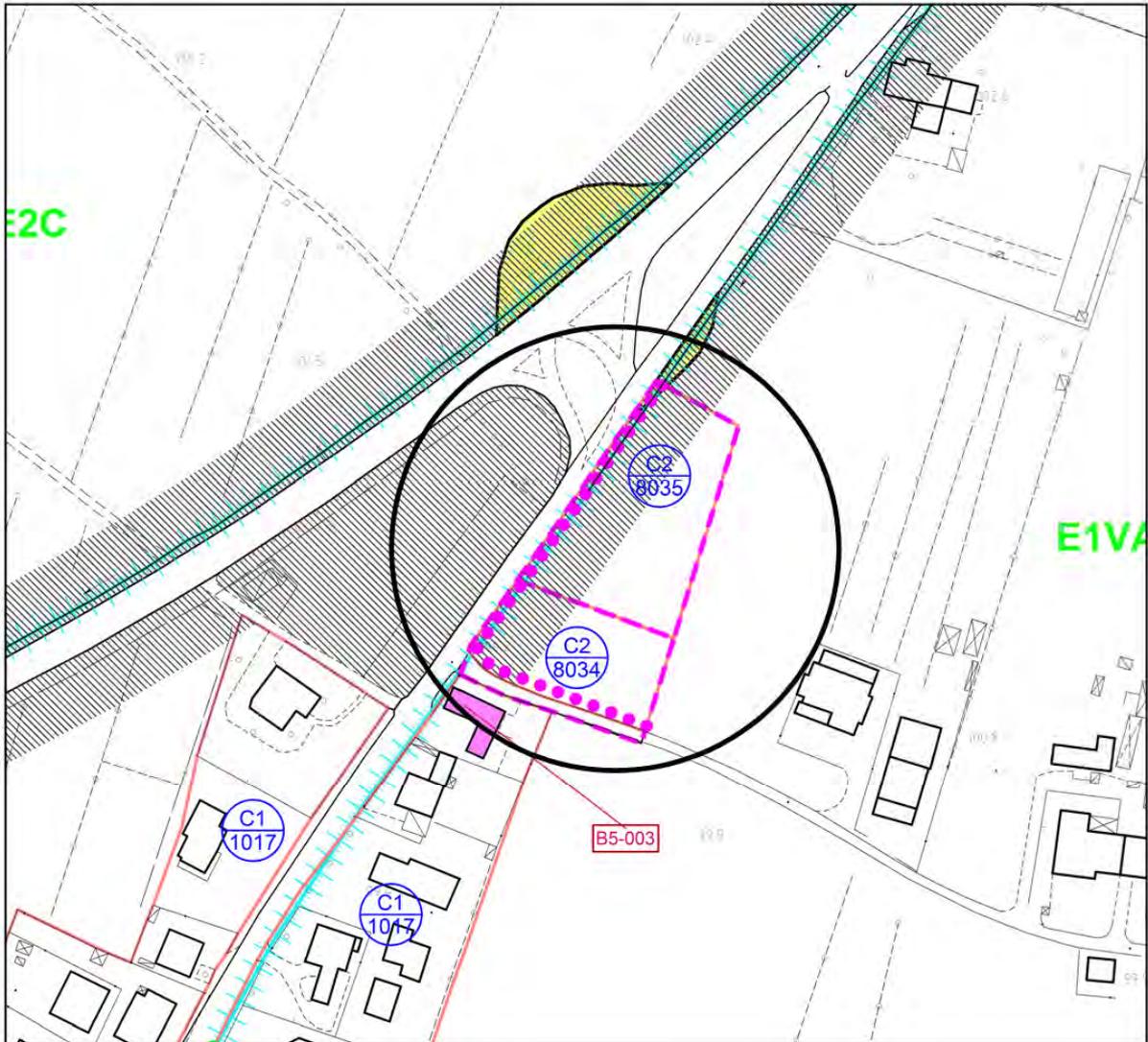


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA ANTE VARIANTE 3 AL PI

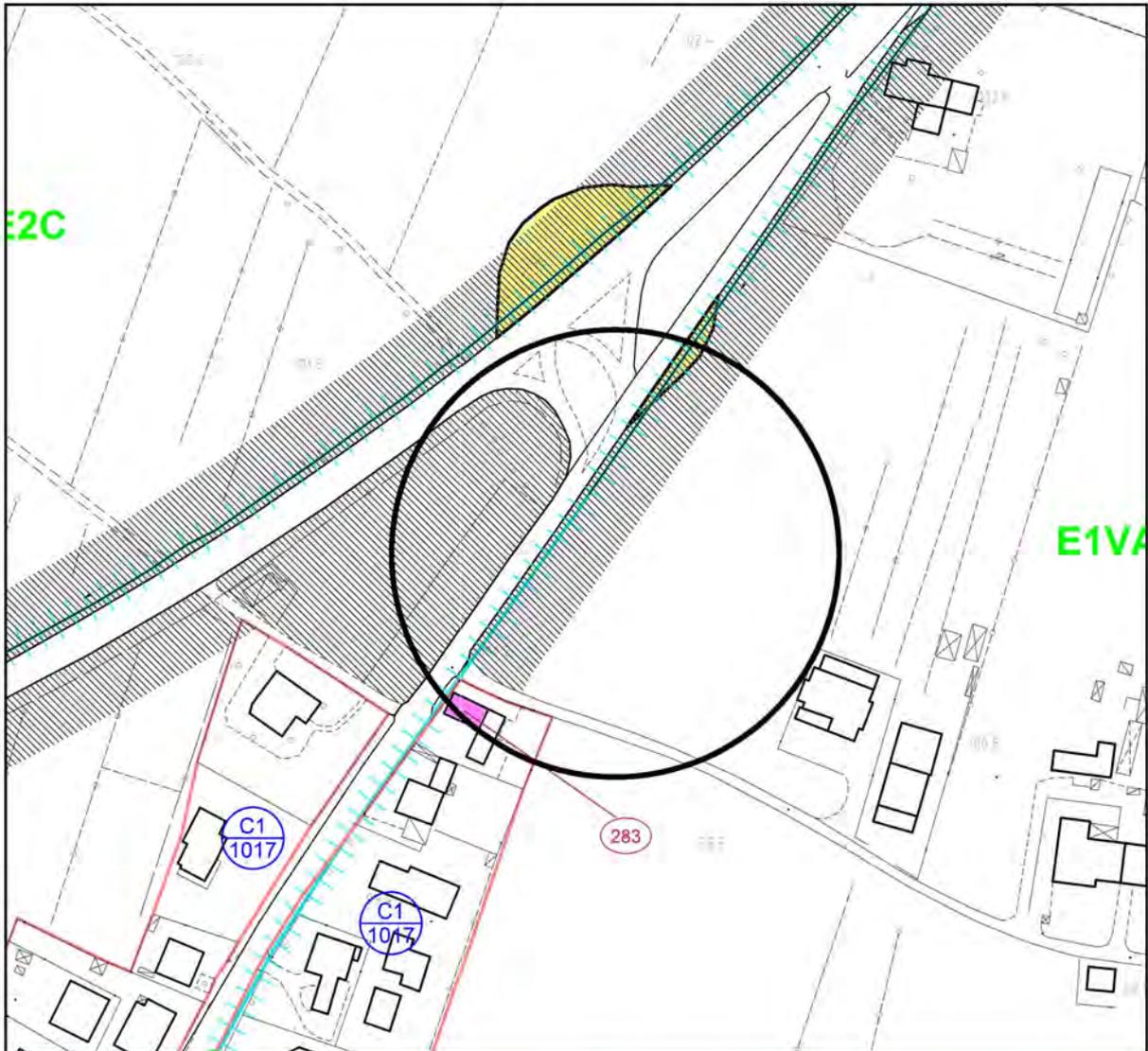


SCALA 1:2000

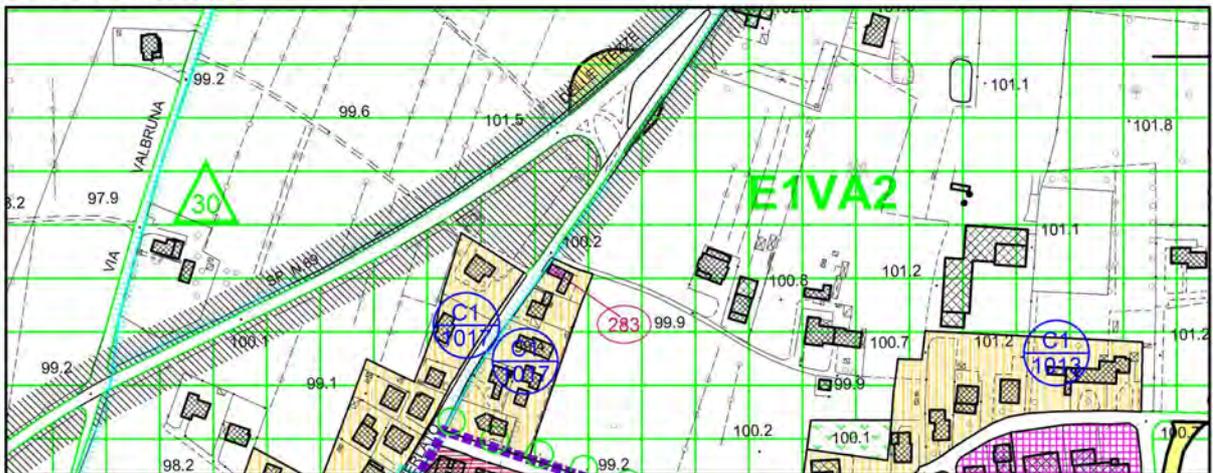


SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA ADOTTATA CON LA VARIANTE 3 AL PI



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA PROPOSTA IN APPROVAZIONE CON VARIANTE 3 AL PI

**69 - ELIMINAZIONE ISOLATO C2 1006 CON RIMODULAZIONE****ATO 5****INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE C3 1006****INDIVIDUAZIONE NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE C3 8042****ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 - APPLICANDO CRITERI COMPENSATIVI**Isolato C2 1006 lungo Via Mure

La variante interessa principalmente l'area di Tezze, individuata al catasto nel Comune di Arzignano al foglio 31 mapp.le nr. 506, 518, 501, 486, 499, 664, 662, 663, 665, 538, 516, 490, 523, 660, 661 e 495 con una superficie complessiva di 9.748,00 mq catastali e 8.621,00 reali compresi all'interno dei lotti 7,10,16 e 21 del PdL Mure Isolato C2 1006 per la quale si prevede una riduzione della aree da destinare ad edilizia Economica Popolare EEP-ERP-ERS in cambio della cessione gratuita al Comune di Arzignano dei restanti lotti vincolati a ERP - ERS.

