



COMUNE DI VICENZA

VARIANTE VERDE

ai sensi della Legge Regionale n. 4/2015

OSSERVAZIONI - ISTRUTTORIA TECNICA
Giugno 2017

a cura

Assessorato alla progettazione e sostenibilità urbana

Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio - Settore Urbanistica

INDICE

OSSERVAZIONI – ISTRUTTORIA TECNICA

NOTA INTRODUTTIVA	pag.	3
ELENCO OSSERVAZIONI	pag.	4
ISTRUTTORIA TECNICA	pag.	6



NOTA INTRODUTTIVA

Con delibera n. 56 del 22.12.2016, il Consiglio Comunale ha adottato la Variante parziale al Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015, riguardante la riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria loro riconosciuta, la revisione di alcune disposizioni normative e di talune imperfezioni di dettaglio in ambito cartografico, maturate anche in seguito ad approfondimenti compiuti con le professionalità operanti nel territorio e alcune modifiche puntuali e fisiologiche, conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo.

La variante è stata quindi depositata dal giorno 28.12.2016 al 27.01.2017 presso il Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio – Settore Urbanistica e la Segreteria Generale, altresì consultabile presso gli uffici del Forum Center o sul sito www.vicenzaforumcenter.it.

Le osservazioni pervenute sono complessivamente **47**, presentate entro il 27.02.2017, così come risulta dal Registro Protocollo agli atti. Fuori dai termini per la presentazione sono pervenute n. **04** osservazioni.

Come indicato nell'elenco di seguito riportato, le osservazioni sono state avanzate da privati cittadini, Ditte nonché da Enti o Associazioni/Comitati.

Viene riportato di seguito l'elenco completo delle osservazioni pervenute.



ELENCO OSSERVAZIONI

Osservazioni presentate nei termini

N. Rep.	Nome o denominazione	P.G.n.	P.G. data
1	<i>Dario Frison, Crema Maria Teresa</i>	10440	24/01/2017
2	<i>Lorenzo Pinton</i>	12156	27/01/2017
3	<i>Alfredo Talin, Società Agricola Verde Più srl</i>	12168	27/01/2017
4	<i>Valentino Campagnolo, Margherita Andreis</i>	13433	31/01/2017
5	<i>Lucio Palin, Ezio Barberini</i>	16013	06/02/2017
6	<i>Maria Grazia Pinton, Adriana Pinton</i>	16017	06/02/2017
7	<i>Matteo Bergozza</i>	20891	15/02/2017
8	<i>Gaetano Pertile</i>	20957	15/02/2017
9	<i>Gianni Martinello</i>	20963	15/02/2017
10	<i>Giuseppe Pigatto</i>	20970	15/02/2017
11	<i>Antonio Belluscio, Susanna Sgaggero</i>	21169	16/02/2017
12	<i>Elvio Baghin</i>	21797	16/02/2017
13	<i>Guido Storari</i>	21795	16/02/2017
14	<i>Giampaolo Dalla Via</i>	21789	16/02/2017
15	<i>Giampaolo Dalla Via</i>	21791	16/02/2017
16	<i>Giampaolo Dalla Via</i>	21792	16/02/2017
17	<i>Roberto Quargenta, Ornella Piazza</i>	22196	17/02/2017
18	<i>Italo Panciera, Mario Panciera</i>	22731	20/02/2017
19	<i>Cian Seren Andreino</i>	24377	22/02/2017
20	<i>Orlando Noaro, Ditta Noaro Costruzioni Srl</i>	24449	22/02/2017
21	<i>Carlo Zanotto</i>	24194	21/02/2017
22	<i>Pio Saverio Porelli, Luciana Bua</i>	25015	23/02/2017
23	<i>Marcello Dal Martello</i>	25373	23/02/2017
24	<i>Sara Mosele</i>	25379	23/02/2017
25	<i>Galdino Dalla Via</i>	25382	23/02/2017
26	<i>Sergio Manuzzato</i>	25384	23/02/2017
27	<i>Luca Bertuzzo, Ivano Zanin per il Comitato di Anconetta "No Aldo Moro"</i>	25387	23/02/2017
28	<i>Mirco Vito Tagliaferro, Mayra Magnabosco</i>	25601	23/02/2017
29	<i>Segalla Antonio</i>	25614	23/02/2017
30	<i>Giampaolo Dalla Via</i>	25670	24/02/2017
31	<i>Silvano Scalchi, Giovanni Scalchi</i>	25737	24/02/2017
32	<i>Angelo, Giovanni e Roberto Angonese</i>	25921	24/02/2017
33	<i>Martino Chiesa</i>	26190	27/02/2017
34	<i>Tania Nicoletti</i>	26306	27/02/2017
35	<i>Roberto Cavaliere</i>	26377	27/02/2017
36	<i>Luigi Pretto</i>	26380	27/02/2017
37	<i>Area 4 Immobiliare srl, Ambra srl, Bruno Caoduro, Cosbeda sas, Nord Costruzioni srl, Diego Zenere, Marina Zenere, Acco Italia</i>	26618	27/02/2017
38	<i>Gianni Frigo</i>	26629	27/02/2017
39	<i>Igor Osti, Federico Maran</i>	26661	27/02/2017
40	<i>Igor Osti</i>	26674	27/02/2017
41	<i>Confindustria Vicenza</i>	26835	28/02/2017
42	<i>Marisa Fantin per Ordine APPC di Vicenza</i>	26840	28/02/2017



43	<i>Luca Lorenzato</i>	26844	28/02/2017
44	<i>Luca Faresin</i>	26850	28/02/2017
45	<i>Michele Cecchetto</i>	26851	28/02/2017
46	<i>Luigi Beltrame</i>	26854	28/02/2017
47	<i>Serena Busa</i>	26864	28/02/2017

Osservazioni presentate fuori termine (FT)

N. Rep.	Nome o denominazione	P.G.n.	P.G. data
01 FT	<i>Federico Pretto</i>	26973	28/02/2017
02 FT	<i>Luca Giaretta</i>	27590	28/02/2017
03 FT	<i>Gianfranco Cappellari e Clara Pasin</i>	46624	05/05/2017
04 FT	<i>D.E.M. Costruzioni</i>	74548	01/06/2017

TOTALE OSSERVAZIONI NEI TERMINI 47

TOTALE OSSERVAZIONI FUORI TERMINI 04

TOTALE OSSERVAZIONI PERVENUTE 51



ISTRUTTORIA TECNICA

La presente istruttoria esamina le osservazioni pervenute conseguentemente all'adozione della Variante al Piano degli Interventi (P.I.), avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 22 dicembre 2017.

Al fine di favorire la collaborazione dei cittadini e garantire i principi della trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa nella formazione del Piano, si è ritenuto di stabilire nel deliberato i seguenti criteri per l'individuazione delle osservazioni non pertinenti:

- a) *osservazioni non compatibili con il vigente Piano di Assetto del Territorio, in contrasto con le Leggi, nonché non compatibili con i Piani sovraordinati (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP, Piano Territoriale Regionale di Coordinamento - PTRC, Piano di Assetto Idrogeologico - PAI);*
- b) *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante;*
- c) *osservazioni tali da comportare nuove valutazioni idrauliche (invarianza idraulica) o ambientali (VINCA e VAS nei casi di interventi non già considerati in sede di formazione del PAT);*
- d) *osservazioni che abbiano un carattere di natura settoriale, programmatica ed esecutiva che non attengano alle funzioni che la legge attribuisce al Piano degli Interventi.*

In relazione alla lettera b) dell'elenco sopra riportato e al Documento del Sindaco (P.G. n. 97034), illustrato al Consiglio comunale in data 26 luglio 2016, si evidenzia che i contenuti della Variante parziale al PI riguardano i seguenti argomenti:

1. recepimento richieste dell'“Avviso Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi della Legge regionale n.4/2015”. Relativamente al primo avviso con scadenza 15.12.2015 e al secondo avviso scaduto il 21.03.2016;
2. revisione di alcune disposizioni normative e di talune imperfezioni di dettaglio in ambito cartografico, maturate anche in seguito ad approfondimenti compiuti con gli uffici preposti all'attuazione e al controllo del PI;
3. modifiche puntuali e conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo.

La variante ha poi interessato la scheda dell'accordo n. 5, contenuta nel Fascicolo schede urbanistiche, e già oggetto di individuazione di area degradata da riqualificare, per la quale è stato meglio definito il limite di massimo inviluppo del futuro insediamento in considerazione delle maggiori distanze dell'edificato imposte su via dei Montecchi.



NUMERO OSSERVAZIONE 1
DATA PRESENTAZIONE 24.01.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE mail
PG.N. 10440
PG. DATA 24.01.2017
LOCALITA' via Poliziano – Monte Berico
SOGGETTO PRESENTANTE **DARIO FRISON, MARIA TERESA CREMA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Punto 1: non è indicata nella planimetria di piano la scala esterna dell'immobile come risulta dalla documentazione fotografica già depositata.

Punto 2: il vincolo RS imposto all'edificio risulta impropriamente esteso anche alla porzione retrostante dello stesso, oggetto di successivo ampliamento e privo delle caratteristiche del vincolo RS.

Si chiede la correzione cartografica in merito all'individuazione del vincolo con relativa ripermetrazione al solo corpo centrale.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è parzialmente pertinente alla Variante adottata.

La base cartografica del P.I. è il risultato di una ricognizione aerofotogrammetrica e non certificativa del reale ingombro dell'edificio. Tuttavia, si evidenzia che una scala esterna aperta e non coperta non concorre alla determinazione degli indici stereometrici di piano e pertanto sono sempre ammessi interventi di demolizione/ricostruzione, nel rispetto delle distanze minime di legge.

Non si ritiene, invece, pertinente con i contenuti della Variante in oggetto il punto 2 dell'osservazione, poiché non si configura come mero errore materiale commesso in fase di redazione del Piano degli Interventi. La definizione di tutela dell'edificio, imposto dallo strumento urbanistico risale infatti alla Variante generale al PRG del 1983.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione **NON ACCOGLIBILE**.

NUMERO OSSERVAZIONE 2
DATA PRESENTAZIONE 27.01.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 12156
PG. DATA 27.01.2017
LOCALITA' strada della Paglia - Bertesina
SOGGETTO PRESENTANTE **LORENZO PINTON**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede di poter modificare l'art. 58 comma 1 lettera a delle NTO prevedendo che il proponente, in cambio dell'edificazione del terreno di proprietà, obbliga se stesso e i figli a cedere gratuitamente il sedime di terreno necessario per la realizzazione della pista ciclopedonale.

L'osservante riferisce che il confinante, assoggettato alla medesima disciplina normativa, non ha interesse a proseguire con l'attuazione degli interventi e, pertanto, la proposta di modifica dell'articolo di PI si limita alla sola cessione del sedime (in sua disponibilità ndr) per la prevista pista ciclopedonale.

