



# **COMUNE DI VICENZA**

## **VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

ai sensi dell'articolo 18  
della Legge Regionale n. 11/2004  
in ottemperanza della sentenza  
del Consiglio di Stato n. 5154/2015

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**Febbraio 2016**

a cura  
Assessorato alla progettazione e sostenibilità urbana  
Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio  
Settore Urbanistica



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

### PREMESSE

#### Ricorso amministrativo avverso alla zonizzazione di PI (Elaborato 3)

Avverso al permesso di costruire n.479/2012 del 23.04.2013 e, contestualmente, alla delibera di adozione (n.50 del 23-24.10.2012) e di approvazione (n.10 del 07.0.2013) del primo PI, in particolare l'Elaborato 3 - Zonizzazione, è stato promosso ricorso al TAR Veneto da parte dei signori Pegoraro Mariagrazia e Pesavento Alessandro, con riferimento al complesso residenziale e parco denominato "Villa Madonna" tra via Avogrado di Casanova e i portici di Monte Berico.

Su tale ricorso amministrativo si è pronunciato, più volte, sia il TAR Veneto che il Consiglio di Stato.

Con sentenza TAR Veneto n.414/2014, il Collegio ha riconosciuto l'illegittimità del Piano degli Interventi "nella parte in cui ricomprende il compendio della villa nell'ambito della zona rurale" (E rurale collinare), per contrasto con gli articoli 12 comma 3, 17 comma 2 lett. j) e 40 comma 5 della LR11/2004 "secondo cui gli interventi individuati nel PI devono essere coerenti con le previsioni del PAT".

Con l'ultima pronuncia del Consiglio di Stato del 12.11.2015, notificata a questo Comune il 26.11.2015, che riforma la sentenza TAR Veneto 1483/2014, viene ordinato al Comune di Vicenza "di dare esecuzione alla sentenza TAR Veneto 414/2014 e, in particolare, ritipizzare l'area del complesso di Villa Madonna attribuendo una destinazione urbanistica conforme alle previsioni del PAT entro sessanta giorni dalla notifica" della sentenza.

#### Sintesi questione urbanistica sottesa dal ricorso ed espressa nella sentenza TAR Veneto 414/2014

Il PAT, Elaborato 4-Carta della Trasformabilità, individua il compendio oggetto di ricorso come "Centro storico del capoluogo".

L'art.21 delle NTA del PAT che disciplina tale ambito, riconosce come "città storica" le parti di territorio, anche non urbanizzate o edificate, che necessitano di particolari misure di tutela e valorizzazione al fine della salvaguardia dei caratteri urbanistici, architettonici, storici, culturali, archeologici e paesaggistici.

Il PI, Elaborato 3-Zonizzazione, inserisce l'area oggetto di ricorso nel più vasto territorio rurale (ZTO E) di Monte Berico e della dorsale berica, assoggettando così l'area alle norme dell'art.40 delle NTO del PI per le zone rurali di tipo collinare.

Secondo la sentenza TAR Veneto 414/2014, la zonizzazione di PI ha fatto venire meno la tutela urbanistica (punto 1.2) che, coerentemente con il PAT, doveva essere garantita dallo strumento operativo (PI), determinando l'illegittimità nella parte in cui ricomprende il complesso nell'ambito della zona rurale, per contrasto con la LR 11/2004, "secondo cui gli interventi individuati dallo stesso piano (PI) devono essere individuati in coerenza con le previsioni del PAT" (punto 4.7). I presupposti sono la tutela (vincolo monumentale) ai sensi



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON - CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A - 36100 VICENZA - TEL. 0444-221111 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

del decreto legislativo n.42/2004, l'inclusione nella *Buffer Zone UNESCO*, l'individuazione nell'ambito del "*Centro storico del capoluogo*" (punto 4.2 , 4.3 e 4.5 e 4.7).

Per ottemperare a quanto ordinato dalla sentenza del Consiglio di Stato n.5154 del 12.11.2015, notificata a questo Comune il 26.11.2015, e al fine di zonizzare il complesso residenziale e parco di Villa Madonna coerentemente alle previsioni del PAT, così da eliminare il vizio di illegittimità del PI sollevato dalla sentenza TAR Veneto 414/2014, si propone la variante parziale al PI di seguito illustrata.

### LA VARIANTE PARZIALE

#### Presupposti

Il PAT, Elaborato 4-Carta delle Trasformabilità, nel riconoscere la zona in cui ricade il compendio di Villa Madonna come "*Centro storico del capoluogo*" rimanda a una serie di articoli delle NTA che ne definiscono la qualità e quindi l'interesse da tutelare.

L'art.9 indica come invarianti di natura storico-monumentale e architettonica, il centro storico e la relativa Buffer Zone, le ville venete e i relativi contesti figurativi, gli immobili e manufatti di interesse storico-architettonico individuati nell'Elaborato 2 e Elaborato 4 del PAT.

L'art.21 stabilisce che "*Città storica*" deve intendersi tutte le parti del territorio, anche non urbanizzate o edificate, che necessitano di particolari misure di tutela e valorizzazione ai fini di salvaguardare i caratteri urbanistici, architettonici, storici, culturali, archeologici e paesaggistici. Tra queste, secondo le disposizione del decimo comma, ci sono anche i parchi, i giardini storici e gli spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale. Spetta al PI la loro individuazione e stabilire l'apposita disciplina di tutela, in coerenza con una serie di specifiche direttive, tra le quali: mantenimento giacitura, estensione e conformazione dei giardini; mantenimento integrità e relazione con il contesto; tutela e conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni presenti, degli elementi vegetazionali, ecc.

Il correlato art.23 sul patrimonio UNESCO, stabilisce tra l'altro che il PI individui "*i coni visuali e i contesti da tutelare per l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico dagli accessi principali e dal fondale panoramico collinare*".

Inoltre, la presenza di un'area boscata (Elaborato 1 e Elaborato 4) va anch'essa tutelata e valorizzata in conformità agli indirizzi regionali inerenti al settore forestale (ultimo paragrafo sesto comma art.7 delle NTA).

Con riferimento all'Elaborato 2-Carta delle Invarianti, richiamato nell'art.9, nell'ambito del compendio in questione non si riscontra alcuna invariante di natura storico-monumentale come ville venete, complessi e testimonianze storico-architettoniche o edifici liberty.

Come rappresentato nell'Elaborato 1-Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, sono riportati tre vincoli: quello monumentale d'interesse storico nazionale, RD 17.01.1935-



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

Anno XIII n.30, riferito al valore testimoniale della prima battaglia del Risorgimento nazionale per la causa dell'indipendenza e dell'unità d'Italia (*“dossale Monte Bellaguardia, la Villa Guiccioli, il Santuario di Monte Berico, e la dossale dei Sette Venti”*); quello paesaggistico riferito alla Valletta del Silenzio e aree limitrofe, e quello riferito alle zone boscate.