Premesso che i promotori si erano già impegnati a cedere al Comune di Arzignano l'area individuata come Zona destinata a EEP nel PdL Mure, stabilendone il prezzo di cessione ma con tempi, modalità e dettagli demandati a successivo accordo, nella Convenzione di lottizzazione sottoscritta in Arzignano presso lo studio del Notaio Dott. Vito Guglielmi in data 26.10.2004 con n. 38439 del Repertorio e n. 9622 della Raccolta, registrata ad Arzignano il 28.10.2004 al n. 1128 serie 1.

Con la presente variante 3 al PI è stata recepita in parte la proposta di accordo pubblico privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dal Consorzio PdL Mure in data 10.04.2012 agli atti con ns. prot. n. 10805 nel quale è richiesta la modifica delle previsioni edificatorie dei lotti 7, 10, 16 e 21 nell'isolato C2 1006 del PdL Mure a Tezze.

Previsioni da Piano degli Interventi ante variante 3 al PI nell'isolato C2 - 1006 di Tezze

	Superficie fondiaria catastale mq	Volume realizzabile mc	Destinazione degli immobili
Lotto 7 - 10	4093	8171	Edilizia Economica Popolare EEP
Catastralmente individuato nei mappali nn. 518 - 501 - 506 - 486 - 499 - 542 - 527.			
Lotto 16 - 21	4528	7300	Edilizia Economica Popolare EEP
Catastralmente individuato nei mappali nn.538 - 516 - 490 - 523 - 510 - 495.			
Totali	8621,00	15.471,00	



Per la modifica individuata con "ID 69" sono state presentate le seguenti osservazioni alla Variante 3 al PI che si propone di accogliere:

1. Osservazione n. 14 presentata in data 15.01.2013 agli atti con ns. prot. n. 1297;
2. Osservazione n. 21 presentata in data 22.01.2013 agli atti con ns. prot. n. 2101;

come meglio evidenziato nel fascicolo "Proposta per il Consiglio Comunale – Osservazioni e Controdeduzioni".