ISTRUTTORIA TECNICA



L'osservazione pur riguardando contenuti normativi, anche oggetto della presente variante, è da ritenersi non pertinente poiché quanto proposto si configura come una modifica sostanziale dei contenuti urbanistici e di infrastrutturazione previsti dal PI. Peraltro, la modifica proposta rende di fatto non più realizzabili gli impegni presi con la Variante parziale al PRG relativa alla frazione di Bertesina, approvata con DGRV n. 3089 del 2008, senza che vi siano ulteriori impegni che garantiscano la possibilità di completamento dell'opera.
Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	3
DATA PRESENTAZIONE	27.01.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	12168
PG. DATA	27.01.2017
LOCALITA'	strada della Porciglia - Campedello
SOGGETTO PRESENTANTE	ALFREDO TALIN SOCIETA' AGRICOLA VERDE PIÙ SRL

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede di poter modificare la destinazione d'uso del fabbricato, ricadente in zona "rurale periurbano intercluso", da agricolo (su terreno censito al Foglio 41, Mappali 796-797-850-848-844) a produttivo (artigianale) in considerazione alla presente domanda di mercato.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere a), b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto i contenuti dell'osservazione contrastano con la pianificazione sovraordinata (PAT e PTCP), non sono coerenti con le finalità della Variante e comporterebbero nuove valutazioni idrauliche (invarianza idraulica) e ambientali (VINCA e assoggettabilità a VAS).
Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	4
DATA PRESENTAZIONE	31.01.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	12168
PG. DATA	31.01.2017
LOCALITA'	via Borgo Casale
SOGGETTO PRESENTANTE	VALENTINO CAMPAGNOLO MARGHERITA ANDREIS

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede che il terreno di proprietà ricadente in zona B2, identificato con i mappali 2331-2330 (parte) e 2329 (parte) del foglio n. 8, venga classificato come zona B6, eliminando il vincolo di inedificabilità previsto dall'art. 14, comma 10, lettera i, punto iii. Tale richiesta è volta a realizzare un nuovo fabbricato residenziale decentrato rispetto il lotto, garantendo il cono visivo sull'edificio tutelato.

ISTRUTTORIA TECNICA



L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016.

Essa, infatti, è volta a eliminare la tutela definita dal PI, prevista per l'edificio esistente e la relativa pertinenza scoperta, riconosciuti di valore testimoniale (fine '800 inizi '900) dal PAT, che ha individuato l'immobile come "Invariante di natura storico monumentale e architettonica". Il PI, dovendo attuare una politica di salvaguardia, valorizzazione e recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza, ha introdotto la disposizione di cui all'art. 14 comma 10 delle NTO.

Si mette, inoltre, in luce come i mappali 2330-2331, citati nell'osservazione e nei quali è proposta la nuova costruzione, con i limitrofi mappali 492, 2168 e 2415, originariamente costituivano l'unico mappale 492, funzionale all'edificazione del nuovo Archivio di Stato, rilasciato nel 1974, in attuazione della zona 12 del PRG Marconi.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE

5

DATA PRESENTAZIONE

06.02.2017

MODALITÀ PRESENTAZIONE

PEC

PG.N.

16013

PG. DATA

06.02.2017

LOCALITÀ

via Faggin - Debba

SOGGETTO PRESENTANTE

LUCIO PALIN

EZIO BARBERINI

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di doppia osservazione. Il primo punto riguarda l'adeguamento allo stato dei luoghi esistenti dell'ambito del Piano a Sud-Est, e lo stesso adeguamento dell'ambito C21 all'individuazione "LPS attuabile" del PI Vigente.

Nella segnalazione si legge come la Società ALAS (comproprietaria del PUA C21) è proprietaria dei terreni catastalmente censiti al Foglio 29, Mappali n. 263-332-338. Il confine urbanistico non si appoggia alla recinzione che divide la proprietà ALAS con la confinante proprietà (sempre a Sud-Est) dei condomini individuata con i Mappali 341-391, ma seziona le proprietà formando due piccole aree.

L'errata posizione del perimetro urbanistico va di fatto ad escludere una parte della proprietà ALAS per mq. 189,69 e ad includere all'interno del PUA un'area di mq. 182,70 di proprietà dei confinanti condomini.

La richiesta è rivolta a conseguire il risultato di far ricadere l'ambito del piano a Sud-Est lungo la linea di recinzione esistente rilevata che divide correttamente la proprietà.

A seguire, la non corretta individuazione del perimetro del PUA C21 classifica anche come zona urbanistica B7, porzione di terreno di mq. 215,84 sito a Sud-Est sempre del Mappale n. 398.

A fronte di ciò si chiede l'adeguamento dell'ambito C21 all'individuazione "LPS attuabile" del PI Vigente del terreno segnalato di mq. 215,84.

Il perimetro del Piano discosta, inoltre, dalla recinzione esistente che divide il Mappale n. 398 e 391 a sud .

Anche in questo caso si chiede che la linea del Piano venga fatta coincidere con la recinzione, andando così ad includere nella superficie complessiva, una piccola area di mq. 27,56.

Gli osservanti dichiarano che la capacità edificatoria del PUA C21 rimarrebbe sostanzialmente invariata essendo minima la variazione di superficie territoriale.



Il secondo punto dell'osservazione riguarda, invece, la prescrizione contenuta nell'art. 38 riferita al PUA C21, laddove si impone il mantenimento di un varco ineditato verso la campagna da ricavarsi nell'ambito della superficie fondiaria. Si chiede venga sostituito il termine "fondiario" con "standard".

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) e d) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016.

Le modifiche richieste sono peraltro già ammissibili nella definizione del perimetro in sede di PUA per conseguire un'attuazione più razionale e funzionale degli interventi, tenuto conto del maggior dettaglio che la pianificazione attuativa (scala 1:500) ha rispetto a quella di Piano degli Interventi (scala 1:5.000).

La richiesta di modifica delle prescrizioni contenute nella normativa non propone una semplificazione o una migliore precisazione dell'articolato, ma chiede una specifica previsione sull'area da mantenere ineditata per garantire un varco verso la campagna, che può essere definita in sede di pianificazione attuativa.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE

6

DATA PRESENTAZIONE	06.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	16017
PG. DATA	06.02.2017
LOCALITÀ	strada della Paglia - Bertesina
SOGGETTO PRESENTANTE	MARIA GRAZIA PINTON ADRIANA PINTON

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiedono che il sedime dell'area individuata a B.I.D. venga spostato nell'area di proprietà di Pinton Adriana, come indicato con tratteggio rosso nella planimetria catastale allegata all'osservazione e più precisamente sul mappale n. 950 a confine con l'area occupata dal fabbricato individuata con il mappale n. 744. In tal modo il figlio della signora Pinton Adriana avrebbe la possibilità di costruire un fabbricato residenziale in zona.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, tuttavia la richiesta di spostamento risulta non rispettare i requisiti di adiacenza al tessuto urbano consolidato o all'urbanizzazione diffusa utilizzati, quale criterio per l'individuazione degli interventi puntuali per il soddisfacimento delle esigenze abitative di tipo familiare. Peraltro non è riconducibile ad un erroneo posizionamento dell'ambito fondiario.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE

7

DATA PRESENTAZIONE	15.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	20891
PG. DATA	15.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE	MATTEO BERGOZZA



CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede di inserire nell'art. 39, comma 1, lettera f delle NTO Vigenti, ed eventualmente anche in altre zone D, come destinazione ammessa quella di garage\posti auto a servizio di attività economiche produttive con un limite dimensionale anche fino all'80% della SU. Tale modifica permetterebbe, ad esempio, alle attività commerciali di utilizzare eventuali parti dismesse degli immobili attigui o dello stesso immobile per arginare la mancanza di parcheggi, senza che gli stessi vengano considerati a tutti gli effetti attività commerciali con i conseguenti limiti dimensionali. Così facendo, l'aumento di parcheggi non andrebbe a pesare sul tessuto urbano, restando ferma la percentuale delle attività compatibili, e allo stesso tempo ne andrebbe ad attenuare l'impatto urbanistico.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto non propone una semplificazione o una migliore precisazione dell'articolato normativo.

Si evidenzia che i parcheggi pertinenziali sono disciplinati da normativa sovraordinata e comunque sono ricavabili anche su lotti di diversa proprietà rispetto a quella su cui sorge l'edificio per il quale devono essere reperiti. In questa fattispecie le modalità di gestione afferiscono al diritto e ad accordi tra privati. Peraltro, non vi è impedimento normativo all'asservimento di parte di un immobile per assolvere al reperimento di aree a parcheggio pertinenziale.

L'uso quale garage a pagamento si configura invece come attività commerciale e pertanto deve rientrare nei limiti previsti dalla normativa di zona.

Si fa presente che la norma sovraordinata già prevede la possibilità di recuperare i parcheggi pertinenziali all'interno dei fabbricati e che quindi di fatto la richiesta è già ammissibile.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE

8

DATA PRESENTAZIONE

15.02.2017

MODALITÀ PRESENTAZIONE

a mano

PG.N.

20957

PG. DATA

15.02.2017

LOCALITÀ

strada del Pasubio - Maddalene

SOGGETTO PRESENTANTE

GAETANO PERTILE

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede che l'intervento di edificazione puntuale previsto di fronte alla Villa di proprietà (C.F., Foglio 59, mappali 80-81-129-336-337-82-83-163) sia negato, in quanto provocherebbe l'oscuramento del cono visuale della Villa, creando un grave impatto ambientale, risultando in contrasto con il PTCP, che ha posto sulle aree circostanti la Villa Cà Pertile il vincolo di inedificabilità assoluta, in quanto contesti figurativi delle Ville Venete.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera d) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, trattando questioni attinenti all'esecuzione degli interventi che dovranno essere valutati con le normative sovraordinate vigenti.



Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 9
DATA PRESENTAZIONE 15.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE PEC
PG.N. 20963
PG. DATA 15.02.2017
LOCALITA' strada dei Pizzolati - Casale
SOGGETTO PRESENTANTE **GIANNI MARTINELLO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede che venga ricollocata in seguito alla divisione ereditaria, la previsione BID, riposizionando la previsione in corrispondenza dei mappali di proprietà esclusiva al foglio 14, numeri 1096-907-1097, anziché in corrispondenza dei mappali n. 452-1098, di altra proprietà.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata. La proposta di nuova collocazione è conforme ai criteri di adiacenza al tessuto urbano consolidato, tuttavia non è riconducibile a un errore cartografico nel posizionamento dell'intervento e non si ravvisano vincoli di natura sovraordinata che ne impediscano la realizzazione. Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 10
DATA PRESENTAZIONE 15.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 20970
PG. DATA 15.02.2017
LOCALITA' strada Marosticana - Polegge
SOGGETTO PRESENTANTE **GIUSEPPE PIGATTO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede di riconsiderare, con riferimento anche alle precedenti comunicazioni, la richiesta di "una maggiore capacità edificatoria per garantire ai 3 figli la possibilità di edificare la loro futura casa d'abitazione", nonché che il sedime della previsione di cui all'art. 61, posta ad Est della proprietà, sia ricollocata in aderenza alla Zona B9 afferente al Foglio 69, mappali 72-305-309 di proprietà. Tale richiesta è mossa dalla possibilità di ridurre il consumo di suolo nella realizzazione dell'accesso al lotto con conseguente riduzione dei costi di realizzazione dell'intervento.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è parzialmente pertinente alla Variante adottata. La richiesta di aumento della cubatura assegnata con l'intervento puntuale risulta non pertinente ai sensi della lettera b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto non è coerente con gli obiettivi della presente Variante. Per quanto riguarda lo spostamento dell'intervento puntuale, si evidenzia che la richiesta è pertinente alla Variante e che è da ritenersi migliorativa in quanto permette, nel rispetto dei criteri di adiacenza al tessuto urbano consolidato, di ottenere un



risparmio di consumo di SAU, poiché l'unica accessibilità al lotto deriva da strada Marosticana e non da via Giulietti.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, spostando l'ambito fondiario verso ovest, al confine con la zona B9 di proprietà dell'osservante.