Nessun decreto di vincolo monumentale, ossia dichiarazione di bene culturale ai sensi del Titolo II del DLgs 42/2004, risulta invece posto sugli edifici (e/o pertinenze) ricadenti nel compendio, in particolare sull'immobile in proprietà dei ricorrenti ricostruito e ampliato nel 1957 (progetto edilizio autorizzato nel 1955) dopo i danni subiti dai bombardamenti aerei della seconda Guerra Mondiale, così come si evince anche dalla nota della Soprintendenza Prot. N. 24308 del 17.09.2014 allegata all'istanza edilizia n.1162/2015.

Con riferimento all'Elaborato 4-Carta delle Trasformabilità, nessun immobile del compendio Villa Madonna rientra nella fattispecie degli elementi ricompresi nella voce *“Valori e tutele”* e afferenti a *“Tessuto antico e tessuto storico”* (ambito a stelline), *“Edifici e complessi di valore monumentale”*, *“Ville individuate nella pubblicazione dell'IRVV”* o *“Pertinenze scoperte da tutelare”*.

### Considerazioni preliminari

È opportuno partire dalla sottolineatura evidenziata dalla sentenza TAR Veneto sull'aver fatto venir meno la tutela urbanistica per l'area in questione, dettata dall'essere ricompresa nell'ambito *“Centro storico del capoluogo”*, nella *Buffer Zone UNESCO* del centro storico e nel perimetro del vincolo monumentale di valore testimoniale della prima battaglia risorgimentale (Regio Decreto del 1935).

È altrettanto importante considerare che il PAT, non indica altri elementi puntuali di tutela sul compendio immobiliare in questione (vedi paragrafo sopra), se non l'area boscata da tutelare (interesse paesaggistico), corrispondente alla più importante area vegetazionale dello storico Colle Parnaso.

È su questo elemento naturale/ambientale che si vuole porre attenzione, evidenziando che è proprio lo storico Colle Parnaso a dare impronta e importanza all'intero compendio: situato lungo i portici di Monte Berico, si innalza su parte di essi e degrada verso il centro storico; sulla sommità è ancora visibile il ròccolo e la vegetazione che lo circonda, ai piedi la villa padronale, distrutta dai bombardamenti aerei della Seconda Guerra Mondiale e ricostruita e ampliata tra il 1955/1957 con funzione di convitto religioso (progetto edilizio protocollo 11213/56) e rimaneggiata negli anni successivi, tanto da diventare equiparabile a un condominio, e altri fabbricati minori, anch'essi ristrutturati nel tempo (immagini 1-5).

Il Colle Parnaso (o Monte Parnaso) è infatti indicato da tempo nelle cartografie storiche (immagine 11), in documenti storici che attestano lo stato dei luoghi o le trasformazioni avvenute nel tempo secondo i gusti delle varie epoche (immagine 12, 13), o citato in



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

trattazioni storiografiche (esempio, prof. Cevese, Giambattista Giarolli), quale elemento caratterizzante del paesaggio cittadino verso Monte Berico.

Giambattista Giarolli, nel suo libro sulla toponomastica cittadina (pubblicato negli anni '80), descrive il Colle Parnaso come *“breve altura innalzatesi a forma di cono, su cui era un romantico luogo di convegno di arcadici cultori delle Muse: ancor oggi (metà '900) una torricella e due pini di stagliano contro il cielo, dando al paesaggio quel caratteristico profilo che costituisce una nota ormai comune e inseparabile nelle vedute che riproducono il Colle sacro”* (immagine 14).

Di fatto, il vincolo monumentale risorgimentale apposto nel 1935 non ha fatto altro che confermare il volare storico dell'area compresa tra la *“dossale Monte Bellaguardia, la Villa Guiccioli, il Santuario di Monte Berico, e la dossale dei Sette Venti”* e soprattutto gli spazi aperti testimoni della prima battaglia risorgimentale, tutelando quindi anche i luoghi che con la presente variante si vogliono conservare, ottemperando così alla sentenza del TAR n.414/2014, rendendo coerente la pianificazione operativa (PI) con quella strutturale (PAT).

### Proposta

Dovendo operare in ordine a una ridefinizione della zona urbanistica di PI che tenga conto degli imputati aspetti di *“incoerenza”* tra i due strumenti urbanistici del PRC sopra descritti, così riassumibili:

- qualità storica impressa da PAT con l'ambito *“Centro storico del capoluogo”* (art. 9, 21);
- attenzione ai caratteri di tutela del centro storico nell'ambito della Buffer Zone UNESCO (art. 9, 23);
- attenzione ai caratteri di tutela della memoria della prima battaglia risorgimentale del 10 giugno 1848 affinché *“sia particolarmente additata alla venerazione degli Italiani la zona dei Colli Berici”* imposta dal RD 17.01.1935-Anno XIII, n.30;
- tutela e valorizzazione degli elementi paesaggistici, in questo caso riferiti alle aree boscate del Colle Parnaso (art. 7);

si propone, in attuazione dell'art.21 delle NTA del PAT, considerando anche le correlate disposizioni normative del PAT, di *“ritipizzare”* il complesso come parte del territorio di interesse storico, artistico e ambientale (ZTO A), facente capo all'art 36 delle NTO del PI.

Va precisato che il PI, in attuazione e in coerenza con il PAT, nel definire nello specifico quanto ricompreso nel *“Tessuto antico e tessuto storico”*, suddivide la ZTO A in sottozona in considerazione delle loro natura costitutiva e conformativa, nonché degli elementi intrinseci riconosciuti di valore storico, artistico o ambientale: *A1 Centro Storico; A2 Tessuti e Borghi Storici; A3 Centro storico minore; A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale*. Infatti, la sottozona *A1 Centro Storico* è il tessuto antico già sottoposto a pianificazione



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

attuativa del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato nel 1979; A2 *Tessuti e Borghi Storici* sono le appendici ottonocentesche; A3 *Centro storico minore* sono le (due) realtà urbane storiche minori; A4 *Complessi e immobili storici e di interesse culturale* sono solo i complessi immobiliari già individuati dal PAT come elementi di “*Valore e tutela*” e riconosciuti come bene culturale da un proprio decreto di vincolo di interesse storico-architettonico (esempio, nella zona, Villa Volpe Carcano Roi; Villa Barbaro e Dei Sette Venti; Villa Camerini; Villa Lampertico Rossi di Schio), non aventi funzione pubblica, con destinazione residenziali o compatibili con il bene vincolato.

Valutato che il complesso di Villa Madonna non rientra nelle quattro fattispecie sopra richiamate, in quanto privo di quei riconoscimenti puntuali definiti dal PAT, come illustrato al paragrafo *Presupposti*, in particolare la dichiarazione di bene culturale per essere classificata come sottozona A4, che la qualità da riconoscere e da tutelare, in virtù anche dell'essere ricompreso nel “*Centro storico del capoluogo*”, è legata alla presenza “preponderante” del parco/giardino storico, la cui individuazione nel PI è prevista dal comma 10 dell'art.21 del PAT, si propone di determinare una nuova sottozona denominata “*A5 Parchi, giardini, spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale*”.

Tale nuova sottozona, valevole per l'intero territorio comunale, è legata quindi alla presenza “preponderante” di parchi, giardini o spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale, nei quali sono inseriti in armonico dialogo gli edifici esistenti, la cui tutela verte in primis sulla salvaguardia dell'ambiente naturale e che caratterizza ancora parte del paesaggio urbano.

