



COMUNE DI NOVE
Provincia di Vicenza

P.R.C.

Elaborato



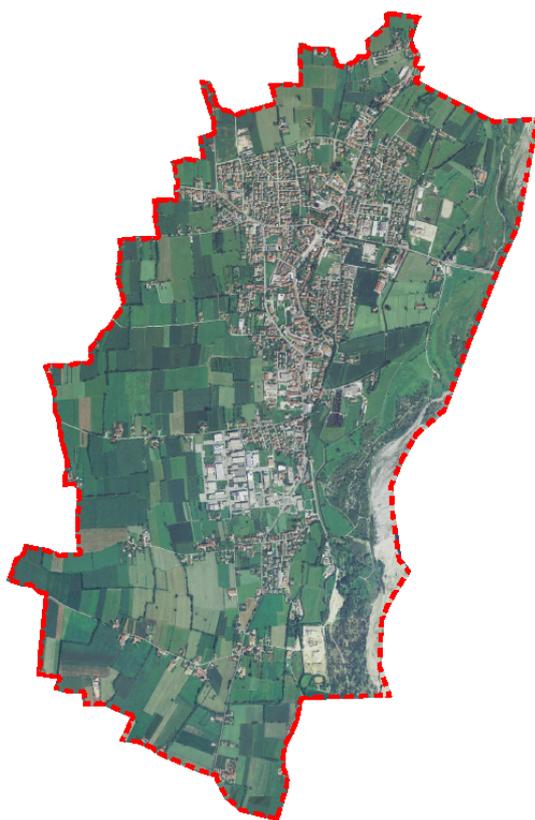
Scala



PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE n. 2

RELAZIONE



IL SINDACO

Dott.ssa Chiara Luisetto

IL SEGRETARIO

Dott. Giuseppe Lavedini

IL PROGETTISTA

Ing. Mario Garbino

Adottato:

Approvato:

PROGETTISTA:

Ing. Mario Garbino
collaboratore: Ing. Lorena Lazzarotto

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

Responsabile Area Tecnica

Arch. Cristiano Caputi

DATA: febbraio 2019

Piano degli Interventi

Variante n. 2

- Relazione -

1. Premessa

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

Con deliberazione n. 13 del 27.06.2018 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante n. 1 al Piano degli Interventi che è stata poi approvata con deliberazione n. 29 del 26.09.2018.

2. Contenuti del Piano degli Interventi

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'art.17 della L.R. 11/2004 ed alcune prime indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali. Per quanto riguarda l'iter di approvazione, questo è fissato dall'art.18 della L.R. 11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un documento programmatico preliminare al Consiglio Comunale, solitamente denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi e le realizzazioni previste nel Piano degli Interventi in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

2.1 Contenuti della Variante n. 2 al Piano degli Interventi

La presente variante al Piano degli Interventi riguarda due aspetti urbanistici di indiscutibile importanza per il Comune di Nove.

A) Analisi delle Manifestazione di interesse presentate

B) Centro Storico.

A) Analisi delle Manifestazione di interesse presentate

Dopo l'approvazione della Variante n. 1 al Piano degli Interventi sono pervenute all'Amministrazione Comunale n. 16 proposte di modifica che richiedono nella maggior parte dei casi variazioni puntuali o lo stralcio di aree edificabili con la riclassificazione delle stesse a verde privato o zona agricola, ponendosi sostanzialmente in continuità con gli obiettivi ed i contenuti del precedente Piano degli Interventi così come definiti dal relativo Documento Programmatico.

In tal senso queste modifiche si configurano a tutti gli effetti come una integrazione dello Strumento Urbanistico Comunale per corrispondere alle richieste degli operatori e della comunità locale che si sono nel frattempo manifestate.

Si è provveduto pertanto ad una puntuale verifica delle singole richieste pervenute riguardanti anche lo stralcio di aree edificabili, sulla base di quanto previsto dalla L.R. n. 4 del 16.03.2015 art. 7 e dalla Circolare n. 1 del 11.02.2016.

Manifestazioni di interesse pervenute n. 16

- primo gruppo – Modifiche normative e/o cambi di destinazioni d'uso - n. 12
- secondo gruppo - Varianti Verdi n. 4

Parere Tecnico primo gruppo:

- n. 4 parere favorevole;
- n. 8 parere non favorevole.