NUMERO OSSERVAZIONE	11
DATA PRESENTAZIONE	16.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	21169
PG. DATA	16.02.2017
LOCALITA'	strada dei Pizzolati - Casale
SOGGETTO PRESENTANTE	ANTONIO BELLUSCIO SUSANNA SGAGGERO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede che venga ricollocata, la previsione BID, riposizionando la previsione in corrispondenza dei mappali di proprietà esclusiva al foglio 14, numeri 902 e 1053, anziché in corrispondenza del mappale n. 791 oggi soppresso.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

La richiesta di spostamento non è riconducibile a un errore cartografico nel posizionamento dell'intervento e non si ravvisano vincoli di natura sovraordinata che ne impediscano la realizzazione. Peraltro, da una verifica sui criteri di titolarità per il rilascio del titolo abilitativo, risulta che gli osservanti sono divenuti proprietari del terreno di cui sopra in data successiva all'adozione del PI, pertanto lo spostamento dell'intervento puntuale determinerebbe la perdita dei requisiti di cui al comma 3, lettera a) dell'art. 61.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	12
DATA PRESENTAZIONE	16.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	21797
PG. DATA	16.02.2017
LOCALITA'	strada della Pelosa – S. Pietro I.
SOGGETTO PRESENTANTE	ELVIO BAGHIN

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede che venga allargata la Zona Artigianale Industriale per una larghezza di circa 5 metri lungo il lato ovest del mappale 99, al foglio 23, di proprietà del richiedente, fino all'accesso autorizzato su Via Pelosa, in modo da poter realizzare la strada di collegamento dei mappali 157-329, con la strada pubblica al fine di poter garantire una concreta attuazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici.

ISTRUTTORIA TECNICA



L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere a), b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016. Il PTCP all'art. 66 definisce le direttive generali per il riordino delle zone produttive. L'area oggetto di osservazione è individuata, nella Tavola 4 - *Sistema insediativo infrastrutturale*, tra quelle non ampliabili. Peraltro, la richiesta non risulta coerente con gli obiettivi della presente Variante Verde e comporterebbe nuove valutazioni idrauliche (invarianza idraulica) e ambientali (VINCA e assoggettabilità a VAS).
Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	13
DATA PRESENTAZIONE	16.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	21795
PG. DATA	16.02.2017
LOCALITA'	stradone dei Nicolosi - Anconetta
SOGGETTO PRESENTANTE	GUIDO STORARI

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede che la porzione di fabbricato, un tempo utilizzato come ricovero attrezzi agricoli, venga classificata dallo strumento urbanistico, come "annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo", come previsto dall'articolo 40 delle NTO.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016. Peraltro, si evidenzia che il riconoscimento della non più funzionalità dell'annesso rustico al fondo è già possibile, secondo la procedura di cui all'art. 41 delle NTO, se ne sussistono i presupposti.
Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	14
DATA PRESENTAZIONE	16.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	21789
PG. DATA	16.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE	GIAMPAOLO DALLA VIA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede che all'interno delle aree per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare, all'art. 61 delle NTO, sia ammessa la costruzione a confine di zona tra la zona residenziale da un lato e la zona agricola dall'altro, se appartenenti alla medesima proprietà.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, tuttavia non si ritiene accoglibile in quanto è una scelta progettuale del Piano atta a garantire la percorribilità attorno ai fabbricati senza dover interessare le aree classificate rurali, i cui interventi ammessi sono - conformemente all'art. 44 della LR 11/2004 - esclusivamente in funzione dell'attività agricola.
Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.



NUMERO OSSERVAZIONE 15
DATA PRESENTAZIONE 16.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 21791
PG. DATA 16.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE GIAMPAOLO DALLA VIA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede di modificare il Capo XII, della lettera g, del punto 1, dell'art. 17 delle NTO (Superficie Utile) sostituendo la presente formulazione che cita: "i portici ad uso privato e comunque nel limite massimo di superficie utile pari alla radice quadrata della superficie coperta" con la seguente definizione: "*i portici ad uso privato e comunque nel limite massimo della superficie utile pari ad una percentuale del 20% della superficie coperta, con massimo di 50 mq*".

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto propone una diversa modalità di calcolo le cui motivazioni non sono sufficienti per poter considerare migliorativa la modifica proposta rispetto alle previsioni di PI.
Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 16
DATA PRESENTAZIONE 16.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 21792
PG. DATA 16.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE GIAMPAOLO DALLA VIA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede di modificare l'art. 18, al punto 5, lettera c delle NTO (Distanze – Modalità di calcolo), modificando la modalità di calcolo che prevede di considerare ai fini delle distanze la quota superiore del parapetto cieco. Si propone di inserire una misura di 1,20 metri, oltre la quale si debba considerare la quota superiore del parapetto cieco ai fini del calcolo della distanza.

Il testo normativo proposto verrebbe così definito: "*Per altezza delle pareti, ai fini del computo delle sole distanze, deve intendersi l'altezza dell'edificio riferita a ogni punto della superficie coperta. La stessa va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e il punto di incontro tra superficie esterna della parete e l'imposta della copertura misurata all'estradosso, comprensiva di eventuale cornice in presenza di timpano, o la quota superiore del parapetto cieco alto più di 1,20 metri in caso di copertura a terrazza*".

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, tuttavia la diversa modalità di calcolo, proposta con l'osservazione, non è da ritenersi migliorativa e chiarificatrice rispetto alle vigenti disposizioni di PI.



Si rimanda alla controdeduzione all'articolo proposta per l'osservazione n.41.
Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 17
DATA PRESENTAZIONE 17.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 22196
PG. DATA 17.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE **ROBERTO QUARGENTA**
ORNELLA PIAZZA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiede di modificare l'art. 17, lettera j, comma 1 delle NTO integrandolo, al terzo allinea, con il testo "e gli edifici di cui all'art. 14, comma 10".

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016. Senza uno studio specifico che possa valutare le implicazioni del cambio del parametro di riferimento, sia sugli edifici oggetto di tutela sia sul territorio non è possibile valutare gli effetti di una tale modifica.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 18
DATA PRESENTAZIONE 20.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE PEC
PG.N. 22731
PG. DATA 20.02.2017
LOCALITA' via Sterni - Anconetta
SOGGETTO PRESENTANTE **ITALO PANCIERA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Con la presente il signor Panciera è a reiterare la richiesta di correzione degli elaborati grafici allegati al PI del 2013, in particolare rappresentando graficamente il mutamento di qualificazione urbanistica da uso agricolo ad uso edificabile della fascia di terreno larga circa 5 metri facente parte del mappale 504, foglio 80, lungo il confine tra il predetto mappale e il mappale 503, foglio 80.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

Da una ricostruzione della documentazione agli atti, si evidenzia che, in fase di controdeduzioni al PAT, la Regione Veneto aveva accolto la richiesta di ampliamento del tessuto urbano consolidato che collegava il lotto già edificabile a via Sterni, tuttavia in fase di redazione del PI, tale zona non è stata adeguatamente riconosciuta nella delimitazione di zona B9. Conformemente a quanto previsto dall'art. 24 delle NTA di PAT, che consente di introdurre limitate modifiche connesse alla definizione esecutiva degli interventi, si ritiene di rivedere la delimitazione della zona edificabile, recependo quanto espresso dalla Regione Veneto in fase di approvazione del PAT.



Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione ACCOGLIBILE, ampliando la zona B9 limitatamente a comprendere l'area di accesso carraio del signor Panciera.

NUMERO OSSERVAZIONE 19
DATA PRESENTAZIONE 22.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE PEC
PG.N. 24377
PG. DATA 22.02.2017
LOCALITÀ via
SOGETTO PRESENTANTE CIAN SEREN ANDREINO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Con l'osservazione si richiede la rettifica della perimetrazione dell'area che definisce il limite di ZTO B14 in corrispondenza del Foglio 14, Mappale 467.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016. La richiesta non risulta coerente con gli obiettivi della presente Variante Verde e comporterebbe nuove valutazioni idrauliche (invarianza idraulica) e ambientali (VINCA e assoggettabilità a VAS). Peraltro dalla documentazione presentata non si possono considerare migliorative le modifiche da apportare alla variante adottata.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 20
DATA PRESENTAZIONE 22.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE PEC
PG.N. 24449
PG. DATA 22.02.2017
LOCALITÀ Strada Padana verso Verona
SOGETTO PRESENTANTE ORLANDO NOARO
DITTA NOARO COSTRUZIONI SRL

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede di aggiungere nella Scheda n. 5, di cui all'Accordo ex art. 6 LR 11/2004, una fascia di larghezza di ml 5,00 lungo il fronte dell'area soggetta ad intervento edilizio dove sia possibile realizzare solamente opere di urbanizzazione o rampe di accesso ai piani interrati, e nessun volume fuori terra, considerato che la distanza che si avrebbe dalla rampa, nel lato esterno al ciglio stradale attuale, sarebbe di 12,30 ml e di 5 ml dalla proprietà demaniale, oggi area utilizzata come parcheggio o passaggio pedonale.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

La variante in argomento prende spunto da una specifica richiesta di variazione della scheda urbanistica, presentata dalla proprietà in data 17/11/2016 PG n. 146983 al fine di modificare il sedime di massimo inviluppo per l'edificazione poiché è emerso, successivamente al recepimento dell'accordo pubblico privato art. 6 LR 11/2004, la necessità di adeguare gli stessi ai limiti di fascia di rispetto imposti dalla Società



Autostrade BS-PD proprietaria della rampa al raccordo autostradale denominata Via dei Montecchi.

La necessità di modifica della distanza dalla strada sopra citata ha comportato anche la rettifica del limite di massimo inviluppo anche sul lato opposto, prospiciente la viabilità privata a fondo cieco.

Successivamente all'adozione della presente Variante, la stessa proprietà ha presentata ulteriore richiesta di variazione, in particolare, per prevedere una fascia di larghezza massima pari a ml 5,00 lungo il fronte principale di Strada Padana verso Verona, dove sia possibile realizzare oltre alle opere di urbanizzazione anche una rampa di accesso ai piani interrati, escludendo però qualsiasi tipo di volume fuori terra. Dette modifiche non alterano i contenuti di cui all'accordo siglato.