Previsioni a seguito della variante 3 al Piano degli Interventi nell'ambito C3 – 1006 di Tezze, come si propone di approvare con l'accoglimento delle osservazioni

	Superficie fondiaria reale mq	Volume realizzabile mc	Destinazione degli immobili
Lotto 7	2.859,00	4.317,00	Edilizia libera Commercializzabile
Catastralmente individuato nei mappali nn.518 – 506 – 501 – 486 – 499 – 663 - 664.			
Lotto 10	1.202,00	2.100,00	EEP - ERP – ERS – Convenzionata
Catastralmente individuato al Fog. n. 31 mappali n. 665 e 662			

Previsioni a seguito della variante 3 al Piano degli Interventi nell'ambito C3 – 8042 di Tezze, come si propone di approvare con l'accoglimento delle osservazioni

	Superficie fondiaria reale mq	Volume realizzabile mc	Destinazione degli immobili
Lotto 16 A	899,00	1.900,00	EEP - ERP – ERS – Convenzionata
Lotto 16 B	872,00	2.051,00	EEP - ERP – ERS – Convenzionata
Lotto 16 C	773,00	1.500,00	EEP - ERP – ERS – Convenzionata
Lotto 16 D	813,00	1.800,00	EEP - ERP – ERS – Convenzionata
Catastralmente individuato al Fog. n. 31 mappali n. 675, 676, 677 e 678 (ex 538, 516, 490, 523 e 660)			
Lotto 21	1.201,00	1.803,00	Edilizia libera Commercializzabile
Catastralmente individuato nei mappali nn. 661 e 495			

La variante 3 al PI sostituisce l'originario l'isolato C2 1006 con i nuovi isolati C3 1006 C3 8042 senza incrementare la potenzialità edificatoria originaria del PdL Mure, dando la possibilità d'attuazione con intervento edilizio diretto all'interno dei nuovi isolati.

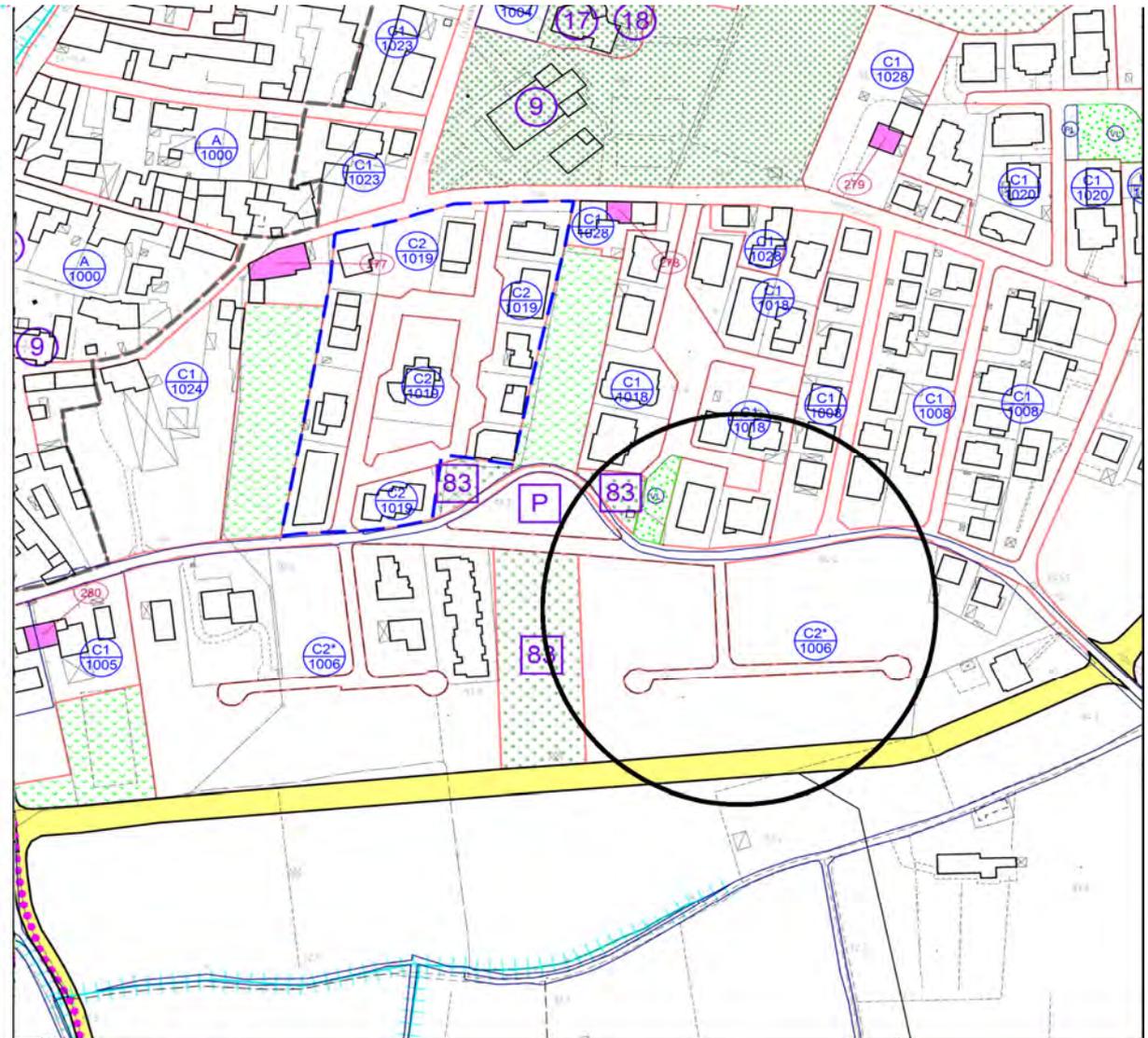
La cessione gratuita al Comune di Arzignano del lotto n. 10 ERP- ERS nell'isolato C3 1006 e del lotto n. 16 ERP – ERS nell'isolato C3 8042, è una congrua compensazione a rendere liberamente commercializzabili il lotto n. 7 nell'isolato C3 1006 e il lotto n. 21 nell'isolato C3 8042.