Nel caso in specie, la disciplina urbanistica di tale sottozona permetterà la salvaguardia non solo del parco storico della villa, caratterizzato dal Colle Parnaso, ma andrà a tutelare gli elementi vegetazionali esistenti, giacché vincolati, a conservare lo stato dei luoghi e quindi il valore testimoniale impresso con il Regio Decreto del 1935 sul pendio di Monte Berico (Colle Parnaso) e con il vincolo paesaggistico, nonché la visuale dal e sul centro storico nell'ambito della Buffer Zone UNESCO.

Inoltre, in ordine all'art.40 comma 5 della LR 11/2004, per conseguire la tutela sugli edifici esistenti, si ritiene di attribuire le tipologie di intervento disciplinate dall'art.14 comma 10 delle NTO del PI, peraltro già indicate nel censurato Elaborato 3-Zonizzazione. Si ritiene inoltre di individuare il ròcolo presente sulla sommità del Colle Parnaso, edificio non rappresentato precedentemente nella cartografia di base del PI, assegnandogli un idoneo grado di protezione, “*Restauro conservativo (rs1)*”, di cui all'art.14 , comma 10, lettera g., con ciò ritenendo di migliorare le disposizioni della tutela dei beni storico-ambientali dell'area, come previste dal PAT. Per quanto riguarda invece le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti inseriti nella sottozona, esse sono definite dal comma 3 dell'art.36 così come modificato con la presente variante.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

In merito all'ambito di zonizzazione, il perimetro della nuova sottozona A5 è stato definito tenendo conto dello stato dei luoghi, considerando gli elementi fisici riconoscibili come portici, strade, recinzioni, ecc., comparati con la situazione catastale.

A seguito di tale valutazione, la perimetrazione quindi si assesta sui portici di Monte Berico, sul viale di accesso al complesso dai portici stessi, su via Avogadro di Casanova (detta Stradella del Diavolo), lungo il confine del più recente edificato, racchiudendo così il Colle Parnaso e la sua zona pedecollinare storica (immagini 6-10, 15).

Una piccola porzione di terreno retrostante la struttura ricettiva (Albergo San Raffaele) di viale X Giugno, pertinenziale e di proprietà dell'attività alberghiera, classificata ora come sottozona E -Rurale collinare-, viene invece riclassificata come sottozona *Fb Zona per attrezzature e infrastrutture e impianti di interesse comune*, disciplinata dall'art.44 delle NTO, così da formare un unicum della struttura ricettiva (immagine 15-16).

### Normativa e zonizzazione

Art. 36 ZTO A – Zone di interesse storico, artistico ambientale

1. Sono le parti del territorio costituite dalla città storica, da agglomerati urbani, complessi edilizi e da aree o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, individuate nelle seguenti sottozone:

- a. A1 Centro Storico
- b. A2 Tessuti e Borghi Storici
- c. A3 Centro storico minore
- d. A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale
- e. **A5 Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale**

2. (*omissis*)

3. Nelle sottozone A2, A3, A4 e **per gli edifici ricompresi nella sottozona A5** la destinazione d'uso è residenziale. Sono ammesse attività complementari di cui all'elenco del comma 7 dell'art. 37 a esclusione delle lettere d., e., g., e quelle della lettera h. se fuori terra. Sono fatte salve le destinazioni esistenti alla data in vigore del PI.

4. Centro Storico (A1)

(*omissis*)

5. Tessuti e Borghi Storici (A2)

(*omissis*)

6. Centro Storico minore (A3)

(*omissis*)

7. Complessi e immobili storici e di interesse culturale (A4)

(*omissis*)

8. **Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale (A5)**

**I parchi, i giardini e gli spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale sono individuati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.**

**Tali ambiti non possono essere alterati nella loro giacitura, conformazione ed estensione. Sono pertanto ammessi esclusivamente interventi che non compromettono la loro integrità e conservazione o i caratteri storici e ambientali propri del luogo.**

**A tal fine sono da conservare gli elementi storico-architettonici, i beni ivi presenti, le alberature e gli elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-**



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

**ambientale, salvo la loro sostituzione per ragioni fitosanitarie con esemplari della stessa specie, ovvero, il ripristino dei caratteri storici e ambientali preesistenti, in armonia con l'attuale stato dei luoghi, sulla base di un'analisi storica documentata.**

**Sono inoltre ammessi gli interventi volti all'eliminazione degli elementi di degrado o incongrui con il carattere storico ambientale del luogo stesso.**

**Per gli edifici presenti nell'ambito individuato sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro in corrispondenza anche delle singole unità edilizie, e comunque in conformità alle previste categorie di intervento indicate dal PI.**



Estratto Elaborato 3-Zonizzazione VIGENTE (scala adattata)



Estratto Elaborato 3-Zonizzazione VARIANTE



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

### Dichiarazioni, asseverazioni e verifiche di legge

#### *Compatibilità idraulica*

Il Piano degli interventi recepisce le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT ed estese a tutto il territorio comunale.

In considerazione dei contenuti della proposta variante parziale, ai fini della compatibilità idraulica è stata prodotta dichiarazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R.V. n.2948 del 06.10.2009.

#### *Valutazione di Incidenza (VINCA)*

In considerazione dei contenuti della proposta variante parziale e considerate le fattispecie di esclusione dalla procedura per la Valutazione di Incidenza relativamente a piani, progetti e interventi per i quali, singolarmente o congiuntamente ad altri piani non producono effetti significativi negati sui siti della rete Natura 2000, come riportato nell'allegato A alla D.G.R. n.2299 del 9.12.2014, paragrafo 2.2, è stata prodotta dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza.

#### *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*

Giacché il Rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato nel dettaglio tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, la presente variante parziale al Piano degli Interventi non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS in quanto "*meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di approvazione del PAT, non andando a modificare i parametri urbanistici previsti dal PAT*" e le condizioni di sostenibilità ambientale del contesto.

#### *Verifica dimensionamento e SAU*

Dal punto di vista del carico insediativo la presente variante non prevede aumento del dimensionamento degli abitanti teorici, in quanto la nuova zonizzazione non ammette incrementi volumetrici, ma solamente il recupero di quanto già esistente nell'ambito, e pertanto non sono necessarie nuove superfici a standard urbanistico.

