

**COMUNE DI ALTAVILLA VIC.NA**

**2024**

**VAR. PUNTUALE  
P.I.**



**RELAZIONE COMPRENSIVA DI ESTRATTI  
NORMATIVI E CARTOGRAFICI**



**Il Sindaco**  
ZATTON ROSSELLA

Per l'**Ufficio**  
**Edilizia Privata**  
**Urbanistica e SIT**

Il Capo area  
CESARINO CASOLIN

Luglio 2024

## Premessa

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) ha sostituito il tradizionale Piano Regolatore Generale (P.R.G.) introdotto dalla L. 1150/42, con due nuovi strumenti che nel loro insieme formano il nuovo Piano Regolatore Comunale - P.R.C. (art. 3, comma 4):

- *il P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio;*
- *il P.I. – Piano degli Interventi che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”.*

Il P.A.T. del Comune di Altavilla Vicentina è stato approvato con DGRV n. 927 del 7.04.2009 della Regione Veneto ed è divenuto efficace quindici giorni dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (Bur n. 33 del 21.04.2009). A seguito dell’approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 48 comma 5bis della L.R. 11/2004.

Il Comune di Altavilla, nel 2017, ha approvato la variante n. 1 al PAT al fine di modificare alcuni contenuti specifici; con Delibera CC n. 51 del 16.09.2019 è stata approvata la variante n. 2 al PAT per l’adeguamento alle disposizioni della L.R. 6 giugno 2017 n. 14 e alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018 sul contenimento del consumo di suolo.

Si richiamano di seguito le varianti che si sono succedute al Piano degli Interventi:

<b>Primo Piano degli Interventi</b>	APPROVATO	D.C.C. n. 69 del 18.01.2010
<b>Variante 1/2010</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 24 del 28.04.2011
<b>Variante 2/2011</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 25 del 28.04.2011
<b>Variante 3/2011</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 60 del 31.10.2011
<b>Variante 4/2011</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 9 del 23.3.2012
<b>Variante 5/2012</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 34 del 03.09.2012
<b>Variante 6/2012</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 3 del 11.3..2013
<b>Variante 7/2013</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 4 del 10.02.2014
<b>Variante 8/2014</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 21 del 30.06.2014
<b>Variante 9/2014</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 4 del 29.01.2015
<b>Variante 10/2014</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 5 del 29.01.2015
<b>Variante 11/2015</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 39 del 20.07.2015
<b>Variante 12/2015</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 2 del 29.02.2016
<b>Variante 13/2015</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 27 del 9.05.2016
<b>Variante n. 14</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 37 del 10/07/2017
<b>Variante n. 15</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 17 del 27/03/2017
<b>Variante n. 16</b>	APPROVATA	D.C.C. n. 18 del 27/03/2017

<b><i>Variante n. 17</i></b>	<i>APPROVATA</i>	<i>D.C.C. n. 15 del 13.03.2019</i>
<b><i>Variante n. 18</i></b>	<i>APPROVATA</i>	<i>D.C.C. n. 23 del 25/05/2020</i>
<b><i>Variante n. 19</i></b>	<i>APPROVATA</i>	<i>D.C.C. n. 59 del 28.09.2020</i>
<b><i>Variante n. 20</i></b>	<i>APPROVATA</i>	<i>D.C.C. n. 65 del 29.09.2021</i>
<b><i>Variante n. 21</i></b>	<i>APPROVATA</i>	<i>D.C.C. n. 11 del 24.02.2022</i>

I contenuti del Piano degli interventi sono stabiliti all'art. 17 della L.R. 11/2004 mentre le indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali. L'iter di approvazione è fissato dall'art. 18 della L.R. 11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un Documento Preliminare al Consiglio Comunale: tale documento è stato illustrato nella seduta del Consiglio Comunale del 31/07/2023 (deliberazione n. 30). La variante sarà successivamente adottata dal Consiglio Comunale e, dopo la pubblicazione (30 gg + 30 gg per la presentazione delle osservazioni), il Consiglio Comunale stesso provvederà a controdurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il P.I.