Parere tecnico secondo gruppo:

- n. 4 parere favorevole.

PARERE SULLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE

| N° | Data | Prot. | Ditta | ATO/Contenuto sintetico | Valutazione tecnica |
|----|------------|---------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 21.05.2018 | 0004570 | STEFANI Domenico Ditta Ypsilon s.n.c. | A.T.O. n. Contenuto: si chiede di riclassificare le zone SV/83 "Aree attrezzate a parco, gioco e sport" e SP/95 "Parcheggio" parte in zona C1.6/42 e parte in Verde Privato. La parte di zona da riclassificare in zona C1.6 ha superficie pari a 836 mq, mentre la parte da riclassificare in VP ha una superficie di 402 mq. | Si esprime <u>parere non favorevole</u> all'accoglimento della richiesta vista l'attuale destinazione dell'area e la sua localizzazione in un ambito densamente edificato. |
| 2 | 30.07.2018 | 0006843 | DE NARDI Silvio | A.T.O. n. Contenuto: si chiede di poter realizzare una nuova struttura a servizio dell'attività di Itticoltura svolta dalla "Pescicoltura Brenta di De Nardi Renato" quale ricovero macchine ed attrezzature su una superficie di 220 mq ed una cubatura di 850 mc, altezza massima in colmo 5,25 m, sul mappale n. 138 foglio n. 6. | Si esprime <u>parere favorevole</u> modificando la normativa come di seguito riportato. Art. 45 - Zona D5 - agroindustriale Zone produttive per attività agro-industriali. E' individuata un'unica zona agroindustriale D5/1. Modalità di intervento: intervento edilizio diretto; Tipo di intervento: <ul style="list-style-type: none"> • manutenzione ordinaria; • manutenzione straordinaria; • restauro; • risanamento conservativo; • ristrutturazione edilizia; • ristrutturazione urbanistica; • ampliamento del volume esistente; • demolizione con ricostruzione; • demolizione senza ricostruzione; • nuova costruzione. Destinazioni d'uso: attività agroindustriali, è ammessa la residenza ad esclusivo uso del custode o del proprietario dell'azienda sino ad un volume massimo di 500 mc con adeguata tipologia edilizia e posta in aderenza al fabbricato principale. Per la zona D5/1 è prevista la possibilità di realizzare un fabbricato per ricovero macchine ed attrezzature della superficie di 220 mq, volume 850 mc altezza del fabbricato 4 ml. - Distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A. - Distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A. - Distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A. |
| 3 | 15.10.2018 | 0009181 | SANTINI Alessia Flavio Fabiola | A.T.O. n. Contenuto: si chiede la modifica dell'Art. 40 delle NTO prevedendo la possibilità di presentare la pratica di lottizzazione relativa ai mappali | Si esprime <u>parere non favorevole</u> all'accoglimento della richiesta. L'attuale previsione del Piano degli Interventi è stata specificatamente richiesta ed approvata da parte |