Per quanto, invece, attiene al consumo di suolo agricolo, si evidenzia che il complesso di "Villa Madonna", come risulta dagli elaborati allegati al PAT (prioritariamente la *Carta della SAU*) è parzialmente qualificato come superficie a "*prati stabili*" per una superficie di circa 25.840 mq). Tuttavia, considerato che l'allegato A della delibera di Giunta Regionale n.3650 del 25.11.2008 stabilisce che "*dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi del presente atto, è inoltre esclusa la superficie agricola*



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

*destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, **parchi giardino**, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione", si ritiene, in considerazione anche dei contenuti della variante parziale, che non vi sia riduzione della SAU potenzialmente trasformabile, lasciando così inalterata la previsione di trasformazione del Piano degli Interventi, quantificata in 130.327 mq.*



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



COMUNE DI VICENZA  
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

Galleria immagini

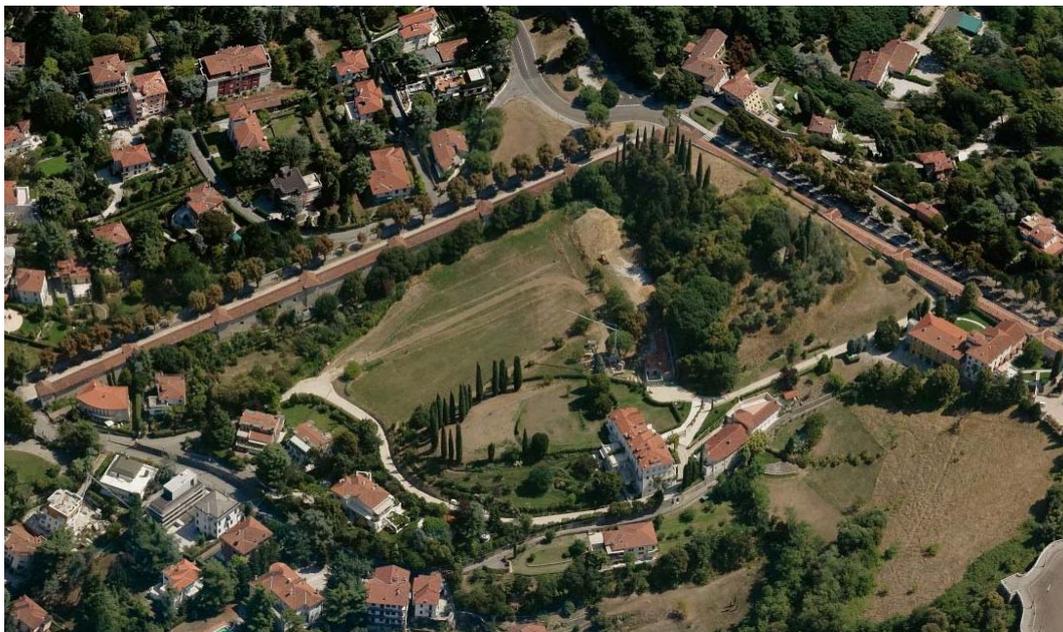


Immagine 1 – Panoramica aerea



Immagine 2 – Panoramica aerea (dettaglio degli immobili ricadenti nel complesso)





**COMUNE DI VICENZA**  
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica



Immagine 3 – Panoramica da piazzale della Vittoria



Immagine 4 – Colle Parnaso da piazzale delle Vittoria





**COMUNE DI VICENZA**  
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica



Immagine 5 – Ròccolo e vegetazione circostante sulla sommità del Colle Parnaso



Immagine 6 – Declivio del Colle Parnaso verso i portici di Monte Berico e l'edificato





**COMUNE DI VICENZA**  
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica



Immagine 7 – Declivio collinare nella parte finale verso i portici e l'edificato



Immagine 8 – Area verde pedecollinare nella parte finale verso i portici e l'edificato





COMUNE DI VICENZA  
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica



Immagine 9 – Via Avogadro di Casanova detta *Stradella del Diavolo*



Immagine 10 – Viale di accesso a confine con l'edificato di via Avogadro di Casanova





**COMUNE DI VICENZA**  
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica



Immagine 11 - Estratto mappa Catasto austriaco

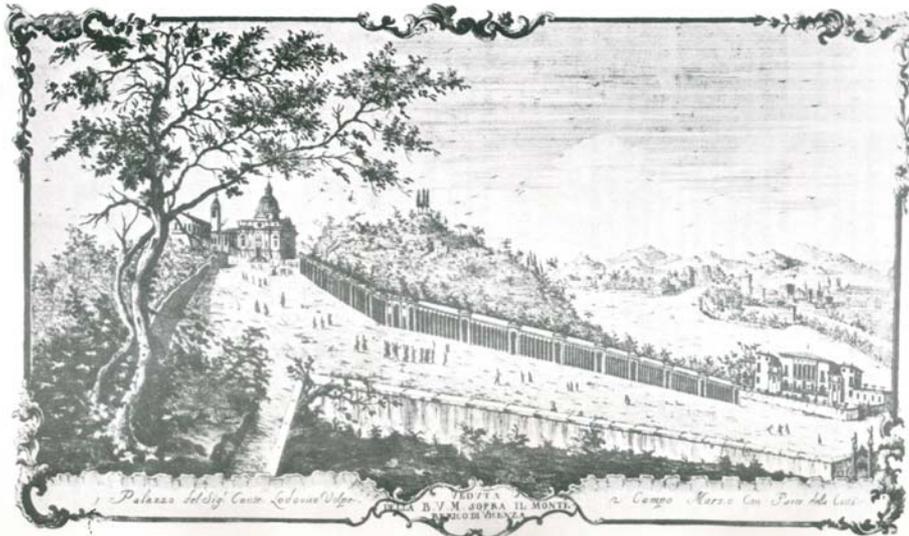


Immagine 12 – Veduta del Santuario della B.V. sopra Monte Berico di Vicenza.  
Da un'incisione di Cristoforo Dall'Acqua (1734-1787)





COMUNE DI VICENZA  
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica

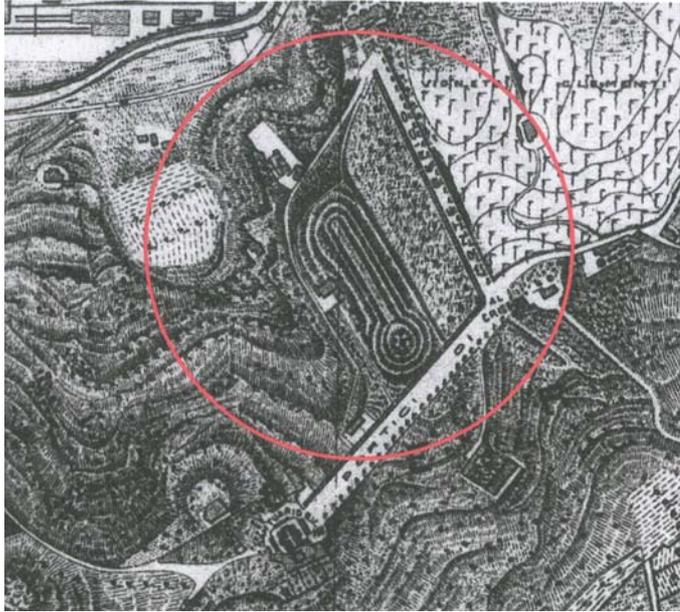


Immagine 13 – Rappresentazione area di Monte Berico e villa Madonna riferita al XVIII sec.