## 1. La Variante puntuale per la zona Verde privato di via Rocche per il recupero abitativo di un volume esistente.

La variante in oggetto è monotematica e risulta coerente con l'indicazione del Documento Preliminare sul recupero del patrimonio edilizio esistente; infatti propone il recupero di un fabbricato esistente avente destinazione d'uso residenziale accessoria (taverna ed altri accessori alla residenza) in residenziale, mediante:

- l'adeguamento dell'altezza utile del primo piano senza variazione della superficie calpestabile;
- la realizzazione di un porticato aperto ad integrazione della funzione residenziale

### 1.1 STATO DI FATTO

Il fabbricato esistente, realizzato nel 1976 e oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria (condono n. 63/2004 – cod. 04C23685 del 20.09.2011) per il cambio di destinazione d'uso in "taverna" ed altri accessori della residenza, versa in stato di abbandono.



## 1.2 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il PI vigente ricomprende l'edificio in oggetto all'interno della zona a Verde Privato, disciplinata dall'art. 15 delle NTO:

### Art. 15. VERDE PRIVATO

1. Comprende porzioni di territorio ineditato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.

2. Le aree destinate a verde privato sono ineditabili pur concorrendo alla determinazione del rapporto di copertura delle aree edificabili finite: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

3. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali relative agli edifici censiti come beni ambientali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Eventuali limitate integrazioni volumetriche dei fabbricati residenziali esistenti non oggetto di tutela, purché coerenti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione, possono essere ammesse nel limite del 10% del volume esistente nel rispetto delle indicazioni contenute nel Prontuario di mitigazione ambientale (capitolo edificazione in zona agricola) o sono assoggettati a Piano attuativo esteso all'intero ambito, corredato dagli elaborati della Relazione paesaggistica di cui al Dpcm del 12.12.2005. Sono generalmente ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali dall'art. 8 delle NTO.

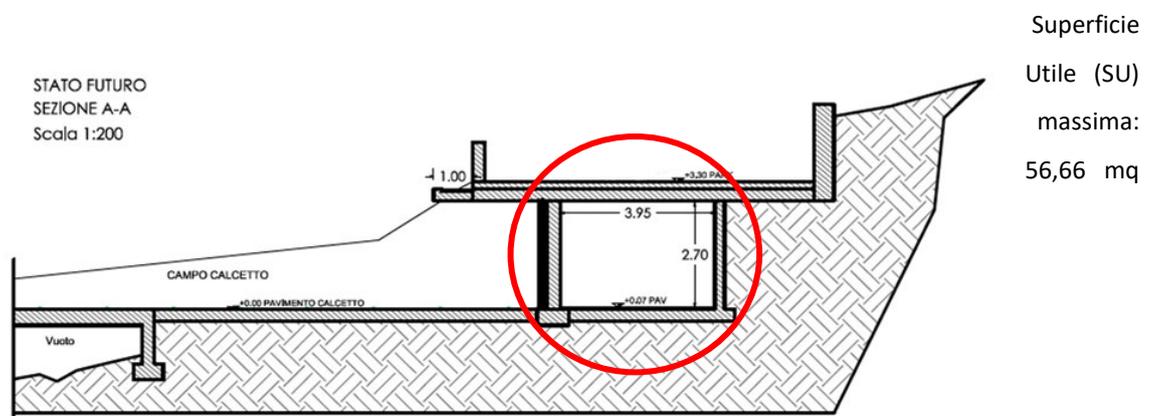
4. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente assenti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.

5. Il Responsabile del Servizio può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebo, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai.

"6. Indicazione puntuale prevalente per la zona a verde privato catastalmente individuata al foglio 7 mapp. nn. 2017.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio protetto assistito nel rispetto delle seguenti condizioni:

Localizzazione: da ricavarsi entro il profilo del terrazzamento esistente, senza variazioni di quote:



complessivi da destinarsi a residenza per complessivi 149,36 mc come da schema di progetto :



ABITAZIONE PROTETTA			
DESTINAZIONE	SU	H	mc
CAMERA	25,20	2,70	68,04
WC	12,09	2,40	29,02
CUCINA	19,37	2,70	52,30
<b>TOT.</b>	<b>56,66</b>		<b>149,36</b>

Requisiti igienico-sanitari: come da legge.

Entro 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. 380/01, sulle volumetrie realizzate è istituito a cura del soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, un vincolo di durata decennale da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti che non siano persone con disabilità."