COMUNE DI NOVE (VI)
Piano degli Interventi - Variante n. 2

| | | | | | |
|---|------------|---------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | 484-486-488 foglio n. 2 senza demolire il fabbricato accessorio presente al foglio n. 2 mappale 16 e senza sistemare la viabilità esistente. Si chiede di inserire la richiesta di demolizione con ricostruzione del fabbricato accessorio in un intervento separato dalla zona soggetta a P.U.A.. | dell'Amministrazione Comunale. |
| 4 | 18.10.2018 | 0009307 | FERRETTO Carla | A.T.O. n. Contenuto: si chiede la correzione dell'errore di classificazione del mappale n. 721 foglio n. 3 che attualmente nelle tavole del PAT risulta soggetto a fascia di rispetto. | Si esprime <u>parere non favorevole</u> all'accoglimento della richiesta. L'istanza presentata è già stata risolta in sede di Piano degli Interventi. L'area è attualmente classificata in zona agricola senza fascia di rispetto. |
| 5 | 13.11.2018 | 0010213 | TAPPARELLO Roberto | A.T.O. n. Contenuto: si chiede che l'area possa essere riclassificata da ambito CS/2 soggetta a Piano Attuativo ad area ad intervento diretto impegnandosi autonomamente al recepimento dei servizi. | Si esprime <u>parere favorevole</u> alla richiesta. Le Norme Tecniche Art. 35 – "Zona A Centro Storico" come modificate dalla presente Variante n. 2 prevedono la possibilità di intervento edilizio diretto subordinato a determinate prescrizioni. |
| 6 | 28.12.2018 | 0011828 | PETUCCO Giambattista | A.T.O. n. Contenuto: si chiede la possibilità di recuperare la soffitta non praticabile, attualmente destinata a vano tecnico, dell'edificio censito con il mappale n. 379 foglio 4 ai fini residenziali e/o direzionali. | Si esprime <u>parere non favorevole</u> all'accoglimento della richiesta. In Centro Storico solo le abitazioni esistenti possono mantenere la destinazione residenziale anche se non raggiungono l'altezza media di ml 2,70. Il cambio di destinazione a residenza deve pertanto rispettare quanto previsto dalla legge. |
| 7 | 02.01.2019 | 0000021 | GRISELLI Paolo | A.T.O. n. Contenuto: si chiede la riclassificazione dell'area, foglio n. 4 mappali n. 804-809, da zona SV/82 "Area attrezzate a gioco, parco e sport" in area produttiva o in area a Verde Privato. | Si esprime <u>parere non favorevole</u> all'accoglimento della richiesta considerata la localizzazione dell'area. |

COMUNE DI NOVE (VI)
Piano degli Interventi - Variante n. 2

| | | | | | |
|----|------------|---------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 | 02.01.2019 | 0000010 | PETTINA' Maria | <p>A.T.O. n.</p> <p>Contenuto: si chiede una modifica alle NTO del Piano degli Interventi Art. 42 prevedendo la possibilità di fare cambi di destinazione d'uso da artigianale a residenziale fino ad una volumetria di 800 mc organizzati per un massimo di due unità abitative.</p> | <p>Si esprime <u>parere non favorevole</u> all'accoglimento della richiesta.</p> <p>Trattasi di zone produttive dove la destinazione residenziale per superfici lorde di pavimento di almeno 1000 mq sono ammesse ad esclusivo uso del custode o del proprietario dell'azienda per una volumetria massima di 500 mc.</p> |
| 9 | 02.01.2019 | 0000011 | FRANCO Patrizia OLIVETTO Silla | <p>A.T.O. n.</p> <p>Contenuto: si chiede una modifica all'Art. 16 "Dotazione di spazi a parcheggio pubblico negli I.E.D." delle NTO prevedendo che la norma attuale valga solo per i lotti a nuova residenza superiori a 500 mq e che per i lotti inferiori a 500 mq venga introdotta la possibilità, a discrezione dei proprietari, di monetizzare l'intera o parte della superficie da destinare a standard pubblico.</p> | <p>Si esprime <u>parere non favorevole</u> all'accoglimento della richiesta.</p> <p>L'Art. 16 comma 9 delle NTO prevede che per particolari caratteristiche e/o la localizzazioni l'Ufficio Tecnico può consentire la monetizzazione delle superfici a parcheggio indipendentemente dalla superficie del lotto.</p> |
| 10 | 10.01.2019 | 000267 | DAL PRA Giselda Isabella | <p>A.T.O. n.</p> <p>Contenuto: si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di poter intervenire sull'area di proprietà con intervento edilizio diretto o in subordine con apposito ambito esteso alle sole aree ed immobili in proprietà; - che siano ammesse anche destinazioni d'uso residenziali e compatibili oltre a commerciale fino ad un massimo di 1500 mq di superficie di vendita. | <p>Si esprime <u>parere non favorevole</u> all'accoglimento della richiesta.</p> <p>La normativa attuale Art. 43 ZTO D1.1 Produttive di completamento per tale area D1.1/31 prevede già la realizzazione di quanto richiesto attraverso un Piano di Recupero al fine di garantire gli standard in base alle nuove destinazioni d'uso. Considerato che il richiedente, dichiara di essere proprietario del 100% dell'area, presentare un progetto con i relativi standard in base alle destinazioni d'uso o fare un Piano di Recupero è la stessa cosa.</p> |
| 11 | | | UTC | <p>A.T.O. n.</p> <p>Contenuto: si chiede la riclassificazione dell'area agricola foglio n. 2 mappale n. 337 in area a servizi "Aree per attrezzature" SV/90 - Centro Ippico come da tempo ed attualmente utilizzata.</p> | <p>Si esprime <u>parere favorevole</u> all'accoglimento dell'osservazione come da allegata planimetria.</p> <p>La modifica prevede anche l'aggiornamento dell'Art. 48 - "Zone per servizi ed attrezzature: norme comuni".</p> |