Immagine 14 – Veduta da piazzale della Vittoria (archivio Vajenti, 1975)





**COMUNE DI VICENZA**  
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Settore Urbanistica



Immagine 15 – Veduta viale di accesso ai fabbricati del complesso e al retro della struttura ricettiva



Immagine 16 – Veduta area pertinenziale retrostante la struttura ricettiva





# **COMUNE DI VICENZA**

## **VARIANTE AL PIANO**

### **DEGLI INTERVENTI**

ai sensi dell'articolo 18  
della Legge Regionale n. 11/2004  
in ottemperanza della sentenza  
del Consiglio di Stato n. 5154/2015

**ELABORATI DI VARIANTE**  
**Febbraio 2016**

a cura  
Assessorato alla progettazione e sostenibilità urbana  
Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio  
Settore Urbanistica



# COMUNE DI VICENZA

## Provincia di Vicenza



# Piano degli Interventi - PI

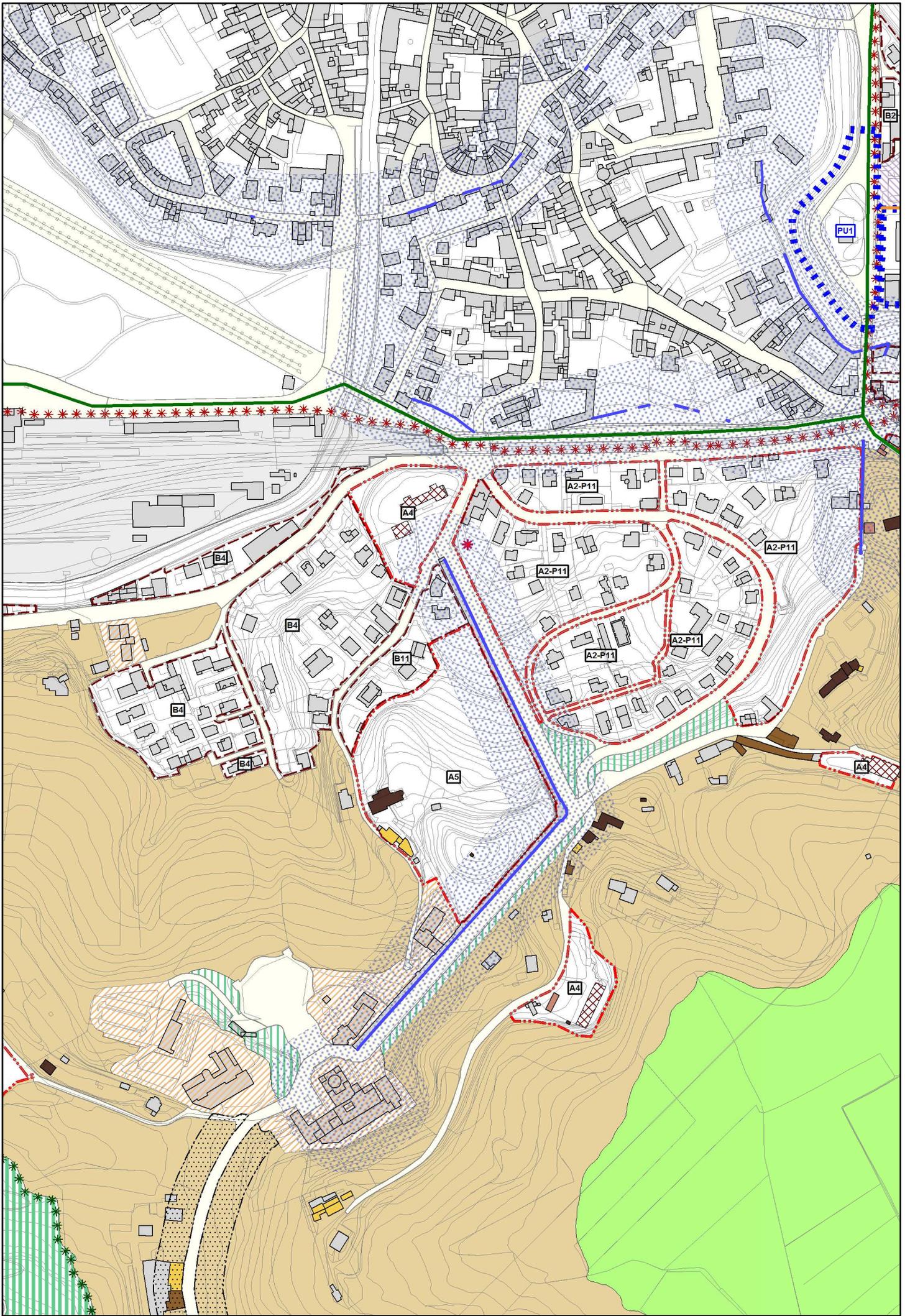
## Elaborato 3 - Zonizzazione

scala 1:5000

foglio 5 di 9

aggiornamento grafico-cartografico elaborato

# ESTRATTO DI VARIANTE





# COMUNE DI VICENZA

## Provincia di Vicenza



# Piano degli interventi - PI

## Elaborato 3 - Zonizzazione

**scala 1:5000**

**LEGENDA**

aggiornamento grafico-cartografico elaborato

## ESTRATTO DI VARIANTE



Confine comunale

## ZONIZZAZIONE

### ZTO A - ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE



art. 36 A1 - Centro storico

art. 36 A2 - Pn. - Tessuti e Borghi Storici

art. 36 A3 - Pn. - Centro storico minore

art. 36 A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale

art. 36 A5 - Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale



### ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO



art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento

### ZTO C - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PUA



art. 38 Residenziale di espansione assoggettata a PUA

### ZTO D - ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICO - PRODUTTIVI



art. 39 Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione



art. 39 Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento



art. 39 Insediamenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA

### ZTO E - ZONA RURALE



art. 40 Rurale collinare



art. 40 Rurale periurbano aperto



art. 40 Rurale periurbano intercluso



art. 40 Rurale ambientale



art. 40 Rurale agricolo

### ZTO F - ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE



art. 44 Istruzione esistente/progetto (Fa)



art. 44 Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistente/progetto (Fb)



art. 44 Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto (Fc)



art. 44 Servizi a supporto della viabilità esistente/progetto (Fd)



art. 44 Riqualficazione e miglioramento ambientale (Frm)



art. 44 Ambito Parco



# COMUNE DI VICENZA

## Provincia di Vicenza



# Piano degli interventi - PI

## Elaborato 6

### NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)

aggiornamento elaborato

---

## ESTRATTO DI VARIANTE



**In grassetto le parti integrate con la presente variante.**

*(Omissis)*

## ZONIZZAZIONE

Art. 36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale

1. Sono le parti del territorio costituite dalla città storica, da agglomerati urbani, da complessi edilizi e da aree o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, individuate nelle seguenti sottozone:

- a. A1 Centro Storico;
- b. A2 Tessuti e Borghi Storici;
- c. A3 Centro storico minore;
- d. A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale;
- e. A5 Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale**

2. Nella sottozona A1 le destinazioni d'uso sono quelle previste dal PPCS. Nelle zone pedonalizzate e in quelle a traffico limitato, sono sempre ammesse attività commerciali al piano terra in deroga alle norme del PPCS purché compatibili con il grado di tutela del fabbricato ed è vietata la trasformazione in autorimessa di locali commerciali, qualora la trasformazione interrompa la continuità di un fronte commerciale.