Il fabbricato ricade, inoltre, nell'ambito dei contesti figurativi di complessi monumentali disciplinato dall'art. 32, punto 3.7 delle NTO del PI:

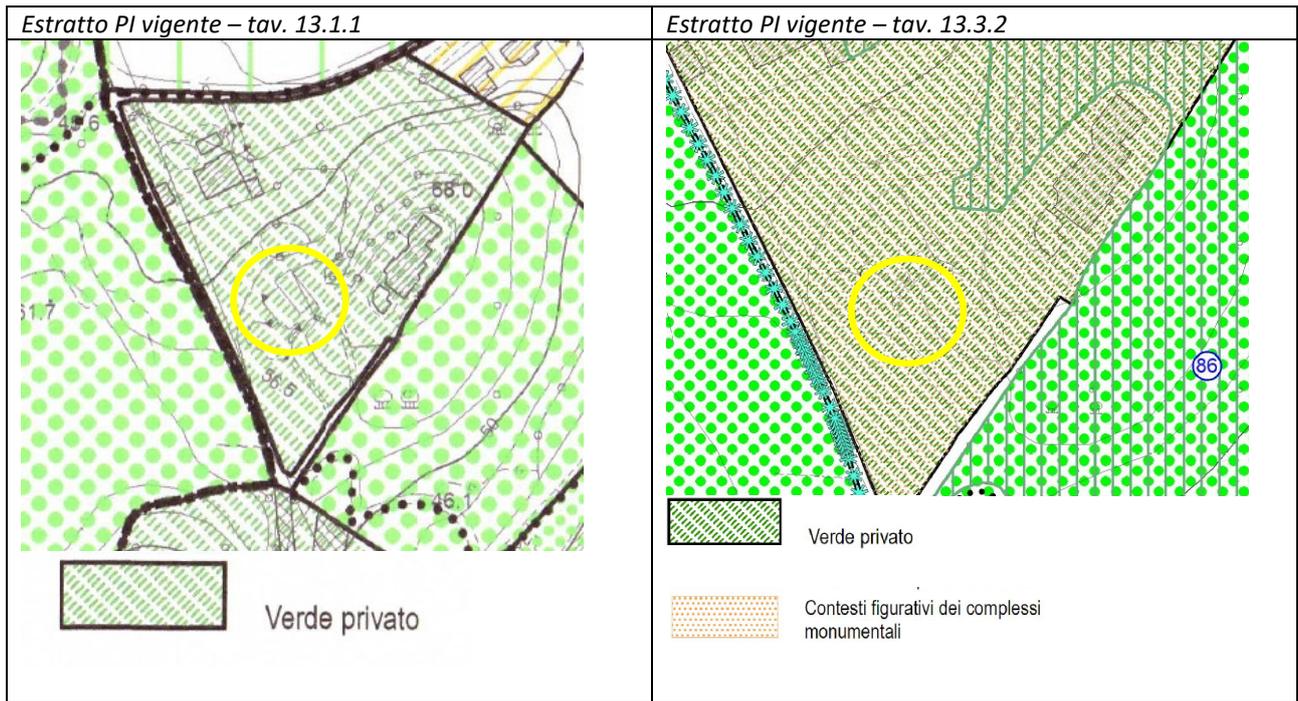
### Art. 32. ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

omissis

3.7 Contesti figurativi di complessi monumentali: nelle tavole del PI sono individuate le aree costituenti i contesti figurativi funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali o alle ville venete o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche (nuclei della rocca di Altavilla e di Valmarana) la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico/paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

Sono in ogni caso vietati gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche, fatto salvo l'eventuale accorpamento di volumi pertinenti legittimi quando, nel rispetto della tipologia rurale tradizionale, esso determina un miglioramento del paesaggio nei contesti figurativi.

Nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità.



L'area oggetto di Variante non interessa gli ambiti della Rete Ecologica e dei vincoli e tutele indicati nelle tavole 1, 2 e 4 del PAT.

### 1.3 LA VARIANTE

Il recupero e la riqualificazione del fabbricato esistente avente destinazione d'uso residenziale accessoria (taverna ed altri accessori alla residenza) in residenziale, mediante l'adeguamento dell'altezza utile senza variazione della superficie calpestabile, appare coerente con gli obiettivi del Piano degli Interventi perché risolve una situazione di degrado che penalizza anche la percezione



visiva del contesto. Richiede, tuttavia, una puntuale scheda normativa che circoscriva gli interventi ammissibili a garanzia del conseguimento degli obiettivi di piano.