COMUNE DI NOVE (VI)
Piano degli Interventi - Variante n. 2

| | | | | | |
|-----|------------|---------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | | | UTC | <p>A.T.O. n.</p> <p>Contenuto: si chiede la riclassificazione di parte dell'area attualmente destinata ad Attrezzature di interesse comune SI/27 "Case per anziani" in SI/28 "Struttura per diversamente abili".</p> | <p>Si esprime <u>parere favorevole</u> all'accoglimento dell'osservazione come da allegata planimetria. La modifica prevede anche l'aggiornamento dell'Art. 48 - "Zone per servizi ed attrezzature: norme comuni".</p> |
| 1VV | 17.12.2018 | 0011467 | TAFFERINI Maria Teresa NODARI Romina e Luca | <p>A.T.O. n.</p> <p>Contenuto: si chiede la riclassificazione dell'area C1.1/53, foglio n. 8 mappale n. 276, in zona agricola.</p> | <p>Si esprime <u>parere favorevole</u> all'accoglimento della richiesta come da allegata planimetria.</p> |
| 2VV | 15.06.2018 | 0005490 | CORRADIN Domenico Francesco Loreta Renato Stefano | <p>A.T.O. n.</p> <p>Contenuto: si chiede la riclassificazione in Verde Privato dei mappali n. 670 - 673 - 676 foglio n. 3.</p> | <p>Si esprime <u>parere favorevole</u> all'accoglimento della richiesta come da allegata planimetria. Vedere porzione a nord mappale 668.</p> |
| 3VV | 10.01.2019 | 0000299 | MOTTIN Sergio | <p>A.T.O. n.</p> <p>Contenuto: si chiede la riclassificazione della parte dell'area di proprietà attualmente classificata zona B/21, foglio n. 1 mappale n. 1433, in zona agricola.</p> | <p>Si esprime <u>parere favorevole</u> riclassificando l'area in zona agricola come da allegata planimetria.</p> |
| 4VV | 14.01.2019 | 0000377 | LUNARDON Monica Remo | <p>A.T.O. n.</p> <p>Contenuto: si chiede la riclassificazione dell'area di proprietà, foglio n. 3 mappale n. 584, in zona agricola considerato che era classificata agricola nel PRG e che attualmente è destinata a strada privata non asfaltata con diritto di passaggio.</p> | <p>Si esprime <u>parere favorevole</u> riclassificando l'area in zona agricola come da allegata planimetria.</p> |

3. Verifica del dimensionamento residenziale e del consumo di suolo

Il Comune di Nove in data 17.10.2018 con Deliberazione n. 31 ha adottato la Variante di Adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale P.A.T. come previsto dalla L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 "Disposizioni per il contenimento del Consumo di Suolo". La Variante è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 27.12.2018.

Le n. 4 richieste accolte del primo gruppo (n. 2-5-11-12) riguardano aspetti normativi (n. 2-5) e cambio di destinazione d'uso (n. 11-12).

Tali modifiche non comportano variazioni al dimensionamento residenziale.

Le n. 4 richieste accolte del secondo gruppo comportano un reintegro del consumo del suolo.

| N° richiesta | A.T.O. | Z.T.O. Variante n. 1 | Z.T.O. Variante n. 2 | Superficie fondiaria (mq) | Variazione Volume (mc) |
|--------------|--------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 1VV | 2 | C1.1/53 | E | 1097 | 1097 |
| 2VV | 1 | C1.9/1 | VP | 538 | 376,6 |
| 3VV | 2 | B/21 | E | 387 | 696,6 |
| 4VV | 2 | C1.5/1 | E | 106 | 148,4 |
| | | | TOTALE | 2.128 | 2318,6 |