In attuazione dell'art. 21 della LR 50/2012, al fine di integrare la rete commerciale di prossimità del Centro Storico favorendone il potenziamento, all'interno del perimetro individuato nell'Elaborato 9 – L.R. 50/2012, possono essere insediate anche le medie e grandi strutture di vendita con le seguenti procedure:

- a. mediante Accordo ex art. 6 LR 11/2004;
- b. per i beni culturali di cui alla Parte seconda del DLgs 42/2004, previo parere della Soprintendenza in ordine alla nuova destinazione d'uso e agli interventi edilizi richiesti.

Le procedure di cui sopra saranno oggetto di convenzione con il Comune il cui testo sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale ai fini del rilascio del titolo edilizio convenzionato.

La convenzione disciplinerà, in particolare, le misure di mitigazione e compensazione derivanti dai previsti impatti relativi dall'insediamento dell'attività, gli oneri a carico dell'attuatore, le garanzie, nonché gli aspetti architettonici dell'intervento e i termini temporali di attuazione.

In relazione agli effetti attesi generati dall'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e per conseguire le finalità di cui sopra, il Comune verificherà le proposte di insediamento con particolare attenzione all'integrazione e al potenziamento degli itinerari commerciali, al rafforzamento e alla promozione del Centro Storico con azioni e attività per la promozione turistica, culturale e di intrattenimento.

Il Comune valuterà inoltre anche gli impatti cumulativi e verificherà i seguenti aspetti:

- mobilità e accessibilità, anche con riferimento al TPL, sosta e adeguatezza delle infrastrutture esistenti;
- abbattimento delle barriere architettoniche e adeguatezza dei servizi presenti quali la gestione dei rifiuti e la consegna merci;
- aspetti ambientali quali il rumore, inquinamento atmosferico, risparmio ed efficienza energetica;
- adeguamento e necessità di riqualificazione della segnaletica, dell'arredo urbano nel contesto territoriale di riferimento.

3. Nelle sottozone A2, A3, A4 e **per gli edifici ricompresi nella sottozona A5** la destinazione d'uso è residenziale. Sono ammesse attività complementari di cui all'elenco del comma 7 dell'art. 37 a esclusione delle lett. d., e., g. e quelle della lett. h. se fuori terra. Sono fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore del PI.

4. Centro Storico (A1)

- α. In questa zona il PI si attua attraverso PUA e IED in applicazione dei contenuti prescrittivi rappresentati negli elaborati del PPCS e dai successivi provvedimenti di variazione delle previsioni urbanistico-edilizie.



- β. Le disposizioni degli artt. 4 e 5 delle NTA del PPCS che attribuiscono destinazione pubblica a immobili di proprietà privata si intendono decadute. La riproposizione di dette previsioni potrà avvenire esclusivamente mediante PUA per le opere di urbanizzazione ovvero mediante progetto di opera pubblica con la cui approvazione si dichiara la relativa previsione di pubblica utilità.
- χ. Senza che ciò costituisca o necessiti di variante urbanistica, nelle aree destinate a parcheggio, autosilos, ovvero a garage, è comunque ammessa in alternativa, anche parziale, la realizzazione di verde pubblico, viabilità, percorsi pedonali e ciclabili, piazze e spazi pedonali anche porticati.
- δ. Per gli edifici di cui alla precedente lettera b. si applicano le disposizioni dell'art. 6 delle NTA del PPCS.
- ε. Gli spazi indicati come attrezzature a disposizione saranno utilizzati soltanto per impianti od opere di interesse collettivo o sociale, previa intesa, ove occorra, tra il Comune e l'Amministrazione pubblica proprietaria delle opere.
- φ. Le previsioni relative all'area dell'ex Eretenio in proprietà comunale sono attuate mediante progetto di opera pubblica o mediante PUA. Nell'attuazione di dette aree dovrà essere comunque posta particolare cura nell'effettuazione di preliminari rilievi e indagini archeologiche, geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche e ambientali atti a garantire l'assenza di impatti negativi sugli edifici e sulle infrastrutture circostanti in caso di realizzazione di scavi, fondazioni o costruzioni interrato oltre i 1,5 m di profondità.
- γ. Allineamenti e prescrizioni diverse, ma compatibili con il PPCS sono consentite mediante PUA avente i contenuti del Piano di Recupero.
- η. Nella ZTO A1, anche in parziale variazione delle norme del PPCS, si applicano le seguenti disposizioni:
- sugli edifici privi di grado di protezione sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dei sottotetti e ricomposizione delle coperture, anche con la formazione di abbaini e finestrate sul piano di falda non prospiciente piazze, strade e altri spazi pubblici o d'uso pubblico. Potranno essere realizzate terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di falda per una percentuale del 5% e comunque per una superficie compresa tra un minimo ammissibile, anche se superiore a detta percentuale, fino a 10 mq e una superficie massima complessiva per ciascun immobile di 30 mq. Non è consentito realizzare parapetti e altre strutture sporgenti oltre la linea di falda. I materiali utilizzati e le modalità realizzative dovranno ridurre al minimo la visibilità dell'intervento e particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di scossaline e serramenti che dovranno essere realizzati con materiali non riflettenti o a bassa riflettanza e colorazioni omogenee a quelle tradizionali in uso nel contesto urbano del Centro Storico. La realizzazione di detti interventi è assoggettata a rilascio del titolo abilitativo la cui documentazione progettuale dovrà rappresentare l'intero sviluppo della copertura dell'immobile interessato dall'intervento, con corredo di sezioni e prospetti idonee a rappresentare con completezza lo stato di fatto e quello di progetto.
  - Sugli edifici assoggettati a grado di protezione, gli interventi di cui al precedente alinea, sono ammessi esclusivamente nell'ambito di interventi di restauro conservativo, estesi all'intero edificio, i cui documenti progettuali siano corredati, oltre che da una esaustiva rappresentazione e descrizione della copertura comprensiva della illustrazione strutturale e dei materiali, da una specifica relazione storica che descriva le trasformazioni subite dall'immobile e identificando gli elementi di stato di fatto aventi particolare rilevanza allo scopo di preservarle da trasformazioni incongrue e che obliterino elementi costruttivi e tipologici da conservare. Per quanto adeguate a perseguire gli obiettivi di tutela si applicano le limitazioni e le condizioni di cui al precedente alinea.
  - Fatti salvi gli obiettivi di tutela e il rispetto dei vincoli di cui al DLgs. 42/2004, nella zona A1 è consentita la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici per i tetti esistenti in eternit purché con materiali aventi caratteristiche estetiche tali da mimetizzarsi con la copertura tipica in coppi prevista per il Centro Storico (es. coppi fotovoltaici).
  - Per tutti gli edifici con grado di protezione è ammessa, nel rispetto del Codice Civile, l'installazione degli ascensori e la realizzazione del vano ascensore esterni all'edificio esistente purché non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di edifici assoggettati a vincolo DLgs. 42/2004 l'intervento deve ottenere il parere favorevole della



Soprintendenza. L'installazione di sistemi elevatori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sugli edifici di cui sopra è sempre ammessa condizionata all'adozione di modalità costruttive e di materiali che riducano al minimo la percezione visiva dell'impianto.