Si evidenzia a tal proposito che il vigente Piano degli Interventi prevede lungo il fronte stradale di Strada Padana verso Verona, di proprietà comunale, una fascia di rispetto della profondità di 15 metri, individuata al fine di garantire le adeguate infrastrutturazioni viarie previste dal PUM con funzioni di LAM (Linea Alta Mobilità), peraltro già tutelate con le disposizioni di cui all'art. 33 delle NTO.

Visto il parere espresso dal Settore Mobilità e Trasporti espresso con nota del 12/07/2017 PG n. 94752, che evidenzia la possibilità di una riduzione della fascia di rispetto stradale da 15 metri a 5 metri, considerato che gli interventi edificatori, così come configurati nell'osservazione, non compromettono lo sviluppo infrastrutturale del nodo viario di "Ponte Alto", si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

Si propone, pertanto, di modificare la fascia di rispetto stradale individuata nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, limitatamente all'area oggetto di accordo.

NUMERO OSSERVAZIONE	21
DATA PRESENTAZIONE	22.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	24194
PG. DATA	22.02.2017
LOCALITÀ	Viale Riviera Berica - Campedello
SOGGETTO PRESENTANTE	CARLO ZANOTTO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

L'osservazione è il contenuto di molteplici considerazioni.

Il signor Zanotto ritiene non accettabile nella forma e nella sostanza la proposta di variante licenziata dal Consiglio Comunale, in quanto incongruente con gli indici precedenti alla variante, in quanto la proposta aggrava e penalizza con opere avulse e con conseguenze negative per la proprietà e in quanto trattasi di una soluzione improponibile dal punto di vista etico e professionale, in quanto finalizzata a sottrarre un fabbricato di famiglia con piccolo giardino.

Il signor Zanotto, inoltre, sottolinea il fatto che il Comune non ha provveduto a rendere effettivo e utilizzabile l'eccesso al terreno di proprietà previsto sul mappale n. 7, gravandolo di realizzare l'accesso da altro terreno di sua proprietà.

Il signor Zanotto trova ridicolo ed estremamente penalizzante l'indice proposto sull'area, circa $\frac{3}{4}$ rispetto a quello della precedente destinazione urbanistica. E tale riduzione di capacità è ulteriormente aggravato dalla previsione di costruzione di un parco giochi e di un ampio parcheggio, sempre all'interno della proprietà.

Il signor Zanotto fa presente come la proposta di variante sia penalizzante solo per il terreno di sua proprietà e non anche per quelle limitrofe e come tale ipotesi progettuale di fatto escluda qualsiasi operazione immobiliare/commerciale per l'area.



Sulla base di questa considerazioni il signor Zanotto respinge fermamente la proposta di variante urbanistica relativamente ai terreni di proprietà e diffida il Comune a procedere d'ufficio con l'approvazione di tale ipotesi di variante e attende una obbiettiva e legale proposta risolutiva della situazione o, in difetto, la destinazione urbanistica dell'area interclusa rimarrà immutata e bloccata (come è stata negli ultimi 20 anni).

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

Si prende atto dell'opposizione formulata dalla proprietà e considerato che, nella fase di controdeduzione alle osservazioni e approvazione della Variante adottata, non sono possibili previsioni urbanistiche che comportino diverse ulteriori valutazioni e, quindi, la necessità di adottare nuovamente la deliberazione, si ritiene di stralciare le modifiche apportate e, in particolare, di ripristinare le sottozone del PI vigente e di stralciare l'ambito 16 – Campedello dall'art. 58 delle aree assoggettate a IED convenzionato. Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, classificando l'edificio esistente come zona residenziale esistente e di completamento ZTO B7, mentre le aree libere, in parte come zona economico-produttiva D2 e in parte come zona rurale periurbana interclusa, secondo le perimetrazioni del PI approvato con delibera di CC n. 10 del 7/02/2013.

NUMERO OSSERVAZIONE	22
DATA PRESENTAZIONE	23.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	25015
PG. DATA	23.02.2017
LOCALITA'	strada dei Pizzolati - Casale
SOGGETTO PRESENTANTE	PIO SAVERIO PORELLI LUCIANA BUA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Chiedono che la previsione di intervento puntuale per il soddisfacimento delle esigenze abitative di tipo familiare venga spostato all'esterno della fascia di Salvaguardia per il Corridoio della Linea ferroviaria AV/AC, mantenendola all'interno della proprietà ed in adiacenza alla Strada dei Pizzolati.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, tuttavia lo spostamento nella posizione indicata dagli osservanti non rispetta i requisiti di adiacenza al tessuto urbano consolidato o all'urbanizzazione diffusa utilizzati, quale criterio per l'individuazione degli interventi puntuali per il soddisfacimento delle esigenze abitative di tipo familiare.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	23
DATA PRESENTAZIONE	23.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	25373
PG. DATA	23.02.2017



LOCALITA' strada Dal Martello – Monte Crocetta
SOGGETTO PRESENTANTE MARCELLO DAL MARTELLO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione in residenziale di una parte del terreno in proprietà (Map. 24 Fg. 59) o che sia concessa la possibilità di edificare una nuova abitazione per i figli e per rispondere alle necessità familiari.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere a), b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto i contenuti dell'osservazione contrastano con la pianificazione sovraordinata (PAT e PTCP) dal momento che il terreno oggetto di richiesta è classificato quale terreno agricolo anche nel PAT. La richiesta peraltro, non è coerente con le finalità della Variante e comporterebbe nuove valutazioni idrauliche (invarianza idraulica) e ambientali (VINCA e assoggettabilità a VAS).

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 24
DATA PRESENTAZIONE 23.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 25379
G. DATA 23.02.2017
LOCALITA' via Valdorsa - Sant'Agostino
SOGGETTO PRESENTANTE SARA MOSELE

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione in residenziale del terreno in proprietà (Map. 639 Fg. 54), ubicato in Via Valdorsa, località Sant'Agostino, per rispondere le future esigenze puramente di carattere familiare.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto i contenuti non sono coerenti con le finalità della Variante, peraltro, la riclassificazione comporterebbe un aumento del consumo di SAU. Inoltre, l'accoglimento dell'osservazione comporterebbe nuove valutazioni idrauliche (invarianza idraulica) e ambientali (VINCA e assoggettabilità a VAS).

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 25
DATA PRESENTAZIONE 23.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 25382
PG. DATA 23.02.2017
LOCALITA' strada Postumia - Anconetta
SOGGETTO PRESENTANTE GALDINO DALLA VIA

CONTENUTO OSSERVAZIONE



Si chiede di reintegrare l'osservazione accolta dal PAT, inserendo l'area nel tessuto urbano consolidato, riproponendo la soluzione viabilistica del prolungamento di Via Aldo Moro come approvata dal PAT, al fine di garantire la possibilità di trasformazione urbanistica dell'area in proprietà (parte Map. 172 Fg. 80).

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto i contenuti non sono coerenti con le finalità della Variante. Inoltre, l'osservazione richiama una definizione propria della pianificazione strutturale (tessuto urbano consolidato di PAT) e non una specifica zonizzazione di Piano operativo qual è il PI.

Peraltro, si precisa che la definizione del tracciato di prolungamento di via Aldo Moro sarà oggetto di approfondimento in sede di progettazione preliminare e definitiva del completamento della Tangenziale di Vicenza, di cui al Protocollo d'Intesa tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regione Veneto, Provincia di Vicenza, Comune di Vicenza e Comune di Costabissara siglato in data 28 agosto 2013.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	26
DATA PRESENTAZIONE	23.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	25384
PG. DATA	23.02.2017
LOCALITÀ	strada Postumia - Anconetta
SOGGETTO PRESENTANTE	SERGIO MANUZZATO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede di inserire l'area in proprietà (Map. 173 Fg. 76) all'interno della zona residenziale di completamento B4, al fine di consentire ai 5 nuclei familiari comproprietari di soddisfare le proprie esigenze familiari.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto i contenuti non sono coerenti con le finalità della Variante, peraltro, la riclassificazione comporterebbe un aumento del consumo di SAU. Inoltre, l'accoglimento dell'osservazione comporterebbe nuove valutazioni idrauliche (invarianza idraulica) e ambientali (VINCA e assoggettabilità a VAS).

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	27
DATA PRESENTAZIONE	23.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	25387
PG. DATA	23.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE	LUCA BERTUZZO e IVANO ZANIN per il COMITATO DI ANCONETTA "NO ALDO MORO"

CONTENUTO OSSERVAZIONE



Si chiede che l'Elaborato 3 – Zonizzazione del PI, relativamente al tracciato di prolungamento di Via Aldo Moro, venga adeguato conformemente alle scelte fatte nel PAT, riproponendo lo stesso tracciato previsto nella Tav. 4 – Trasformabilità del PAT stesso.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto i contenuti non sono coerenti con le finalità della Variante.

Inoltre, la fase di approvazione con controdeduzione alle osservazioni non si configura come il momento per avviare soluzioni di nuova progettazione infrastrutturale che comporterebbero nuove valutazioni idrauliche (invarianza idraulica) e ambientali (VINCA e assoggettabilità a VAS).

Peraltro, si precisa che la definizione del tracciato di prolungamento di via Aldo Moro sarà oggetto di approfondimento in sede di progettazione preliminare e definitiva del completamento della Tangenziale di Vicenza, di cui al Protocollo d'Intesa tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regione Veneto, Provincia di Vicenza, Comune di Vicenza e Comune di Costabissara, siglato in data 28 agosto 2013.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	28
DATA PRESENTAZIONE	23.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	25601
PG. DATA	23.02.2017
LOCALITÀ	contrà mure Pallamaio
SOGGETTO PRESENTANTE	MIRCO VITO TAGLIAFERRO, MAYRA MAGNABOSCO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede di rivedere le modalità applicative del vincolo di tutela del “Sedime storico cinta muraria, Arco, Scalette, Portici e Basilica di Monte Berico”, disciplinato all'art. 14, comma 6 delle NTO, adeguandolo ed adattandolo laddove non si riscontrano segni tangibili della loro esistenza, se non il ricordo e la toponomastica e, nel caso specifico, esistono solo edifici privi di qualsiasi caratteristica storica e architettonica, per la maggior parte dei casi oggetto di recente costruzione.

La richiesta è, infatti, volta a rendere possibili interventi, anche in applicazione al cosiddetto “Piano Casa”, sul patrimonio immobiliare privo di qualsiasi grado di protezione, com'è l'edificio in Contrà Mure Pallamaio, classificato dal vigente Piano del Centro Storico come “in contrasto con l'ambiente”.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto la fascia di tutela introdotta è una scelta progettuale del Piano in ottemperanza del PAT e i contenuti non sono coerenti con le finalità della Variante. Peraltro, la documentazione presentata, non propone soluzioni migliorative del testo normativo da apportare alla Variante adottata. Un'eventuale variazione di detta normativa richiede una valutazione complessiva sulle mura della città e del loro significato nell'ambito del Centro storico, per il quale è stata avviata una procedura di variante puntuale.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.