Complessivamente il carico aggiuntivo residuo ancora disponibile assomma a 241.204,06 mc come di seguito specificato:

| ATO | Denominazione | Carico aggiuntivo PAT (mc) | Carico residuo P.A.T. Variante n. 1(mc) | Integrazione Variante n. 2 P.I.(mc) | Carico residuo P.A.T. (mc) |
|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Sistema insediativo | 198.805,86 | 199.296,26 | 376,6 | 199.672,86 |
| 2 | Sistema rurale | 19.863 | 22.507,2 | 1.942 | 24.449,2 |
| 3 | Brenta e sistema rurale limitrofo | 17.082 | 17.082 | 0 | 17.082 |
| Totale | | 235.750,86 | 238.885,46 | 2.318,6 | 241.204,06 |

Considerato che la superficie massima trasformabile dal Comune di Nove come previsto dalla L.R. 6 giugno 2017 n. 14 e Delibera della Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018 ammonta a 127.100 mq, visto che la presente Variante n. 2 al P.I. comporta un ripristino di superficie naturale e seminaturale pari a 2318,6 mq la nuova superficie trasformabile risulta pertanto di 129418 mq.

B) Centro Storico

Il Comune di Nove è dotato di strumento urbanistico relativo al Centro Storico risalente alla metà degli anni '90.

Il perimetro del Centro Storico, come indicato nella tavola delle Trasformabilità del P.A.T., riguarda un'area classificata come zona A. Tale area comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato.

Considerata la necessità del rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e del suo adeguamento alle normative antisismica e sulle prestazioni energetiche si è provveduto ad una complessiva revisione delle sue caratteristiche urbanistiche edilizie.

Particolare attenzione è stata posta alla verifica dello stato attuale degli edifici, in considerazione del tempo trascorso, liberalizzando gli interventi in quegli edifici che non presentano alcun valore storico-testimoniale consentendo per questi ultimi anche la possibilità di completa demolizione e successiva riedificazione.

Lo scopo è quello di tutelare le bellezze del territorio antropizzato, ma non "ingessare" il paese con prescrizioni che portino solo all'abbandono degli edifici esistenti.

La definizione dei gradi di protezione deriva dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. art. n. 54 "Indirizzi e criteri per la tutela e la valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale".

Normativa Centro Storico

La presente Variante sostituisce l'art. 35 Zona A – Centro Storico del PI come di seguito indicato.

Art. 35 - Zona A - Centro Storico

1. Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dell'agglomerato.

2. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai fabbricati ed alle aree classificate nella Tav. Centro Storico.

3. In considerazione delle caratteristiche costruttive e formali, dell'interesse storico o architettonico, dell'inserimento nel contesto ambientale-paesaggistico e dello stato di conservazione, gli edifici sono classificati con i gradi di protezione previsti dall'art. n. 54 "Indirizzi e criteri per la tutela e la valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale" delle Norme Tecniche del PAT.

Grado 1 – Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i.

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

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità ed in conformità alle procedure normativamente previste:

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

Grado 2 – Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i.

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

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità ed in conformità alle procedure normativamente previste:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;

- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 3 – Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;

- consolidamento delle strutture portanti principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti modificando la quota di imposta dei solai, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 4 – Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

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

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

- ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;

- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti modificando la quota di imposta dei solai, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuate con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- sopraelevazione dell'edificio e modifica alla forometria qualora sia dettagliatamente previsto nelle indicazioni puntuali della scheda di rilievo;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 5 – Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

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

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

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;

- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato
 - a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
 - demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.
- Il P.I., previa ricognizione degli interventi già previsti, uniforma le categorie di tutela previgenti ai gradi di intervento sopra descritti prevedendo, qualora ritenuto opportuno, un ulteriore grado di intervento con la relativa normativa di riferimento per edifici precari o in contrasto con l'ambiente o in difformità ai parametri edificatori della zona di appartenenza per cui si richieda la demolizione senza ricostruzione con attribuzione di credito edilizio, ovvero demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edificatori.

Edifici privi di grado di protezione

Tutti gli interventi dovranno comunque essere effettuati con riguardo al contesto storico della zona ed alla necessità di mantenere i caratteri tipologici.