ι. Per l'ambito di San Silvestro sono inoltre ammessi gli interventi precisati nella scheda urbanistica A1 – Centro Storico descritta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.

φ. Per l'area "Ex Macello" si rimanda alla relativa scheda urbanistica A1 - Centro Storico "Ex Macello Comunale" contenuta nell'Elaborato 5. Le previsioni contenute nella scheda si attuano mediante IED convenzionato, secondo la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda medesima. Non trovano pertanto applicazione le disposizioni normative del PPCS e della precedente lettera h.

Nel rispetto di quanto previsto nella scheda, sono considerati ammissibili le soluzioni progettuali che otterranno il nulla osta della competente Soprintendenza.

Relativamente alle distanze tra pareti e corpi di fabbrica la disciplina di cui alla scheda ha carattere planivolumetrico ai fini della verifica delle distanze minime consentite all'interno dell'ambito di intervento anche in relazione alle altezze previste.

La convenzione regolerà gli obblighi realizzativi posti a carico del soggetto acquirente, richiamerà le servitù gravanti da mantenere o istituire e stabilirà le modalità per il soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati.

#### 5. Tessuti e Borghi Storici (A2)

α. Sono ammessi gli interventi indicati nei Piani norma e disciplinati nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche e sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici esistenti ai sensi del DPR 380/2001.

β. Gli edifici assoggettati al grado di intervento RE possono essere inoltre oggetto di demolizione e ricostruzione, anche con variazione del sedime, nei casi in cui ciò determini maggiore distanza rispetto ad edifici con grado di intervento RS, purché la nuova costruzione rispetti la distanza minima di 10 m tra pareti finestrate, la distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m e non superi l'attuale dimensione di volumetria, altezza e superficie coperta ovvero quelle maggiori se ammesse dalle presenti norme, nella scheda o in un PUA.

χ. Gli interventi classificati D4 e D5 sono regolati come indicato nell'Elaborato 5, ferma l'altezza massima come specificata per le diverse tipologie.

δ. Per gli edifici non contrassegnati da gradi di intervento edilizio, l'altezza massima non può superare l'altezza minore tra quella degli edifici esistenti nei lotti circostanti dei quali sia prescritto il restauro e risanamento conservativo ovvero l'altezza massima di 4,50 m quando nei lotti circostanti non sia prescritto il restauro e risanamento conservativo. La superficie coperta complessiva non può superare il 30% della superficie fondiaria, la restante superficie scoperta dovrà essere mantenuta a verde mediante l'impianto, sulla base di apposito progetto, di essenze autoctone presenti nel contesto.

ε. È ammesso l'incremento volumetrico una tantum degli edifici assoggettati a ristrutturazione edilizia RE, fino al 10% del volume esistente e comunque fino al massimo di 150 mc per ciascun lotto e l'accorpamento del Volume di edifici esistenti non assoggettati a grado di protezione.

φ. Nei lotti all'interno del perimetro del Piano Norma di cui all'Elaborato 3 – Zonizzazione si applica un Uf pari a 0,25 mq/mq. Dove le schede prevedano opere di urbanizzazione gli interventi saranno assoggettati a IED convenzionato.

γ. In caso di PUA che disciplini tutti gli edifici presenti all'interno del Piano Norma o delle parti di Piano Norma delimitate da viabilità, aree a servizi, altre ZTO o altre aree assoggettate a specifica modalità attuativa, potranno essere ammessi parametri urbanistici ed edilizi diversi e maggiori rispetto a quelli sopra indicati che comunque non potranno superare i seguenti limiti:

- altezza massima non superiore all'altezza media degli edifici presenti nei lotti circostanti dei quali sia prescritto il restauro e risanamento conservativo;
- incremento del 15% dell'indice fondiario (Uf);
- superficie coperta totale incrementata non più del 10% rispetto alla superficie coperta complessiva relativa a tutti gli edifici esistenti;
- esclusione di ampliamento degli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo.



- η. Nei PUA dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni qualitative:
- dovranno essere demoliti tutti gli edifici accessori non coerenti con i caratteri dell'architettura e dell'ambiente;
  - dovranno essere rinnovate le reti tecnologiche procedendo all'interramento delle linee aeree e innovando, adeguandolo al contesto, il sistema di pubblica illuminazione;
  - dovranno essere realizzate, ove previste dal sistema di raccolta, idonee piazzole per i rifiuti anche mediante realizzazione di bocche esterne con deposito di raccolta interrato;
  - dovrà essere predisposto e attuato un piano generale di riqualificazione della viabilità carrabile e pedonale;
  - dovrà essere predisposto e attuato un piano generale di riqualificazione del verde sia in area pubblica che privata.
- ι. La realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione nelle aree collinari ricomprese nei Tessuti e Borghi Storici, deve essere preceduta dall'effettuazione di rilievi e indagini geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche e ambientali atti a garantire l'assenza di impatti negativi sugli edifici e sulle infrastrutture circostanti in caso di realizzazione di scavi, fondazioni o costruzioni interrate oltre i 1,5 m di profondità.
- φ. In caso di modificazione della destinazione d'uso di interi immobili con trasformazione da altre destinazioni a destinazione direzionale, il reperimento di superfici a parcheggio dovrà avvenire nel lotto di pertinenza nella percentuale massima possibile e comunque con un minimo del 30%; la superficie a parcheggio non realizzata nel lotto di pertinenza o in area limitrofa asservita con vincolo d'uso potrà essere oggetto di monetizzazione.
6. Centro storico minore (A3)
- a. Maddalene Vecchie (A3 - P1)
- Per l'ambito di Maddalene Vecchie la relativa scheda individua gli ambiti assoggettati a PUA e a IED convenzionato.
  - Nell'ambito assoggettato a PUA gli interventi agli edifici sono volti al recupero e alla valorizzazione degli stessi. È inoltre ammesso l'ampliamento, degli edifici classificati RE, pari al 5% del volume esistente, con un massimo di 150 mc, e nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

Sono inoltre consentite la demolizione di parti degli edifici esistenti aventi carattere di superfetazione e il riutilizzo delle corrispondenti volumetrie.

In carenza di PUA sono ammessi esclusivamente gli interventi diretti agli edifici come classificati dalla scheda.