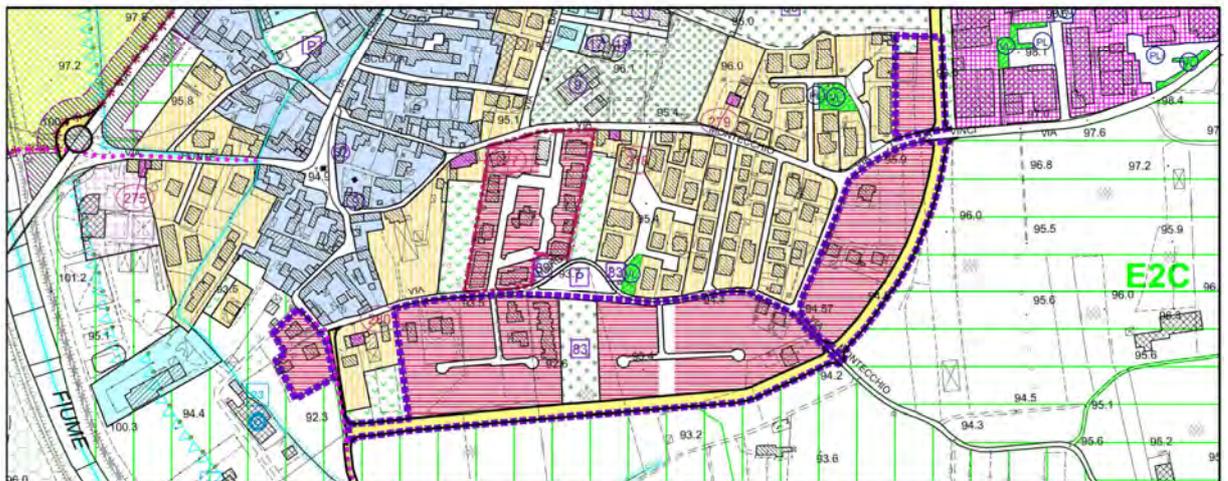
Il lotto n. 10 ERP- ERS nell'isolato C3 1006 con superficie catastale di mq. 1.202 acquisito gratuitamente alla proprietà comunale è catastalmente censito al Fog. n. 31 mappali n. 662 e 665, mentre il lotto ex n. 16 ERP – ERS nell'isolato C3 8042 con superficie reale di mq. 3.357 e catastale di mq. 3917 acquisito gratuitamente alla proprietà comunale è catastalmente censito al Fog. n. 31 mappali n. 675, 676, 677 e 678 (ex nn. 490, 516, 523, 538, 523 e 660);

Gli erigendi fabbricati nel lotto n. 7 nell'isolato C3 1006 e nel lotto n. 21 nell'isolato C3 8042, dovranno garantire una prestazione energetica (climatizzazione energetica invernale) almeno di "classe B" secondo le vigenti norme in materia.

La verifica dei parametri perequativi per il caso in questione è stata effettuata dal Prof. Arch. Stefano Stanghellini come dimostrato nella relazione in ambito estimativo agli atti con prot. n.29408 del 11.10.2012.