Infatti, date le caratteristiche tipologiche del fabbricato esistente e del suo rapporto con la morfologia del luogo (volumi moderni e semplici, articolati su due livelli sfalsati e parzialmente interrati in andamento con l'originario profilo del terreno), e con le caratteristiche del contesto insediativo circostante (ville con giardino), si ritiene necessario che gli interventi ammissibili debbano essere limitati alla ristrutturazione edilizia senza variazione della superficie calpestabile e con mantenimento della sagoma fatta eccezione per:

- adeguamento dell'altezza utile ai parametri previsti dall'art. 37 del Regolamento Edilizio;
- la realizzazione di un porticato che mitighi il passaggio dalla zona residenziale allo scoperto e, al contempo, ne valorizzi l'architettura;
- l'inserimento di abbaini o prese di luce tipo velux sul tetto piano o l'eventuale sua sostituzione con coperto a falde inclinate nel rispetto delle caratteristiche indicate dal Prontuario per la Mitigazione Ambientale per la zona agricola (Titolo 2);
- eventuale riduzione della volumetria.

L'esito degli interventi proposti è semplificato nelle simulazioni seguenti:

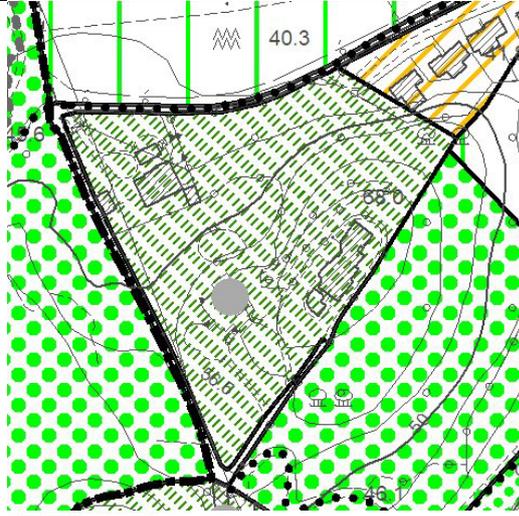
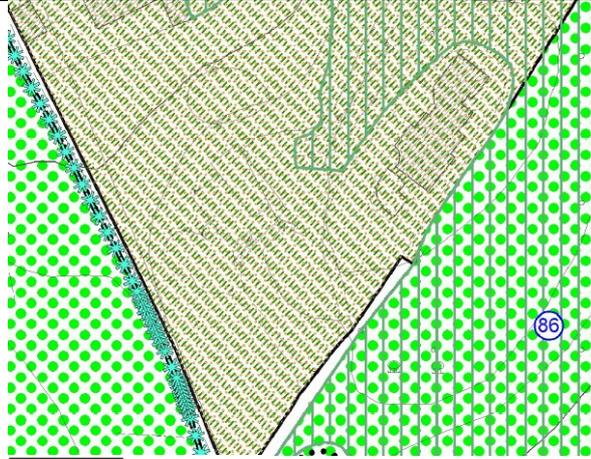
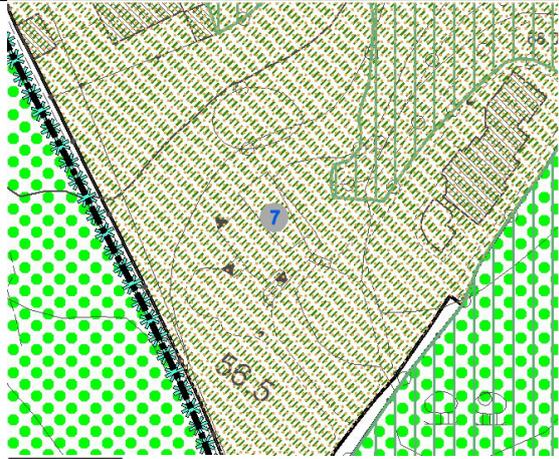


La Variante prevede, conseguentemente, l' integrazione dell' art. 15 delle NTO del PI mediante l' inserimento del seguente comma 7:

<i>Estratto PI vigente – NTO Art. 15</i>	<i>Estratto PI proposta di variante – NTO Art. 15</i>
<p><b>Art. 15 VERDE PRIVATO</b></p> <p>1. Comprende porzioni di territorio ineditato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.</p> <p>2. Le aree destinate a verde privato sono ineditabili pur concorrendo alla determinazione del rapporto di copertura delle aree edificabili finitime: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.</p> <p>3. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali relative agli edifici censiti come beni ambientali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Eventuali limitate integrazioni volumetriche dei fabbricati residenziali esistenti non oggetto di tutela, purché coerenti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione, possono essere ammesse nel limite del 10% del volume esistente nel rispetto delle indicazioni contenute nel Prontuario di mitigazione ambientale (capitolo edificazione in zona agricola) o sono assoggettati a Piano attuativo esteso all'intero ambito, corredato dagli elaborati della Relazione paesaggistica di cui al Dpcm del 12.12.2005. Sono generalmente ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali dall'art. 8 delle NTO.</p> <p>4. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente assentiti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.</p> <p>5. Il Responsabile del Servizio può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebo, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai.</p> <p>6. Indicazione puntuale prevalente per la zona a verde privato catastalmente individuata al foglio 7 mapp. nn. 2017 [...]</p>	<p>...omissis...</p> <p><b>7. Indicazione puntuale prevalente per la zona a verde privato catastalmente individuata al foglio 7 mapp. n. 23 sub 13, 14, 15; n. 961 e n. 965:</b></p>  <p><b>Interventi ammessi sui fabbricati esistenti, tramite intervento edilizio diretto:</b></p> <p>a. ristrutturazione edilizia senza variazione della superficie calpestabile e con mantenimento della sagoma fatta eccezione per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– adeguamento dell'altezza utile del piano primo ai parametri previsti dall'art. 37 del Regolamento Edilizio per la funzione residenziale, di una volumetria ammissibile non superiore a 750 mc (compreso l'esistente);</li> <li>– realizzazione di un nuovo porticato con destinazione residenziale accessoria con una volumetria ammissibile fino a 384 mc (al netto dell'esistente);</li> <li>– inserimento di abbaini o prese di luce tipo velux o l'eventuale sostituzione della copertura piana, con coperto a falde inclinate nel rispetto delle caratteristiche indicate dal Prontuario per la</li> </ul>

	<p>Mitigazione Ambientale per la zona agricola (Titolo 2);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– eventuale riduzione della volumetria.</li> </ul> <p>b. Ulteriori prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– La trasformazione della volumetria edilizia da residenziale accessoria a residenziale abitabile mediante adeguamento dell'altezza utile, nonché la realizzazione del porticato, sono subordinate al pagamento del Contributo di cui al d.P.R. 380/01 art. 16 e alla corresponsione di un contributo perequativo in conformità agli atti di indirizzo del Comune per i criteri perequativi allegato al Piano degli Interventi, come quantificato dall'atto unilaterale d'obbligo (...).</li> </ul>
--	---

A livello cartografico, nella Tav. 13.3.2 di zonizzazione, nel verde privato di via Rocche viene evidenziato il rimando normativo in corrispondenza del fabbricato oggetto di recupero.

<p><i>Estratto PI vigente – tav. 13.1.1</i></p>  <p style="text-align: center;">  Verde privato         </p>	<p><i>Estratto PI proposta di variante – tav. 13.1.1</i></p> <p><b>NESSUNA MODIFICA</b></p>  <p style="text-align: center;">  Verde privato   Indicazioni puntuali prevalenti         </p>
<p><i>Estratto PI vigente – tav. 13.3.2</i></p>  <p style="text-align: center;">  Verde privato   Contesti figurativi dei complessi monumentali         </p>	<p><i>Estratto PI proposta di variante – tav. 13.3.2</i></p>  <p style="text-align: center;">  Verde privato   Indicazioni puntuali prevalenti   Contesti figurativi dei complessi monumentali         </p>

#### **1.4 Consumo di suolo**

La variante non comporta alcun consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 in quanto comporta il solo recupero di un edificio esistente con destinazione residenziale.

#### **1.5 Dimensionamento**

L'adeguamento delle altezze utili ai parametri previsti dall'art. 37 del Regolamento Edilizio (2,70 m) comporta un incremento volumetrico teorico massimo di circa 400 mc, ininfluenza ai fini del dimensionamento di Piano.

### **2. Adempimenti valutativi**

#### 2.1 Compatibilità idraulica (DGRV 2948/2009)

La variante al P.I. è accompagnata dall'Asseverazione di non necessità della valutazione Idraulica ai sensi dell'Allegato A della DGRV 2948/2009, da inviare all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio.

#### 2.2 Valutazioni Ambientali

Con l'adozione della variante è avviata la procedura di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA) di cui alla Legge Regionale n.29 del 25 Luglio 2019 art.2, comprensiva, per quanto riguarda la valutazione di Incidenza Ambientale, della Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A secondo il Modello E della DGRV n. 1400/2017.