NUMERO OSSERVAZIONE 29
DATA PRESENTAZIONE 23.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 25614
PG. DATA 23.02.2017
LOCALITA' strada delle Cattane
SOGGETTO PRESENTANTE ANTONIO SEGALLA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede di considerare come osservazione alla variante adottata la richiesta inoltrata in data 19.12.2016 (P.G. n. 161287), con la quale si richiedeva la modifica di posizionamento della previsione puntuale per l'esigenza abitativa di tipo familiare, in ragione della continuità con i fabbricati esistenti su Strada delle Cattane e per realizzare un edificio su un unico piano al fine di rispondere alle esigenze di mobilità per un componente della famiglia affetto da disabilità al 100%. La nuova ubicazione agevolerebbe l'allacciamento a tutte le opere di urbanizzazione.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, tuttavia lo spostamento non è riconducibile ad un erroneo posizionamento dell'ambito fondiario dell'intervento puntuale o inibito all'edificazione per la presenza di vincoli e, peraltro, la diversa collocazione comporterebbe un aumento del consumo di SAU. Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 30
DATA PRESENTAZIONE 24.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE PEC
PG.N. 25670
PG. DATA 24.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE GIAMPAOLO DALLA VIA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede di modificare il punto 6 dell'art. 37 delle NTO, laddove la normativa determina l'ammissione di attività complementari alla residenza nel limite massimo del 10% della Superficie Utile, perché rappresenta un limite a volte troppo contenitivo per poter permettere una sufficiente integrazione di funzioni urbane collegate alla residenza.

L'osservazione propone di estendere la possibilità di insediare attività complementari nel limite massimo del 30% della Superficie Utile.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto non coerente con i contenuti e le finalità della Variante e la proposta potrebbe determinare un effetto difficilmente prevedibile rispetto all'attuale formulazione di Piano.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE



NUMERO OSSERVAZIONE 31
DATA PRESENTAZIONE 24.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 25737
PG. DATA 24.02.2017
LOCALITÀ Strada di Cà Balbi - Bertesinella
SOGGETTO PRESENTANTE SILVANO SCALCHI, GIOVANNI SCALCHI

CONTENUTO OSSERVAZIONE

L'osservazione evidenzia come in sede di adozione della Variante sia stata correttamente traslata la previsione puntuale per esigenze abitative del Sig. Giovanni Scalchi, poiché parzialmente posizionata su proprietà di terzi, tuttavia la potenziale abitazione del Sig. Silvano Scalchi ricade anche su proprietà esclusiva del fratello Giovanni. Considerato altresì che una siffatta individuazione non consente la realizzazione di due separati edifici e che le esigenze di edificazione non coincidono per quanto riguarda la tempistica, si propone lo spostamento della previsione puntuale secondo l'indicazione planimetrica riportata in allegato all'osservazione, ossia nel mappale 609 di proprietà indivisa.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, tuttavia la richiesta di spostamento non è riconducibile ad un erroneo posizionamento dell'ambito fondiario dell'intervento puntuale o alla presenza di vincoli che ne impediscano la realizzazione. Peraltro, lo spostamento nel punto indicato dall'osservante non rispetta i criteri di adiacenza al tessuto urbano consolidato e comporterebbe un aumento del consumo di SAU. Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 32
DATA PRESENTAZIONE 24.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 25921
PG. DATA 24.02.2017
LOCALITÀ Viale Riviera Berica – S. Croce Bigolina
**SOGGETTO PRESENTANTE ANGONESE ANGELO, ANGONESE GIOVANNI,
ANGONESE ROBERTO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Visti gli elaborati della Variante Verde, dai quali risulta che parte del terreno di proprietà risulta confermato all'interno dell'ambito soggetto a PUA denominato C28, dichiarano di voler rinunciare all'istanza di riclassificazione presentata in data 21/03/2016 Pgn. 37304, e chiedono venga confermata la previgente previsione di PI, individuando tutta la proprietà all'interno dell'ambito soggetto a PUA.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla variante adottata. Stante la dichiarazione degli osservanti secondo cui non sussiste più l'interesse alla riclassificazione in zona rurale, dato il permanere di una porzione di proprietà all'interno dell'ambito C28, si ritiene di accogliere quanto richiesto e stralciare l'individuazione di



area agricola inedificabile, ripristinando la previsione di PUA su tutta la proprietà Angonese, come da situazione previgente la Variante.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione ACCOGLIBILE, ripristinando la zona C28 sulla proprietà Angonese, secondo le perimetrazioni del PI approvato con delibera di CC n. 10 del 7/02/2013.

NUMERO OSSERVAZIONE	33
DATA PRESENTAZIONE	27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	26190
PG. DATA	27.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE	CHIESA MARTINO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si propone una più adeguata formulazione dell'articolo 36, comma 5, paragrafo h prima alinea delle NTO come di seguito riportata: *“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 finestrature sul piano di falda non prospiciente **visibile da** piazze, strade e altri spazi pubblici o d'uso pubblico **circostanti**. 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, **nonché opportuna ed esaustiva documentazione fotografica atta a dimostrare la non visibilità dagli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti degli elementi che modificano falda**”.*

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata, tuttavia, la proposta di modifica normativa non può ritenersi migliorativa rispetto all'attuale formulazione dell'art. 36, comma 5, lettera h. poiché il concetto di *“non visibile da piazze, strade e altri spazi pubblici o d'uso pubblico circostanti”* è una definizione difficilmente valutabile dal punto di vista tecnico e, pertanto, suscettibile di valutazioni soggettive.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	34
DATA PRESENTAZIONE	27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	26306



PG. DATA 27.02.2017
LOCALITA' viale Astichello – Viale Fratelli Bandiera
SOGGETTO PRESENTANTE NICOLETTI TANIA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede di modificare la destinazione urbanistica degli immobili di proprietà da “Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport” Fc a “Zona di riqualificazione e miglioramento ambientale” in modo da consentire il recupero dei fabbricati presenti a fini turistico ricettivi. Si chiede contestualmente la riduzione del vincolo cimiteriale di inedificabilità, che attualmente interessa la proprietà. Infine l’osservante si rende disponibile a ridefinire la convenzione stipulata dal precedente proprietario dei terreni con il Comune per la realizzazione di un parcheggio.

ISTRUTTORIA TECNICA

L’osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto i contenuti non sono coerenti con le finalità della Variante. Peraltro, dalla documentazione presentata, non si possono considerare migliorative le modifiche da apportare alla Variante adottata.

Per quanto riguarda la riduzione del vincolo cimiteriale, ai sensi dell'art. 41 comma 4 bis della LR 11/2004 si evidenzia che può essere consentita dal Consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi solamente per l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi alta rilevanza pubblica di cui al comma 5 dell'art. 338 del R.D. 1265/1934.”. Tale fattispecie non emerge nell'osservazione.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 35
DATA PRESENTAZIONE 27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE PEC
PG.N. 26377
PG. DATA 27.02.2017
LOCALITA' strada del Paradiso - Settecà
SOGGETTO PRESENTANTE CAVALIERE ROBERTO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede di modificare la destinazione urbanistica di parte dell'area di proprietà da zona agricola periurbana aperta a zona residenziale esistente e di completamento B9, in quanto l'attuale situazione è da considerarsi mero errore cartografico (o errata interpretazione cartografica).

ISTRUTTORIA TECNICA

L’osservazione pur evidenziando un presunto errore cartografico, tema oggetto della presente variante, è da ritenersi non pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera a) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, poiché contrasta con le normative sovraordinate, che escludono la possibilità di operare trasformazioni urbanistico-edilizie in ambito di vincolo cimiteriale che non abbiano strette finalità pubbliche.



Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 36
DATA PRESENTAZIONE 27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE PEC
PG.N. 26380
PG. DATA 27.02.2017
LOCALITA' via Bachelet - Bertessinella
SOGGETTO PRESENTANTE **PRETTO LUIGI**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede di modificare la classificazione urbanistica del terreno di proprietà da "Zona per servizi a supporto della viabilità di progetto" Fd a zona residenziali esistente e di completamento B5, in quanto tale lotto risulta inserito all'interno dell'ambito residenziale già nel Piano di utilizzazione delle zone P.E.E.P. di Bertessinella.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

Il Piano di utilizzazione delle zone P.E.E.P. di Bertessinella inserisce le aree oggetto di osservazione all'interno dell'Insula E e dell'Unità Minima di Progettazione n. 11, per la quale erano previsti $I_f = 2,1$ mc/mq con un volume complessivo assegnato di 5.800 mc, da realizzarsi in due edifici posizionati in due lotti adiacenti. In fase attuativa è stata modificata la previsione di realizzazione dei due edifici in lotti adiacenti, costruendo un unico edificio, che comunque ha sfruttato la totale capacità edificatoria assegnata. Questo era consentito in quanto previsto nelle norme specifiche di attuazione del piano, secondo cui *"l'ubicazione e l'ingombro degli edifici possono essere modificati mediante una soluzione progettuale estesa all'intera unità minima di progettazione"*. Nella redazione del Piano degli Interventi, al fine di rendere il più chiara possibile la lettura delle previsioni urbanistiche su ciascun terreno, si è scelto di esplicitare la destinazione urbanistica di ciascuna area interna ai vecchi piani P.E.E.P. È stata quindi compiuta una ricognizione degli stessi, rilevando che l'unità minima di progettazione nella quale si inserisce il lotto oggetto di osservazione era stata saturata. La scelta progettuale del primo P.I., quindi, è stata quella di ampliare la dotazione di servizi al quartiere.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 37
DATA PRESENTAZIONE 27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 26618
PG. DATA 27.02.2017
LOCALITA' strada Postumia - Anconetta
SOGGETTO PRESENTANTE **AREA QUATTRO IMMOBILIARE SRL, AMBRA SRL, CAODURO BRUNO, COSBEDA SAS, NORD COSTRUZIONI SRL, ZENERE MARINA, ZENERE DIEGO, ACCO ITALIA.**

CONTENUTO OSSERVAZIONE



Si chiede che nell'Elaborato 3 – Zonizzazione venga perimetrato con apposita grafia un ambito di Piano Urbanistico Attuativo che comprenda le zone C1 e C2 site ad Anconetta, in modo da garantire, quale alternativa all'attuazione distinta, la progettazione unitaria delle due aree e favorire una migliore attuazione delle previsioni di PI.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata ai sensi delle lettere b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto i contenuti non sono coerenti con le finalità della Variante e comunque le modifiche proposte comporterebbero una nuova adozione del Piano e successiva pubblicazione. Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	38
DATA PRESENTAZIONE	27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	26629
PG. DATA	27.02.2017
LOCALITÀ	viale Trieste
SOGGETTO PRESENTANTE	FRIGO GIANNI

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Il signor Frigo è assegnatario di un intervento puntuale per il soddisfacimento delle esigenze abitative di tipo familiare e al fine di permettere un pieno utilizzo della volumetria assegnata chiede possa essere modificato l'art. 18 comma 4 relativo alle "Distanze dai confini di zona (Dz)" come di seguito riportato:

4. Distanze dai confini di zona (Dz)

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai confini tra le zone urbanistiche si applicano i criteri del precedente comma 3. per le distanze dai confini di proprietà. È ammessa la costruzione alla distanza minima di 3 m dal confine di zona nel caso di confine tra zone residenziali e produttive da un lato e zone agricole dall'altro se appartenenti alla medesima proprietà; tale misura si riduce a 2 m negli interventi di cui al successivo art. 61.