- Gli interventi sulle aree e sugli edifici individuati nell'ambito a IED convenzionato sono realizzabili sulla base dei seguenti parametri e prescrizioni edilizie e ambientale:
  - ι. ciascuna unità abitativa dovrà essere realizzata applicando le direttive del Prontuario e dovrà integrarsi nel tessuto urbano esistente con particolare cura per gli allineamenti e le vedute da aree pubbliche o di uso pubblico degli immobili assoggettati a tutela;
  - ιι. gli accessi alle nuove costruzioni dovranno essere realizzati in conformità ai vigenti regolamenti comunali e dovranno prevedere un arretramento dei cancelli idoneo per evitare la sosta in strada dei veicoli;
  - ιιι. i progetti di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno essere dotati di rilievo dendrologico e di uno specifico progetto del verde redatto da libero professionista abilitato (agronomo forestale o equipollente);
  - ιιιι. l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 6,50 m e comunque non superiore agli eventuali edifici assoggettati a tutela presenti nelle aree limitrofe;
  - ιιιιι. la Su massima di ciascun edificio è stabilita in 300 mq al netto di eventuali interrati la cui Superficie utile non potrà eccedere il 50% di quella fuori terra;
  - ιιιιιι. l'area di pertinenza di ciascuna nuova costruzione non potrà eccedere i 800 mq;
  - ιιιιιιι. la superficie coperta di ciascuna nuova costruzione non potrà eccedere il 40% dell'area fondiaria di pertinenza;
  - ιιιιιιιι. ad esclusione dello sporto della copertura che non potrà comunque eccedere la dimensione degli sporti già presenti nel contesto, non sono ammessi poggianti o altri elementi architettonici in aggetto;
  - ιιιιιιιιι. sono ammesse le logge chiuse su almeno tre lati;



- ξ. nuove recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente mediante rete priva di cordolo e corredata da siepe della medesima altezza e in applicazione del Prontuario.
- La realizzazione di edifici a schiera, fermi i parametri sopra indicati che si intendono proporzionalmente adattati al numero delle unità abitative, è ammessa per un numero massimo di tre unità abitative.
  - Nella scheda del centro storico minore A3 – P1, inserita nel Fascicolo Schede Urbanistiche, sono indicate le opere pubbliche e di pubblico interesse di cui alla successiva alinea.
  - Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove costruzioni è assoggettato alla stipula di convenzione o alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo e di apposita garanzia fidejussoria per la partecipazione perequata alla realizzazione delle opere pubbliche e di pubblico interesse indicate nella scheda di cui sopra. In particolare a ciascuna nuova costruzione è correlata la realizzazione di specifiche opere il cui progetto va presentato, previa acquisizione di favorevole parere preliminare dei competenti uffici comunali, contestualmente all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
  - Per quanto sopra non specificato si fa riferimento al Prontuario.
- b. San Pietro Intrigogna (A3 – P2)
- L'intero ambito A3 – P2 è individuato come zone di degrado ai sensi della L 457/1978.
  - Sono ammessi gli interventi indicati nella scheda A3 – P2 e disciplinati nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche e sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici esistenti;
7. Complessi e immobili storici e di interesse culturale (A4)
- a. I proprietari e aventi titolo di edifici esistenti non compresi tra quelli classificati e individuati possono proporre l'inclusione, da attuare mediante le procedure di variazione del PI, presentando idonea documentazione storico-architettonica.
- b. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e l'idoneo titolo abilitativo può essere rilasciato in corrispondenza delle singole unità edilizie, in conformità alle previste categorie d'intervento.
- c. In assenza del progetto esteso all'intero complesso di interesse culturale non sono ammessi interventi diretti che prevedano:
- modificazioni del disegno della facciata o dell'assetto planovolumetrico;
  - interventi sugli spazi di pertinenza di più unità immobiliari;
  - interventi di demolizione e ricostruzione;
  - ricomposizione dei volumi, per l'eliminazione di superfetazioni se regolarmente assentite.
- d. Per gli interventi sulle zone scoperte e libere da costruzioni dovrà essere predisposto un progetto del verde che preveda:
- il mantenimento della permeabilità delle superfici e un minimo del 75% delle superfici scoperte sistemato con terreno vegetale e manto erboso;
  - il mantenimento delle essenze arboree di pregio e l'inserimento di nuovi esemplari di specie autoctone o già presenti nell'area;
  - la mascheratura delle recinzioni con l'inserimento di siepi vive autoctone (alte minimo a sviluppo completo 1,80 m), in alternativa possono essere realizzate solo staccionate in legno;
  - la piantumazione di filari alberati lungo le strade poderali, periferiche e di accesso, lungo i fossati esterni ed interni alla proprietà, nei perimetri dei parcheggi; se non è possibile inserire nuove piantumazioni nell'area perché satura, la piantumazione dovrà avvenire nell'area pubblica più prossima a quella d'intervento che il Comune indicherà.
- e. Negli spazi scoperti sono ammessi gli interventi che non determinino frazionamento mediante recinzione.
- f. Per gli edifici esistenti, frutto di nuova costruzione o di precedenti ricomposizioni di volumi, ma comunque legittimi o legittimati e non individuati dal PI, gli interventi di ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, sono ammessi mediante IED quando rispettino i seguenti criteri e parametri:
- non incrementino la superficie coperta o lastricata;



- non ricadano nelle fasce di rispetto del Codice della Strada;
- non ricadano in aree assoggettate a PAI (P3, P4);
- non ricadano in zone di tutela paesaggistica;
- non superino l'altezza esistente qualora l'edificio supera i 7 m; diversamente, non possono superare i 7 m;
- stiano ad una distanza di almeno 5 m dai confini di proprietà, fatte salve le altre distanze da confini, o prevedano l'acquisizione di autorizzazione, da registrare e trascrivere, del proprietario confinante;
- le nuove costruzioni fuori terra siano realizzare in aderenza o mantengano una distanza minima pari almeno all'altezza dagli esistenti edifici oggetto di restauro o di ristrutturazione senza demolizione;
- sia rispettata la distanza di 10 m tra pareti di cui anche solo una finestrata.

È consentito a fronte della completa demolizione di costruzioni accessorie pertinenziali, per una volumetria massima di 150 mc, accorpare il volume all'edificio principale, la cui altezza non può superare l'edificio esistente a cui fa riferimento l'ampliamento e nel rispetto degli obiettivi di tutela.

- g. Ad eccezione del limite volumetrico, se non diversamente ed espressamente previsto dalle presenti norme, le medesime disposizioni vanno osservate anche in caso di IED per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia ed estesi a tutti gli immobili di proprietà.
- h. Altri interventi che non rispettino detti criteri e parametri saranno assoggettati a preventiva formazione di PUA esteso all'intero ambito.
- i. L'organo comunale competente potrà ammettere in sede di adozione del PUA con motivato parere, sulla base degli studi storico-critici, della organica valutazione dei beni compresi nell'ambito e dei rilievi prodotti, la suddivisione in più unità minime d'intervento e un maggiore o minore grado di protezione.

#### **8. Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale (A5)**

**I parchi, i giardini e gli spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale sono individuati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.**

**Tali ambiti non possono essere alterati nella loro giacitura, conformazione ed estensione. Sono pertanto ammessi esclusivamente interventi che non compromettono la loro integrità e conservazione o i caratteri storici e ambientali propri del luogo.**

**A tal fine sono da conservare gli elementi storico-architettonici, i beni ivi presenti, le alberature e gli elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo la loro sostituzione per ragioni fitosanitarie con esemplari della stessa specie, ovvero, il ripristino dei caratteri storici e ambientali preesistenti, in armonia con l'attuale stato dei luoghi, sulla base di un'analisi storica documentata.**

**Sono inoltre ammessi gli interventi volti all'eliminazione degli elementi di degrado o incongrui con il carattere storico ambientale del luogo stesso.**

**Per gli edifici presenti nell'ambito individuato sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro in corrispondenza anche delle singole unità edilizie, e comunque in conformità alle previste categorie di intervento indicate dal PI.**

*(Omissis)*