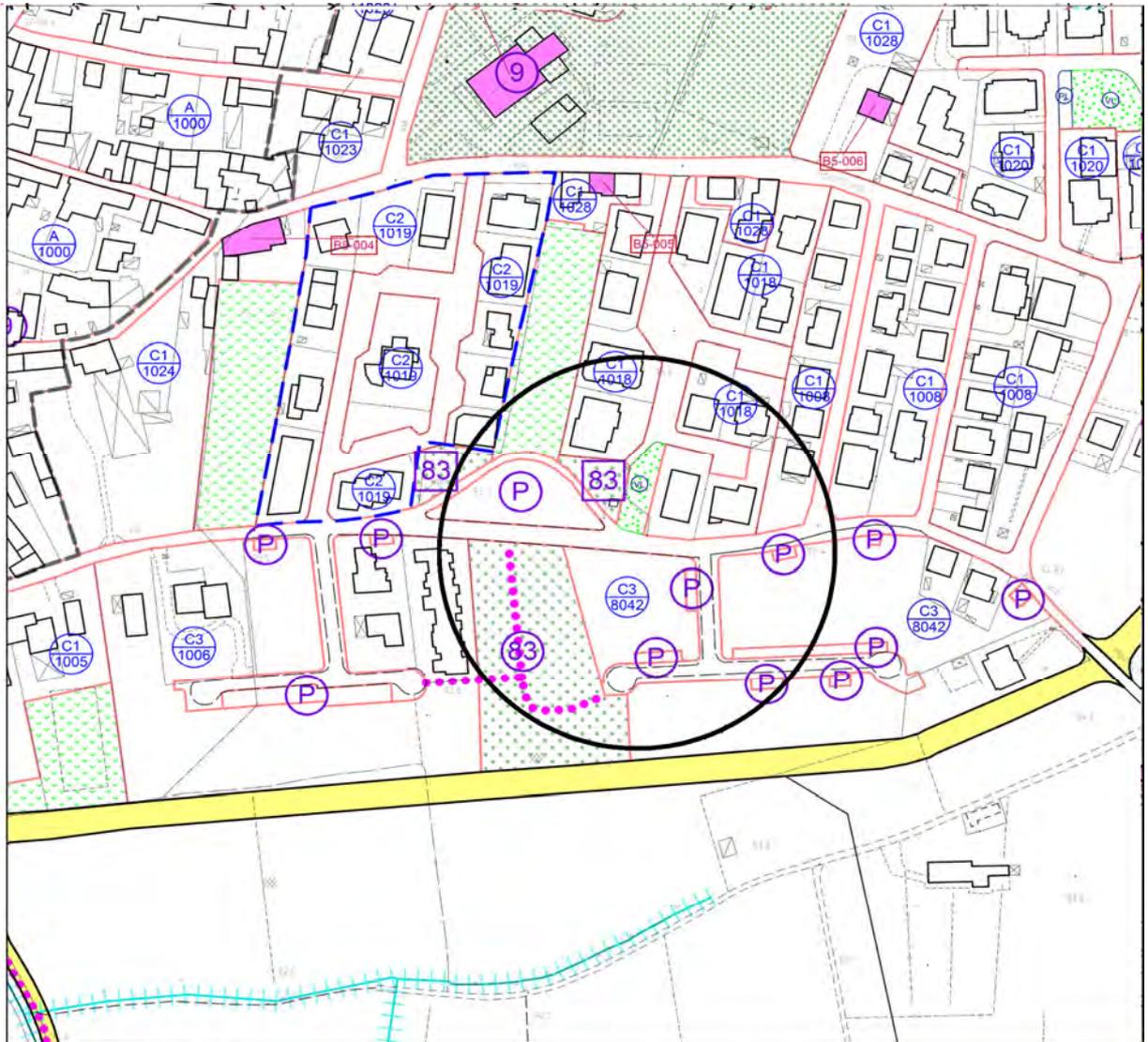


SCALA 1:2000

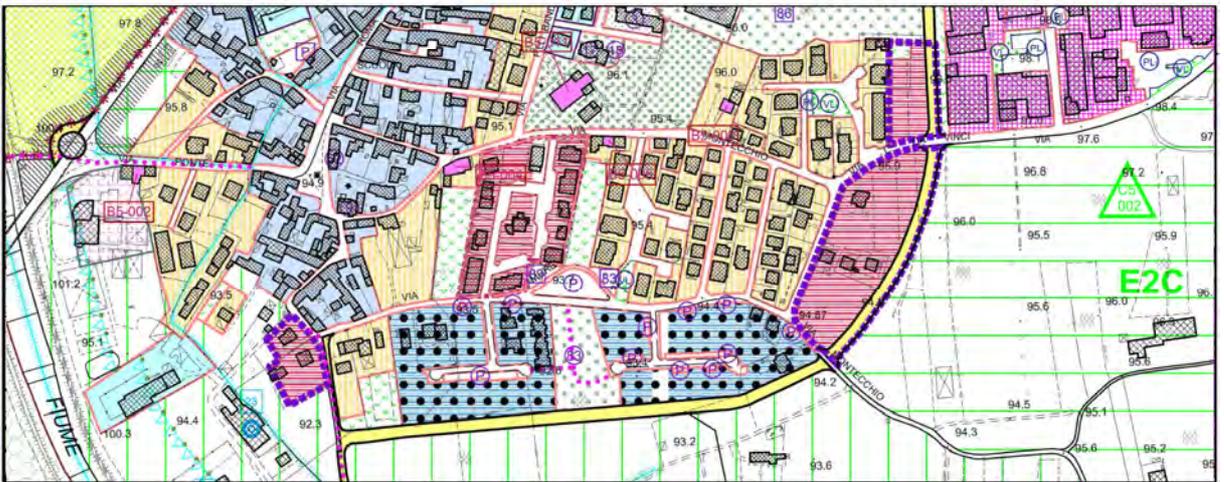


SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA ANTE VARIANTE 3 AL PI



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



CITTA' DI ARZIGNANO PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°

5

isolato n°

C3 1006

TAVOLA PI N° 13.3.3.E - TEZZE SUD FOGLIO CATASTALE 31

SUPERFICIE FONDIARIA 17456

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	6982
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	40 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	vedi tabella
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	7,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	20.900
ABITANTI N°	126
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	2.100,00

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE Ex PRG 18.800

ERP-ERS- PEEP Ex PRG 2.100

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento Edilizio Diretto

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

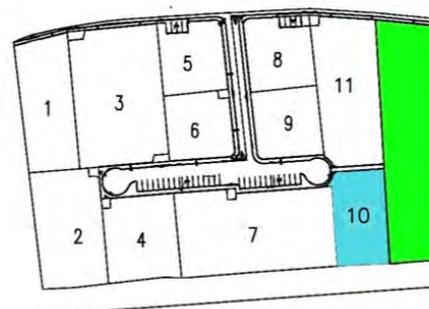
L'area di cui alla presente scheda è stata oggetto di PUA approvato con delibera di C.C. n. 21 del 22/04/2004 e s.m.i., le opere di urbanizzazione sono state collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale

L'edificazione nell'isolato C3 1006 ora di completamento potrà avvenire nel rispetto dei parametri riportati nella tabella sottostante per singoli lotti come numerati ed evidenziati nella planimetria a fianco.

Il lotto n. 10 evidenziato con colore ciano nella planimetria è destinato a Edilizia Residenziale Pubblica ERP e/o ERS con attuazione nel rispetto dell'art. 11 delle NTA-Op.

Gli erigenti fabbricati nel lotto n. 7 dovranno garantire una prestazione energetica per la climatizzazione invernale corrispondente almeno alla classe "B" ai sensi della vigente normativa in materia.

Lotti ERP-ERS-PEEP	10
Superficie Fondiaria mq	1.202
Volume realizzabile mc	2.100,00



Lotti	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
Superficie Fondiaria mq	1550	1770	2700	1360	975	965	2859	1015	1015	2045
Volume realizzabile mc	860,57	1.353,91	1.348,50	1.353,91	1.182,47	1.182,47	4.317,00	1.109,33	1.109,32	4.981,60

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°

5

isolato n°

C3 8042

TAVOLA PI N° 13.3.3.E - TEZZE SUD

FOGLIO CATASTALE 31

SUPERFICIE FONDIARIA 16539

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	6615
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	40 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	vedi tabella
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	7,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	21.255
ABITANTI N°	128
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	7.251

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE Ex PRG 14.004

ERP-ERS-PEEP Ex PRG 7.251

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento Edilizio Diretto

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

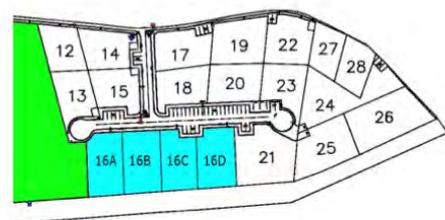
L'area di cui alla presente scheda è stata oggetto di PUA approvato con delibera di C.C. n. 21 del 22/04/2004 e s.m.i., le opere di urbanizzazione sono state collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale

L'edificazione nell'isolato C3 8042 ora di completamento potrà avvenire nel rispetto dei parametri riportati nella tabella sottostante per singoli lotti come numerati ed evidenziati nella planimetria a fianco.