Negli interventi di cui al successivo art. 61 è ammessa la costruzione a confine nei casi in cui i terreni contermini siano appartenenti alla medesima proprietà.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, tuttavia non si ritiene accoglibile in quanto la previsione di una distanza minima dai confini di zona, anche nel caso in cui non cambi la proprietà è una precisa scelta progettuale del Piano atta a garantire la percorribilità attorno ai fabbricati senza dover interessare altre zone urbanistiche, precludendo o limitando le previsioni di Piano. Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	39
DATA PRESENTAZIONE	27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	26661



PG. DATA 27.02.2017
LOCALITA' via Faedo - Settecà
SOGGETTO PRESENTANTE OSTI IGOR, MARAN FEDERICO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede venga rivista la classificazione di “Edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione (r)”, eliminando l'attuale grado di protezione in coerenza con lo stato di fatto del complesso edilizio.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, tuttavia si evidenzia che solo la porzione nord-est dell'edificio era classificata dal previgente PRG come “edificio di recente costruzione (r4)” e pertanto la definizione quale edificio di valore ambientale di tutto l'immobile è riconducibile ad un mero errore cartografico.

Si ritiene pertanto l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, eliminando l'indicazione di edificio ambientale (colore giallo) dalla porzione di fabbricato di recente edificazione, con tetto a padiglione.

NUMERO OSSERVAZIONE 40
DATA PRESENTAZIONE 27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 26674
PG. DATA 27.02.2017
LOCALITA' via Faedo - Settecà
SOGGETTO PRESENTANTE OSTI IGOR

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Il signor Osti ha acquistato i terreni oggetto di osservazione e sui quali insiste un intervento puntuale per il soddisfacimento delle esigenze abitative di tipo familiare, successivamente all'approvazione del PI e con la presente osservazione è a chiedere:

- La possibilità di poter usufruire di quanto previsto all'art. 61 comma 6 per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo dell'attuale nucleo familiare.
- In alternativa alla richiesta sopra riportata, si chiede la riclassificazione di parte delle superfici di proprietà estendendo la ZTO B11 così come rappresentato nell'allegato all'osservazione.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto sia la richiesta di modifica delle NTO sia la richiesta di riclassificazione non sono coerenti con i contenuti e le finalità della Variante.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 41
DATA PRESENTAZIONE 27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE PEC
PG.N. 26835
PG. DATA 28.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE CONFINDUSTRIA VICENZA



L'istanza contiene molteplici osservazioni, pertanto, per facilitarne la lettura, si riportano di seguito il contenuto dell'osservazione e la relativa istruttoria tecnica.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 8 (Convenzioni)

Si ribadisce la proposta di subordinare il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione privata al semplice inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ferma restando la condizione del loro collaudo per l'agibilità degli edifici privati.

Nelle lettere a., b. e c. del comma 1 della norma in rubrica viene introdotto il riferimento al "vincolo di uso pubblico", ovvero al "vincolo di destinazione" quale modalità alternativa alla cessione (a titolo gratuito) al Comune delle aree ivi considerate.

Peraltro, mentre la lettera a. si limita a porre in alternativa tra loro dette modalità, la lettera b. individua il "vincolo di uso pubblico" (di superfici che, quindi, restano nella proprietà del privato) quale unica opzione per l'assolvimento dell'obbligo di concorso nella dotazione di spazi pubblici, in contraddizione con l'art. 31, comma 3, della LR 11/2004, secondo cui "il conseguimento degli standard di cui al comma 3 può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata".

A sua volta, la lettera c., limitatamente alle superfici per parcheggi pubblici negli insediamenti con presenza di attività commerciali, indica nel 40% la quota delle aree private limitrofe, anche appartenenti ad altra proprietà, che possono (o debbono, vista l'espressione testuale "deve esse garantita con cessione dell'area o vincolo ad uso pubblico anche, nel limite del 40%, mediante vincolo di destinazione ..") essere asservite mediante vincolo di destinazione, delineando una "norma speciale" del tutto scoordinata rispetto alla previsione della lettera precedente, che, come detto, anziché prevedere una mera facoltà per il privato, configura una modalità obbligatoria di asservimento delle aree destinate a standard pubblico.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

Non essendo più allegato alle NTO uno schema tipo di convenzione e trattandosi di contenuti ora demandati alla competenza della Giunta comunale, si ritiene che le tempistiche saranno valutate caso per caso in funzione della complessità degli interventi di urbanizzazione e di edificazione privata. Per i motivi di cui sopra, si ritiene il primo punto dell'osservazione NON ACCOGLIBILE.

Per quanto riguarda il punto sull'art. 8 comma 1 lettera b. si precisa che il "vincolo di destinazione" non si riferisce all'uso pubblico delle aree, ma alla tipologia di area a servizi a cui tale quantità deve assolvere; tuttavia, nello spirito di meglio esplicitare la disciplina normativa, si ritiene il secondo punto dell'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, proponendo di riscrivere il testo adottato in rubrica come segue:

1. *omissis*
 - b. *che le aree per spazi pubblici, di cui all'art. 31 della LR 11/2004, siano assicurate mediante vincolo di destinazione **urbanistica quale zona a servizi di cui all'art. 44;***

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 10 (Perequazione urbanistica)



Si evidenzia che l'aggiunta del comma 4 del richiamo a non altrimenti identificate "successive deliberazioni" (che andrebbero ad aggiungersi alla delibera della G.C. n.365 del 14/12/2011, al contrario espressamente richiamata nel testo della disposizione), rende il contenuto normativo del tutto indeterminato.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

La delibera a cui si fa riferimento è quella che ha approvato le Linee guida che dettano le modalità e i criteri per la valutazione degli Accordi pubblico/privato e, più in generale, dei casi di perequazione urbanistica.

Rispetto a quanto deliberato nel 2011 dalla Giunta comunale, l'Amministrazione ha provveduto ad aggiornare, con successivi provvedimenti, i soli valori economici ivi contenuti e potranno essere in futuro oggetto di ulteriori adeguamenti. Si ritiene, comunque di meglio precisare il testo adottato dell'art. 10 comma 4 come segue:

4. *La determinazione quantitativa e qualitativa della perequazione è definita in applicazione dei criteri e delle modalità di cui alla delibera della Giunta comunale n. 365 del 14/12/2011 e successive deliberazioni **di adeguamento dei valori economici** e in analogia ad essi ove le fattispecie non siano esattamente riconducibili ai medesimi. A meno di diversa espressa indicazione del PI, la perequazione, compatibilmente con la determinazione di valori e quantità perequative funzionalmente adeguate, sarà finalizzata prioritariamente, anche per il soddisfacimento della percentuale del 20% del fabbisogno abitativo quinquennale, alla formazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica e sociale, con un minimo di 6 alloggi, mediante cessione gratuita al Comune di corrispondente quota di superficie o volume.*

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 14 (Tutele)

Il secondo periodo della lettera a. del comma 1, inserito dalla variante, risulta tecnicamente mal formulato, in quanto fa decorrere l'applicazione del relativo precetto dalla "data di approvazione della Variante verde", espressione, quest'ultima, del tutto generica, prevedendo l'art. 7 della LR 4/2015 la periodicità annuale della procedura di variante al PI ivi disciplinata.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata, in quanto evidenzia una non precisa formulazione del testo normativo adottato. Nello spirito di meglio esplicitare la disciplina normativa, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, modificando il testo adottato dell'art. 14 comma 1 lettera a. come segue:

1. *omissis*
 - a. *Nelle aree individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), si applicano le relative disposizioni per quanto efficaci. ~~Nelle zone di espansione con PUA non ancora convenzionati o nei permessi di costruire non presentati, alla data di approvazione della Variante verde, individuate P1 dal PAI non è consentita la realizzazione di interrati.~~ **Nelle aree classificate a pericolosità idraulica, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo, gli interventi devono essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 8 delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico.***



CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 18 (Distanze)

Non si condivide la modifica apportata al comma 5, riguardante le modalità di calcolo delle distanze disciplinate ai commi precedenti. Ciò che concretamente preoccupa l'osservante sono gli effetti applicativi delle innovazioni introdotte dalla variante alle lettere a. e b. e d. (ora c.).

In sintesi, appare, come la nuova formulazione della disposizione in rubrica finisca per avere un effetto del tutto opposto rispetto agli obiettivi di "densificazione edilizia" che dovrebbero accompagnare le politiche di contenimento del consumo di suolo, rendendo ancor più difficilmente perseguirli le operazioni di rigenerazione e riqualificazione urbane.

Non va trascurato il fatto che l'assunzione di una modalità di calcolo della distanza minima tra edifici come quella introdotta con la variante finirà in molti casi per vanificare le potenzialità edificatorie riconosciute alle aree di completamento.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

Le nuove modalità di calcolo sono una scelta di piano volta a superare ambiguità interpretative riscontrate nel testo normativo. Tuttavia segnalata la difficoltà di applicazione per taluni casi, si propone di modificare la lettera c del comma 5 dell'art. 18 integrando il testo adottato come segue:

5. Modalità di calcolo

omissis

- c. *Per altezza delle pareti, ai fini del computo delle sole distanze, deve intendersi l'altezza dell'edificio riferita a ogni punto della superficie coperta. La stessa va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e il punto di incontro tra superficie esterna della parete e l'imposta della copertura misurata all'estradosso, comprensiva di eventuale cornice in presenza di timpano, o la quota superiore del parapetto cieco in caso di copertura a terrazza. **In caso di edifici esistenti, che non comportino interventi di demolizione e ricostruzione, l'altezza va misurata in riferimento ad ogni punto della superficie coperta relativa al solo corpo in sopraelevazione.***

Per quanto sopra detto si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 19 (Dotazione di spazi pubblici per l'attuazione del PI)

Non si comprende il motivo per cui sono inclusi ambiti di mero completamento nel rubricato articolo afferente la dotazione di spazi pubblici.

Non si comprende, inoltre, il perché della mancata indicazione dell'urbanizzazione secondaria all'interno della lettera b. del comma 1.

Si osserva inoltre che al comma 9 si configura "la necessità di reperimento di superfici per parcheggi ad uso pubblico", pur precisando che sono a "servizio dell'attività", il che fa ritenere che si tratti di standard pubblici, corrispondenti ad opera di urbanizzazione primaria (il parcheggio pubblico) della cui materiale realizzazione e della conseguente computabilità dei relativi oneri tabellari, nulla dice.