PARAMETRI URBANISTICI

Interventi ammessi: demolizione e ricostruzione;

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto con $i_f=2$ mc/mq e mantenimento comunque della volumetria esistente;

Distanza tra fabbricati: non minore di 3 m o in aderenza;

Distanza dai confini: 1,5 m salvo accordo tra proprietari confinanti registrato e trascritto;

Altezza dei fabbricati: non superiore a quella degli edifici circostanti con grado di protezione;

Reperimento dello *standard primario*, da destinarsi interamente a parcheggio relativo alle maggiori volumetrie realizzate o ai cambi di destinazioni d'uso.

Interventi soggetti a Piano di Recupero

Per i complessi edilizi perimetrati e individuati con apposito simbolo, considerata l'entità volumetrica e la loro localizzazione, gli Interventi Edilizi sono subordinati alla predisposizione di specifico Piano di Recupero che preveda una completa organizzazione generale dei volumi e delle aree a servizi.

Lo standard primario, relativo ai cambi e/o alle nuove destinazioni d'uso, deve essere destinato interamente a parcheggio.

Comparti

All'interno del perimetro del Centro Storico sono individuati n. 4 comparti relativi ad Aree di Intervento Unitario definiti CS/1, CS/2 CS/3 suddiviso in CS/3a e CS/3b.

Per tali ambiti vale la normativa di seguito riportata:

COMPARTO CS/1

Il comparto CS/1 è stato interessato da un Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale attualmente Realizzato e Collaudato.

Le volumetrie ancora realizzabili dovranno essere attuate sulla base di quanto previsto dalle Norme Tecniche come indicato negli Elaborati della Variante al P.d.L. approvata con Delibera Consiliare n. 64 del 30 settembre 2003.

COMPARTO CS/2

Gli interventi previsti all'interno del comparto CS/2 possono essere realizzati con intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto previsto dalla organizzazione planimetrica del Piano Attuativo Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 27/07/2005 e mai convenzionato.

Ogni intervento dovrà, pertanto, realizzare la corrispondente quota parte di standard garantendo la sostenibilità delle opere di urbanizzazione senza limitare i diritti di terzi.

COMPARTO CS/3

Il comparto è stato suddiviso in CS/3a e CS/3b.

Tale suddivisione non è coerente con lo stato dei luoghi considerato che siamo all'interno del Centro Storico.

La presente Variante propone una nuova unica perimetrazione per tutto il comparto ed una semplificazione normativa come di seguito riportata.

All'interno del comparto CS/3 gli interventi edilizi possono essere attuati anche per stralci funzionali che permettano la continuità in termini di viabilità e di Pubblici Servizi.

Ogni intervento dovrà realizzare la corrispondente quota parte di standard primario garantendo la sostenibilità delle opere di urbanizzazione senza limitare i diritti di terzi. Lo standard secondario può essere monetizzato.

Parametri urbanistici:

Tipo di intervento: stralci funzionali che permettano la continuità in termini di viabilità e di Pubblici Servizi;

Indice fondiario: 1,5 mc/mq

Altezza massima: 9,5 ml

Distanza dai confini: 3 ml salvo accordo tra confinanti;

Distanza tra fabbricati: non minore di 3 ml o in aderenza.

Destinazioni ammesse all'interno del Centro Storico

- residenziale;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 400 mq;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, alberghi ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast ed, alberghi diffusi;
- attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 400 mq di superficie utile, purché non arrechino disturbo al vicinato;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi ed ambientali della zona;
- attività artigianali che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.), con esclusione delle attività insalubri di prima classe.

5. Procedure ed efficacia della variante n. 2 al Piano degli interventi

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

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva definitivamente la Variante n. 2 al P.I..

Copia integrale della Variante n. 2 al Piano degli Interventi approvata dovrà essere poi trasmessa alla Provincia di Vicenza e sarà in ogni caso depositata presso la sede Comunale per la libera consultazione. La Variante diventa quindi efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Vista la specificità delle modifiche introdotte dalla presente Variante n. 2 al Piano degli Interventi, si ritiene opportuno ribadire, inoltre, che ai fini della valutazione delle osservazioni saranno considerate "pertinenti", e quindi contro deducibili, unicamente le osservazioni che riguarderanno direttamente le modifiche proposte, così come evidenziate negli elaborati grafici e descritte nella presente Relazione.

6. Elaborati del Piano degli Interventi

La Variante n. 2 al Piano degli Interventi del Comune di Nove è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Relazione;
- Planimetrie richieste accolte – scala 1:2000;
- Elaborato grafico Tav. Centro Storico.