Il lotto n. 16 evidenziato con colore ciano nella planimetria è destinato a Edilizia Residenziale Pubblica con attuazione nel rispetto dell'art. 11 delle NTA-Op.

Gli erigenti fabbricati nel lotto n. 21 dovranno garantire una prestazione energetica per la climatizzazione invernale corrispondente almeno alla classe "B" ai sensi della vigente normativa in materia.

Lotti ERP-ERS-PEEP	16A	16B	16C	16D
Superficie Fondiaria mq	899	872	773	813
Volume realizzabile mc	1.900,00	2.051,00	1.500,00	1.800,00



Lotti	12	13	14	15	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Superficie Fondiaria mq	645	685	730	700	775	730	890	750	1201	800	700	1200	1000	1230	571	575
Volume realizzabile mc	665,86	665,87	952,00	952,00	952,00	952,00	945,55	945,54	1.803,00	754,07	754,07	682,54	851,42	647,00	811,00	671,00

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



5. CRITERI PEREQUATIVI

L'Amministrazione Comunale di Arzignano intende predisporre la variante 3 al Piano degli Interventi per dare attuazione al PAT, anche applicando i principi della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione come stabiliti agli art. 35, 36 e 37 della L.r. 11/2004 e s.m.i. e richiamati all'art. 43 delle NTA del PAT *"Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio"*.

Per la trattazione degli argomenti sopra citati in ambito estimativo si rimanda a quanto trattato nella presente relazione e alla specifica Relazione in ambito estimativo citata nella variante 3 al Piano degli Interventi redatta dal Prof. Stefano Stanghellini agli atti del Comune di Arzignano con prot. n. 29408 del 11.10.2012.

6. COMPATIBILITA' IDRAULICA

Nel rispetto del disposto di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 2948 del 06/10/2009, è stato redatto lo studio di compatibilità idraulica dallo Studio Dolomiti di Recoaro Terme (VI), a cui si rimanda per le specifiche del caso, che ha ottenuto il parere favorevole con prescrizioni da parte del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 11.10.2012 con prot. n. 14923.

Il Genio Civile di Vicenza (Pratica n. P30/2012.int.) ha espresso parere favorevole con prescrizioni sulla valutazione di compatibilità idraulica della Variante 3 al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano in data 19.10.2012 con prot. n. 475837/63000600/20.26.



7.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 3 al Piano degli Interventi a seguito delle modifiche apportabili con l'accoglimento delle osservazioni come proposto nel fascicolo “Proposta per il Consiglio Comunale – Osservazioni e Controdeduzioni”. 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. Il Primo PI e le varianti 1 e 2 prevedevano un incremento di n. 441 abitanti insediabili, con la Variante 3 al Piano degli Interventi diventano insediabili ulteriori 294 abitanti, portando complessivamente a n. 735 gli abitanti insediabili aggiunti con i vari Piani degli Interventi da carico aggiuntivo di PAT, quindi la popolazione può potenzialmente raggiungere i 28.722 abitanti.

Il PAT ha individuato e confermato le aree per servizi esistenti nel Comune di Arzignano come individuate nella tabella che segue

Dotazione Aree per Servizi e Attrezzature confermati/individuati con la Variante 3 al PI

	Servizi di rango territoriale	Servizi a scala urbana	Attrezzature di quartiere	Attrezzature di vicinato	Totale	PIANO DEGLI INTERVENTI STANDARD VARIANTE 3
	Standard Secondari			Standard Primari		
ATO 1	145.818,30	145.108,40	101.196,30	72.741,27	464.864,27	
ATO 2		135.055,20	88.651,30	33.783,14	257.489,64	
ATO 3		102.556,00			102.556,00	
ATO 4		26.602,00	25.546,00	11.659,97	63.807,97	
ATO 5			52.822,20	9.253,16	62.075,36	
ATO 6			31.333,50	7.014,00	38.347,50	
Crediti Edil.				490,04	490,04	
TOTALE	145.818,30	409.321,60	299.549,30	134.941,58	989.630,78	

Se la popolazione residente nel Comune di Arzignano fosse di 28.703 abitanti, la dotazione per il residenziale dei servizi confermati/individuati come individuati nelle Tabelle “A”, “B”, “C” e “D” che seguono, dalla Variante 3 al Piano degli Interventi (ZTO a servizi confermati/individuati di mq. 989.630,78), sarebbe pari a 34,46 mq/ab., a verifica di rispetto dei limiti del PAT e della normativa vigente.



Tabella A - Dimostrazione standard secondari di rango territoriale confermati/individuati con la Variante 3 al PI

ATO	DENOMINAZIONE	TOTALE
ATO 1	esistenti di PAT	121.779,30
	Centro Arcobaleno	2.043,00
	Distretto ULSS 5 + Parcheggio	2.183,00
	Direzione ULSS 5	2.405,00
	Asilo Bonazzi	5.959,00
	Canossiane	5.100,00
	Istituto San Giuseppe	3.472,00
	IC 54 Impianto telefonico	2.060,00
	Casa Dalli Cani	817,00
Totale ATO 1	145.818,30	
Totale ATO 2	0,00	
Totale ATO 3	0,00	
Totale ATO 4	0,00	
Totale ATO 5	0,00	
Totale ATO 6	0,00	