ISTRUTTORIA TECNICA



L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

La nuova formulazione dell'articolo disciplina tutti i casi per cui è previsto il reperimento di dotazioni di spazi pubblici, ivi compresi quelli di uso pubblico a servizio dell'attività nei casi di cambio di destinazione d'uso di cui al comma 9 del medesimo articolo.

Per quanto attiene il secondo aspetto, si precisa che non sono più previste opere di urbanizzazione secondaria per le destinazioni commerciale, direzionale e attività economiche perché si è uniformato il disposto ai contenuti del dimensionamento del PAT, nel quale si prescrive che le quantità necessarie siano assolate in toto come urbanizzazione primaria.

I parcheggi di cui al comma 9 non si configurano come area a servizi ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04, ma sono una dotazione aggiuntiva a servizio e funzionale alle attività insediabili, come precisate in normativa, volta a sopperire il maggior carico urbanistico indotto dal loro insediamento.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 35 (Parcheggi privati)

Sembra opportuno circoscrivere l'ambito di applicazione dell'articolo in rubrica alle sole "nuove costruzioni" ancorché tale concetto possa essere declinato ricomprendendovi anche gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso.

Relativamente al comma 4, si propone di eliminare l'avverbio "direttamente", che qualifica l'accessibilità e la fruibilità degli spazi per parcheggi rispetto alla viabilità pubblica, in quanto preclude l'assolvimento dell'obbligo mediante servitù costituite tra diverse proprietà.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

L'ambito di applicazione è quello di cui alla normativa statale a cui l'articolo al comma 1 fa esplicito riferimento. Per i motivi di cui sopra, si ritiene il primo punto dell'osservazione NON ACCOGLIBILE.

Meritatamente al comma 4, si precisa che l'avverbio direttamente non inficia la possibilità di garantire l'accessibilità anche attraverso servitù di passaggio che coinvolgono altre proprietà, ma è volto a inibire l'utilizzo di aree a servizi quale accesso alla proprietà privata.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene il secondo punto dell'osservazione NON ACCOGLIBILE.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 38 (ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggettata a PUA)

A prescindere da quanto indicato nel punto 3 del presente documento di osservazioni, si evidenzia che relativamente alla ZTO C7, nella colonna "Prescrizioni" è riportata l'espressione "Le due zone urbanistiche sono assoggettate ad un unico PUA", senza che sia esplicitato quale sia "l'altra" zona oltre alla C7.

Qualora si tratti della C8, che in effetti non è indicata nella tabella, contrariamente alla versione precedente, va comunque verificata la congruità dei parametri/indici ora riferiti alla sola ZTO C7.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

Relativamente alla questione della ZTO C7, si precisa che a seguito di alcune richieste di riclassificazione afferenti all'Avviso per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi



della LR 4/2015 sono stati stralciati alcuni lotti fondiari costituenti il PUA. Permangono due lotti classificati ZTO C7, per i quali si ritiene opportuno prevedere un unico progetto urbanistico anche se le aree non sono adiacenti.

Tuttavia essendo l'osservazione volta a chiarire la norma, si propone di modificare il testo delle "Prescrizioni" relative all'ambito C7 come segue:

Art. 38 ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggettata a PUA
omissis

C7	0,26	7,5	704 min. 24% St	0,3	Le due zone aree urbanistiche sono assoggettate ad un unico PUA. L'edificabilità è condizionata al contributo in quota parte dei lavori eseguiti per la sistemazione di Strada della Paglia, di cui al progetto definitivo approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 344 del 12/10/2005, nonché alla restituzione della quota di indennità di esproprio già incassata dalle parti per la realizzazione dei relativi lavori, ai sensi della DGR 3089/2008.
-----------	------	-----	-----------------------	-----	--

Per questo aspetto si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

Per quanto riguarda l'ambito C8, si precisa che a seguito di accoglimento di alcune richieste afferenti all'Avviso per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi della LR 4/2015, sono state stralciate alcune aree assoggettate a PUA e, rimanendo un unico lotto residuo, è venuta meno l'opportunità di intervenire attraverso lo strumento urbanistico attuativo. Pertanto si è deciso di rivedere la previsione urbanistica per l'area in oggetto, stralciando la previsione di PUA e assoggettando l'edificabilità ad un Intervento Edilizio Convenzionato, ai sensi dell'art. 58, comma 1, lettera n..

Per i motivi di cui sopra, si ritiene il punto dell'osservazione NON ACCOGLIBILE.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 39 (ZTO D – Zona per insediamenti economico-produttivi)

A prescindere da quanto indicato con riferimento all'articolo in rubrica nel punto 3, relativamente all'inserimento dell'espressione "e successive deliberazioni" nell'ultimo capoverso del comma 1, lettera d., si rimanda alle considerazioni riguardanti il precedente art. 10.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

Si rinvia a quanto controdedotto al precedente art. 10 Perequazione urbanistica.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 59 (Ambito residenziale di perequazione)

Relativamente all'inserimento dell'espressione "e successive deliberazioni" del comma 5, si rimanda alle considerazioni riguardanti il precedente art. 10.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

Si rinvia a quanto controdedotto al precedente art. 10 Perequazione urbanistica.



Vengono inoltre riproposte alcune segnalazioni agli articoli delle Norme Tecniche, già inoltrate all'Amministrazione quali contributi al Tavolo per il "nuovo Regolamento edilizio comunale", che si sono comunque valutate dagli Uffici.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 3 (Attuazione)

Comma 5

La disposizione attribuisce al solo PI l'individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati ai comparti urbanistici, mentre l'art. 21 della LR 11/2014 peraltro espressamente richiamato dal successivo art. 5 delle NTO demanda tale funzione oltre che al PI, anche al PUA.

È pertanto necessario adeguare la disposizione in rubrica al dettato di legge.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata. Tuttavia, si precisa che l'articolo 3 comma 5 combinato con il comma 9, già prevede la possibilità di individuazione di comparti con la proposta di PUA. Peraltro tale possibilità è ribadita anche al comma 11 dell'art. 5 - Piani urbanistici Attuativi e comparti.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE, in quanto già previsto in norma.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 5 (PUA e comparti)

Comma 7

La facoltà attribuita al C.C. dal comma 7, non è coerente con quanto stabilito dall'art. 17, comma 2, lettera b., della LR 11/2004, secondo cui "individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA..." è contenuto necessario del PI, quindi non surrogabile da una deliberazione consiliare non facente parte del procedimento di formazione del PI o di una sua variante.

Comma 8

La norma non è in linea con il dettato dell'art. 18bis della LR 11/2004, secondo cui "Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del PdR n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata, in quanto evidenzia la necessità di una riscrittura del testo normativo per possibili incongruenze con i disposti statali e regionali. Si precisa, tuttavia, che la dicitura "*con apposita delibera di competente organo comunale*" era da riferirsi a quanto previsto dalla L. 457/78, richiamata al comma 6.

Nello spirito di meglio esplicitare la disciplina normativa, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, modificando il testo dell'art. 5 comma 7 come segue:

- ~~7. Con apposita delibera il competente organo comunale ha comunque facoltà di prescrivere l'intervento attraverso PUA in tutto il territorio comunale e in tutte le zone, anche di completamento, ove sia ritenuto necessario organizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria, ferme restando le disposizioni~~



della LR 11/2004 in materia di comparto. Le nuove zone di degrado che il Consiglio comunale dovesse individuare con apposita deliberazione, sono soggette a PUA.

Per quanto concerne il comma 8, si evidenzia che il limitare la possibilità d'intervento al restauro e risanamento conservativo era volto a disincentivare la possibilità di intervento diretto, aggirando gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione del PUA, considerato che gli interventi di ristrutturazione consentono la totale demolizione e ricostruzione del fabbricato, nonché il cambio di destinazione d'uso.

Tuttavia, cogliendo lo spunto dell'osservazione e nello spirito di migliorare la disciplina urbanistica al fine di armonizzarla con i disposti sovraordinati, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, modificando il testo dell'art. 5 comma 8 come segue:

8. *Per gli edifici esistenti in ambiti assoggettati a PUA, purché non in contrasto con la destinazione di zona e non diversamente stabilito dal PI, sono sempre ammessi gli interventi fino alla lettera c) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, fino alla lettera d) previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, col quale il privato si impegna, in quota parte, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al PUA. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in attuazione di un PUA.*

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 6 (Schede urbanistiche)

Comma 2

Allo scopo di prevenire incertezze interpretative, si ribadisce la richiesta già formulata in sede di osservazioni al PI adottato di prevedere espressamente la facoltà che i singoli PUA, con St non superiore a mq. 50.000, possano essere attuati per comparti.

Si suggerisce, inoltre, di esplicitare che le indicazioni cartografiche riportate nelle schede di cui all'Elaborato 5 del PI in ordine alle localizzazioni delle infrastrutture pubbliche hanno carattere meramente indicativo e che la loro puntuale definizione in sede di PUA, ancorché non coincidente con quanto riportato nella scheda non costituisce variante al PI.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

Si precisa che il comma 2 dell'articolo 6 da obbligo ai soli PUA con St superiore a 50.000 mq di dotarsi di comparti, mentre per quelli di superficie territoriale inferiore resta una facoltà del PUA definire i comparti edificatori ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004 e nel rispetto di quanto disciplinato dagli artt. 3 e 5 delle NTO.

Per quanto riguarda le opere previste nelle planimetrie delle schede urbanistiche si precisa che queste sono già individuate come indicative, come riportato nelle voci di legenda delle schede stesse e nei dettami delle NTO a cui si riferiscono.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 10 (Perequazione urbanistica)

La disposizione del comma 2 sembrerebbe assoggettare indiscriminatamente a perequazione urbanistica tutti gli interventi ivi descritti, anche laddove gli stessi non costituiscano l'oggetto di un'innovativa previsione del PI o di sua, successiva, variante, ma fossero già contemplati, con le stesse caratteristiche quantitative, tipologiche e funzionali, nella pianificazione generale previgente (PRG).



Né soccorre a rimediare alla descritta problematica la previsione, contenuta in apertura del secondo periodo del comma 4 della norma in rubrica, laddove richiama e fa salva “diversa espressa indicazione del PI”, visto che, ad esempio, espresse prescrizioni riferite a specifiche ZTO C nell’art. 38, non vengono considerate indicazioni speciali rispetto a quella enunciata al comma 2 dell’art. 10.

ISTRUTTORIA TECNICA

L’osservazione è pertinente con la Variante adottata.

L’applicazione di questo istituto alle nuove urbanizzazioni è una scelta progettuale del Piano degli Interventi, considerato che le previsioni del PI decadono dopo 5 anni e che un nuovo piano, anche valutando precedenti previsioni urbanistiche non attuate, le identifica come nuove scelte pianificatorie. Peraltro, l’osservazione non propone una soluzione in merito e quindi non si ritiene la stessa NON ACCOGLIBILE.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 26 (Attività produttive in zona impropria)

Comma 2, secondo periodo

Si propone di integrare la norma sopra riprodotta esplicitando che il trasferimento delle predette attività dà luogo ad un credito edilizio ex art. 36 della LR 11/2004, atteso che il comma 3 di quest’ultima norma dispone che “*la demolizione delle opere incongrue, l’eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale di cui al comma 1, determinano un credito edilizio*”.