**Tabella B - Dimostrazione standard secondari di rango urbano confermati/individuati con la Variante 3 al PI**

ATO	DENOMINAZIONE	TOTALE		
ATO 1	esistenti di PAT	55.838,40		
	Municipio	1.935,00		
	Piazza Libertà	1.020,00		
	Piazza Marconi	3.550,00		
	Piazza Campo Marzio	5.098,00		
	Piazza Risorgimento	2.800,00		
	Piazza de Gasperi	2.155,00		
	Parcheggio Campo Marzio	1.400,00		
	Ex Stazione	1.960,00		
	Chiesa Ognissanti	1.630,00		
	Cortile Villa Mattarello	1.624,00		
	Teatro Mattarello	1.136,00		
	Impianti Sport Mattarello	6.219,00		
	Casa S. Angela	1.355,00		
	Cinema Sociale	780,00		
	A 2055 Castello	10924		
	Chiesa s. Rocco	1.161,00		
	Elementari S. Rocco	3.743,00		
	Scuole Medie Zanella	4.253,00		
	Parco Brusarosco	22.956,00		
	D3.1 2169 Parco urbano	9.330,00		
A 2000 AMB RIF 91	686,00			
A 2000 AMB RIF 42	880,00			
D3.2 8023	1.950,00			
Ecocentro Via Olimpica	725,00			
Totale ATO 1		145.108,40		
ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 2	esistenti di PAT			123.270,20
	Parco Fluviale C2 3031 - C2 3032			7.539,00
	Elementari S. Zeno			1.628,00
	Scuola Materna S. Bortolo			2.618,00
Totale ATO 2				135.055,20
ATO 3	Cimitero			60.180,00
	Parco Fluviale D2 7005			30.236,00
	Parco Fluviale D2 8018			12.140,00
Totale ATO 3				102.556,00
ATO 4	Scuola Materna e Parcheggio			25.271,00
	Scuola Elementare			1.331,00
Totale ATO 4				26.602,00
ATO 5				
Totale ATO 5				0,00
ATO 6				
Totale ATO 6				0,00

**Tabella C - Dimostrazione standard secondari di quartiere
confermati/individuati con la Variante 3 al PI**

ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 1	Parte di esistenti da PAT			66.744,30
	A 2000 PP area ex Conc.	1.785,00	5.790,00	7.575,00
	C2 2060 AMB RIF 18		1.872,00	1.872,00
	B2 2047 AMB 23		780,00	780,00
	C2 2166 S 83	180,00	4.000,00	4.180,00
	C1 2133 - S83		7.906,00	7.906,00
	B2 2057 AMB RIF 40		1.180,00	1.180,00
	B2 2063	920,00		920,00
	B2 2047 AMB 59		592,00	592,00
	A 2000 AMB RIF 110		633,00	633,00
	D3 2108	1.500,00		1.500,00
	Parcheggio Via Lovato	650,00		650,00
	Parcheggio Cinema	733,00		733,00
	Parcheggio via Kennedy	1.115,00		1.115,00
	Parcheggio Via Trieste	580,00		580,00
	Parcheggio B2 2036	543,00		543,00
	Parcheggio C1 2038	466,00		466,00
Parcheggio Via Trieste	580,00		580,00	
Parcheggio Via Battisti	897,00		897,00	
Parcheggio Via Dal Molin	1.750,00		1.750,00	
Totale ATO 1	7.463,00	22.753,00	101.196,30	
ATO 2	esistenti di PAT			68.444,30
	C1 2069 Ex PdL	1.226,00	870,00	2.096,00
	P S. Zeno	4.167,00		4.167,00
	C1 3024 AMB RIF 27		730,00	730,00
	S 82 AMB RIF 57		3.026,00	3.026,00
	S 83 S. Zeno - esistente		6.251,00	6.251,00
	Parcheggio Via Basilio	289,00		289,00
	Parcheggio Via Lombardia	1.203,00		1.203,00
Parcheggio Via Valle	2.445,00		2.445,00	
Totale ATO 2	5.393,00	1.600,00	88.651,30	
ATO 3				
Totale ATO 3	0,00	0,00	0,00	
ATO 4	S 83 Giardino Pubblico		5.818,00	5.818,00
	S 84 Impianto Sportivo			8.671,00
	IC 9			11.057,00
Totale ATO 4	0,00	0,00	25.546,00	
ATO 5	esistenti di PAT			43.766,20
	S 83 ex C2 1006		4.609,00	4.609,00
	C1 1002 AMB RIF 7		1.120,00	1.120,00
	A 1000 AMB RIF 58		474,00	474,00
S 83 - Parch. Via Mure	1.658,00	1.195,00	2.853,00	
Totale ATO 5	0,00	5.729,00	52.822,20	
ATO 6	esistenti di PAT			29.833,50
	Parcheggio Via Cinto	1.500,00		1.500,00
Totale ATO 6	1.500,00	0,00	31.333,50	



Tabella D - Dimostrazione standard primari - attrezzature di vicinato - confermati/individuati con la Variante 3 al PI

ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE	
ATO 1	AdED	75,00		75,00	
	Schede C	25,00		25,00	
	C2 2101 PdL Bondi	307,00	558,00	865,00	
	C2 2102 PdL Serafini	300,00	513,00	813,00	
	C2 2103 PdL Via Venezia	427,00	854,00	1.281,00	
	C2 2166 ex Codiferro	151,81	303,61	455,42	
	C2 2083 PdL Riotorto	365,00	1.169,00	1.534,00	
	C2 8043 PdL New Riotorto	222,00		222,00	
	C2 8031	700,00		700,00	
	C2 8032 ERP - ERS	175,00		175,00	
	C2 2113 PdL Tecchio	465,25	930,49	1.395,74	
	C1 2071 AMB RIF 49	698,00	1.623,00	2.321,00	
	C2 2072 PdL Giurma	416,00	922,00	1.338,00	
	Parcheggio Via Tiziano	1.097,00		1.097,00	
	C2 2029 - RIF 45 ex Stadio	8.800,00	5.485,00	14.285,00	
	Ex C2 2033 ex Lumen	585,00	1.181,00	1.766,00	
	C2 2134 Via Duca D'Aosta	212,52	106,26	318,78	
	C2 2167 Via Duca D'Aosta	1.294,88	189,76	1.484,64	
	B1 2074 Cadorna	1.366,00	2.188,00	3.554,00	
	C1 2133 - S83 Ex Vignati	892,50	1.812,00	2.704,50	
	C1 2133 Ex Pellizzari	3.852,00	6.604,00	10.456,00	
	C2 2060 Vill Giardino				
	D3 2108	1.665,00	2.863,00	4.528,00	
	C2 2138	126,00	197,00	323,00	
	D3.1 2169 PP ex Poletto	753,00	1.505,00	2.258,00	
	C2 2168 Calavena ERP	67,47	134,94	202,41	
	C2 2106 PdL Calavena Bassa	260,93	521,85	782,78	
	C2 2107 PdL Calavena Alta	571,00	1.046,00	1.617,00	
	C3 2061 ex C2 PdL Casa	339,00	1.471,00	1.810,00	
	C2 8029	545,00		545,00	
	C2 2109 PdL Pozzetti	560,00	812,00	1.372,00	
	C2 8026 PdL Facchin Castel	300,00		300,00	
	C1 2062	641,00	793,00	1.434,00	
	C1 2064	931,00	1.275,00	2.206,00	
	C1 2003		610,00	610,00	
	C1 2066	152,00		152,00	
	C1 2151	81,00	822,00	903,00	
	B2 2063	223,00	562,00	785,00	
	B1 2006	969,00	1.202,00	2.171,00	
	C1 2073	903,00	710,00	1.613,00	
	C1 2067 PdR Rensi	254,00	276,00	530,00	
	C1 2130	159,00	647,00	806,00	
	C1 2136		575,00	575,00	
	B2 2081 PdR Marchi	160,00	192,00	352,00	
	Totale ATO 1	27.614,36	32.989,91	72.741,27	
	ATO 2	AdED	1.000,00		1.000,00
		Schede C	225,00		225,00
		Ex Edificio B2 028	112,50		112,50
		B1 2017	380,00	12.954,00	13.334,00
		C2 2068			
	C2 2158	364,76	625,30	990,06	
	C2 2159	120,18	240,36	360,54	
	C2 2162	448,04	896,08	1.344,12	
	C2 2087	570,00	2.420,00	2.990,00	
	C2 2085	53,81	107,61	161,42	
	C2 2099				
	C2 3015 PdL Panorama	209,00	327,00	536,00	
	C2 3016 PdL La Radura	466,00	767,00	1.233,00	
	C2 3018 PdL San Bartolomeo	760,00	926,00	1.686,00	
	C2 3003 A PdL Gentilin	325,50	651,00	976,50	
	C2 3003 B PdL Costa	715,00	1.188,00	1.903,00	
	C2 8037 Delphi	615,00	380,00	995,00	
	D3.2 8028	360,00	242,00	602,00	
	C1 3011		637,00	637,00	
	B1 3014	505,00		505,00	
	C1 3024	415,00	735,00	1.150,00	
	C1 3012 AMB RIF 26	435,00	522,00	957,00	
	C1 3010 AMB RIF 24	190,00	576,00	766,00	
	C1 3013	602,00	717,00	1.319,00	
	Totale ATO 2	6.724,79	21.724,35	33.783,14	
ATO 3					
	Totale ATO 3	0,00	0,00	0,00	
ATO 4	AdED	100,00		100,00	
	Schede C	150,00		150,00	
	C2 6008	81,50	158,47	239,97	
	C2 6015				
	C2 6016				
	C2 6017				
	C1 6001	1.426,00	889,00	2.315,00	
	C1 6002	215,00	7.950,00	8.165,00	
	C1 6006	276,00	414,00	690,00	
	Totale ATO 4	331,50	158,47	11.659,97	
ATO 5	Schede C	125,00		125,00	
	C2 1006 Ex PdL Mure	1.020,00	1.690,00	2.710,00	
	C2 1009				
	C2 1011	76,89	153,79	230,68	
	C2 1014 A PdL Verlato	201,00	345,00	546,00	
	C2 1014 B PdL Verlato	56,00	112,00	168,00	
	C2 1019 PdL Tezze	976,00	837,00	1.813,00	
	C2 1029	520,83	1.041,65	1.562,48	
	C2 8027	439,00		439,00	
	C1 1018		544,00	544,00	
	C1 1020	165,00	950,00	1.115,00	
	Totale ATO 5	3.579,72	5.673,44	9.253,16	
ATO 6	AdED	1.525,00		1.550,00	
	Schede C	700,00		700,00	
	C2 5003 PdL Restena	360,00	432,00	792,00	
	C2 5005 PdL ai Gelsi	448,00	764,00	1.212,00	
	C2 8001	335,00	544,00	879,00	
	C1 5001 AMB RIF 4	626,00	498,00	1.124,00	
	C1 5006	360,00	397,00	757,00	
	Totale ATO6	3.368,00	1.740,00	7.014,00	
CREDITI EDILIZI	AdED 17	490,04		490,04	
				0,00	
	Totale nel territorio	490,04	0,00	490,04	



Quadro riepilogativo a verifica degli standard con la Variante 3 al PI

	Servizi di rango territoriale	Servizi a scala urbana	Attrezzature di quartiere	Attrezzature di vicinato +2.663 Ab	Totale
	Standard Secondari				
FABBISOGNO DIMENSIONATO PER 28.722 ABITANTI	287.217,11		272.856,25	27.958,46	861.651,33
	Standard Primari				
DOTAZIONE STANDARD CON VARIANTE 3 AL PI	145.818,30	409.321,60	299.549,30	134.941,58	989.630,78
ECESSO AREA STANDARD	267.922,79		26.693,05	106.983,12	127.979,45
mq / abitante	19,33		10,43	4,70	34,46



Come dimostrato dalla presente relazione le modifiche introdotte con la Variante 3 al Piano degli Interventi sono supportate dalla dotazione delle aree a standard in essa confermate/individuate.

8. VERIFICA DELLA SAU TRASFORMABILE

Il P.A.T. ha definito 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 nel PAT ammonta a 100.649 mq, ridotta a 95.017,00 mq a seguito delle modifiche introdotte con la il Primo Pi, la variante 1 e 2 al Piano degli Interventi. Si precisa che al consumo della quota di SAU trasformabile non concorrono:

- le aree in zona agricola non individuate come SAU nella tavola 5.1 del PAT;
- le aree ricadenti in ZTO diverse dalla ZTO E "Agricola" dal PRG previgente ;

Alla luce della normativa vigente nel Comune di Arzignano, 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 con la variante 3 al Piano degli Interventi (dove vengono stralciate aree produttive, aree residenziali ed aree a servizi), a seguito delle modifiche apportabili con l'accoglimento delle osservazioni come proposto nel fascicolo "Proposta per il Consiglio Comunale – Osservazioni e Controdeduzioni", viene incrementata la quantità di SAU trasformabile disponibile che diventa di mq 155.200,00.