ISTRUTTORIA TECNICA

L’osservazione è pertinente con la Variante adottata in quanto propone migliorie al testo normativo. Si precisa che la modifica proposta è già stata recepita inserendo al termine del periodo indicato dall’osservante il preciso rimando all’art. 12 – Credito Edilizio delle NTO.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l’osservazione NON ACCOGLIBILE, in quanto già previsto in norma.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

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

Comma 4, Centro Storico (A1)

La disposizione suddivide gli edifici esistenti all’interno del Centro Storico tra edifici privi di grado di protezione ed edifici assoggettati a grado di protezione, peraltro senza esplicitare quale sia la fonte dalla quale discende tale bipartizione e, quindi, indicare lo strumento che consente di associare ai singoli edifici il relativo status.

Appare evidente che alla categoria degli “edifici assoggettati a grado di protezione” debbano ricondursi gli “edifici monumentali” e gli “edifici ambientali” di cui ai primi due commi dell’art. 9 delle NTA del PPCS, mentre la categoria degli “edifici privi di grado di protezione” si identifica con quella dei “restanti edifici” delineata dal terzo comma del medesimo art. 9.

È, quindi, necessario integrare la lettera h) dell’art. 36, comma 4, con l’esplicito collegamento tra le categorie di edifici ivi indicate nei primi due alinea e le categorie previste dall’art. 9 delle NTA del PPCS e cartograficamente identificate nella tavola B6 dello stesso PP.

ISTRUTTORIA TECNICA

L’osservazione è pertinente alla Variante adottata.



La richiesta di modifica delle NTO è, infatti, volta a chiarire quali siano gli edifici con grado di protezione citati al secondo alinea della lettera h. del comma 4 dell'art. 36, rispetto ai gradi di protezione del PPCS.

Nello spirito di meglio esplicitare la disciplina normativa, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, modificando il testo dell'art. 36 comma 4 lettera h. come segue:

Omissis

4. *omissis*

h. Nella ZTO A1, anche in parziale variazione delle norme del PPCS, si applicano le seguenti disposizioni:

- omissis*
- Sugli edifici assoggettati a grado di protezione, di cui all'art. 9 delle NTA del PPCS, 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.*

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 37 (Zona residenziale e mista esistente e di completamento)

Comma 7

La limitazione al solo 10% della Su dell'ammissibilità di attività complementari alla residenza per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23, alla luce delle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli edifici interessati finisce sovente per impedire in radice ogni modifica dell'attuale assetto funzionale.

Si propone, pertanto, di generalizzare la soglia del 40% anche per queste ZTO B.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto non coerente con i contenuti e le finalità della Variante.

La proposta potrebbe determinare un'indifferenziazione nell'assetto del territorio e un effetto difficilmente prevedibile rispetto all'attuale formulazione di Piano.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 38 (Zona residenziale di espansione assoggettata a PUA)

Comma 2

Nella tabella recante gli indici, parametri e prescrizioni riferite a ciascuna delle 34 ZTO C, solo in relazione ad un'esigua minoranza di queste (C11, C29, C30, C34) viene espressamente indicata la facoltà e/o l'obbligo di suddividere il corrispondente ambito d'intervento in più comparti funzionali.



Tale modalità espositiva ingenera il dubbio che laddove detta facoltà non è espressamente richiamata, l'intendimento sia di negarla, conclusione che non si condivide e che contrasta con quanto già considerato in relazione all'art. 5 delle NTO.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata. Non si condivide l'interpretazione esposta nell'osservazione, per i motivi già esplicitati nei precedenti punti di controdeduzione. Tuttavia, nello spirito di miglioramento normativo, si propone lo stralcio delle previsioni di comparto per le aree classificate C11 e C29, mentre non si ritiene di modificare quanto previsto per gli ambiti C30 e C34, in quanto per questi ultimi, la scelta progettuale di piano è di prevedere più comparti in ragione della loro complessità. Peraltro, per il C30 e C34, i comparti sono assoggettati a parametri urbanistici diversi tra loro.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, modificando la tabella dell'art. 38 comma 2 per i soli ambiti C11 e C29, come segue:

C11	0,15	12	10.740 min. 22% St	0,3	L'ambito potrà essere suddiviso in più comparti funzionali. Nel PUA di Bertesinella rimane a carico dei soggetti attuatori la realizzazione del collegamento con strada della Paglia.
------------	------	----	--------------------------	-----	---

Omissis

C29	0,29	10	10.200 min. 25%St	0,3	L'ambito potrà essere suddiviso in due o più comparti funzionali.
------------	------	----	-------------------------	-----	--

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 39 (Zona D – Zona per insediamenti economico-produttivi)

Comma 1, Lettera j), ambito D15

Si ripropone, la richiesta già avanzata in passato, di riconoscere tra le destinazioni ammesse anche quella "industriale e artigianale 20% della SU edificabile totale".

Comma 1, Lettere o) e p)

Le lettere o) e p) del comma 1 delineano "temporalmente" il ruolo degli schemi direttori riferiti a ciascuno degli otto ambiti nei quali il PI suddivide la Zona Industriale di Vicenza Ovest, nonché le conseguenze della loro assenza allo scadere del termine indicato per la relativa adozione.

Visto il riproporsi di dubbi interpretativi ed applicativi riguardo alla disciplina sopra citata (art. 39, comma 1, lettera o. e p.; art. 52, commi 9, 10 e 11) si chiede di esplicitare nel testo dell'art. 39, comma 1, lettera p), che la destinazione d'uso in essere negli edifici dei quali a partire dal 19 marzo 2014 è consentito l'ampliamento fino al 50% della SU è quella effettiva, ancorché non compresa tra quelle indicate per ciascuno degli ambiti da D11 a D18.

Comma 2, Lettere c), d), e), f), g)

Si chiede se a fronte della evoluzione del quadro normativo di riferimento sul tema delle destinazioni d'uso e delle relative modificazioni, sia ancora corretto e, comunque, utile, articolare minuziosamente le singole attività ammesse nelle diverse ZTO, frammentando le categorie funzionali in una sequenza di tipologie



inevitabilmente inadeguata ad assecondare le effettive esigenze di una piena valorizzazione del patrimonio immobiliare privato.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto la richiesta di modifica delle NTO produrrebbe una indifferenziazione nell'assetto del territorio e un effetto difficilmente prevedibile rispetto all'attuale formulazione di Piano.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene il punto dell'osservazione **NON ACCOGLIBILE**.

Il secondo punto dell'osservazione è pertinente, e nello spirito di meglio esplicitare la disciplina normativa, si ritiene la stessa **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**, modificando il testo dell'art. 39, comma 1, lettera p, come segue:

1. *omissis*

*p. Fino all'approvazione dello Schema Direttore di cui sopra, potranno comunque essere realizzati interventi edilizi diretti fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamenti degli edifici esistenti fino al massimo del 50% dell'attuale Superficie Utile, **con la medesima destinazione**, ~~senza modificazione delle destinazioni d'uso in essere e nel rispetto degli altri parametri stabiliti per ciascun ambito.~~*

Relativamente a quanto osservato al comma 2, si ritiene non pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, perché comporterebbe un diverso disegno urbanistico di piano.

Si sottolinea anche che nella fase di controdeduzioni alle osservazioni e di approvazione della Variante adottata, non sono possibili modifiche sostanziali ai contenuti del Piano, in quanto comporterebbero una nuova adozione della variante.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione **NON ACCOGLIBILE**

NUMERO OSSERVAZIONE	42
DATA PRESENTAZIONE	27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	26840
PG. DATA	28.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE	ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VICENZA

L'istanza contiene molteplici osservazioni, che per facilitarne la lettura si riportano di seguito il contenuto dell'osservazione e la relativa istruttoria tecnica.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 18 (Distanze)

Al comma 5, punto c), è specificato che per l'altezza delle pareti deve intendersi l'altezza dell'edificio in ogni punto della superficie coperta, eliminando il concetto di fronte dell'edificio (paramento esterno) contenuta nelle precedenti NTO.

La norma adottata è di dubbia interpretazione ed è contraddetta da quanto precisato nel successivo capoverso e introduce il nuovo concetto di altezza virtuale della parete.

Infatti un edificio potrebbe essere composto da diversi corpi edilizi collegati tra di loro con altezze edilizie diverse, per cui basterebbe che un solo punto del



fabbricato avesse un'altezza superiore al resto dell'edificio per imporre su tutti i fronti questa altezza.

La norma adottata contrasta con la ratio contenuta nel codice civile di interstizi pregiudizievoli e con l'art. 9 del DM 1444/68 che considera solo pareti finestrate.

Si propone di ripristinare il comma 5 dell'articolo 18 delle NTO del previgente PI.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

Si evidenzia che le nuove modalità di calcolo sono una scelta di Piano volta a superare le ambiguità riscontrate nel testo normativo. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 41 in merito alla proposta di modifica del testo.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 19 (Dotazione di spazi pubblici per l'attuazione del PI)

1. La modifica introdotta all'art. 19 delle previgenti NTO introduce indiscriminatamente il reperimento di spazi pubblici, sia per le zone soggette a PUA che alle zone degradate (art. 5, comma 6), che a quelle contenute nelle schede urbanistiche di cui all'Elaborato 5 (art. 6), che agli interventi previsti sulla base di accordi già stipulati con l'A.C. ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 (art. 7), che nelle zone per interventi economici-produttivi (art. 39 NTO), che nelle zone rurali (art. 40 NTO), che nelle zone F destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (art. 44 NTO), che in quelle denominate Progetto Urbano (art. 55 NTO), da destinare sia a verde attrezzato che a parcheggio oltre che a urbanizzazione secondaria. La norma adottata non distingue tra le zone soggetta a PUA rispetto alle altre ZTO e non specifica se queste aree si aggiungono agli standard previdenziali già prescritti come ad esempio a parcheggio privato di cui all'art. 35.

Inoltre non è specificato se i costi di queste aree con i relativi interventi di urbanizzazione siano scomputabili dagli oneri di urbanizzazione tabellari.

Peraltro la norma non si concilia con gli accordi già sottoscritti tra i proponenti e l'A.C. ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 per i quali a suo tempo fu valutato e concordato il bilanciamento degli interessi pubblici/privati.

- Al comma 9 del medesimo articolo è previsto nelle ZTO A, B e D per le destinazioni d'uso direzionali, pubblici esercizi e artigianato di servizio per le nuove costruzioni (e quindi anche per eventuali ampliamenti) che per i cambi d'uso, il ricavo di parcheggi ad uso pubblico nella misura del 30% della SU.

Anche in questo caso non è specificato se trattasi di aree che si aggiungono ai parcheggi di cui all'art. 35 delle NTO e non stabilisce una gradualità in termini di entità degli interventi progettati su quanto prescritto.

- Nel successivo comma 10, all'ultimo capoverso è stata aggiunta la specificazione relativa ai fabbricati artigianali, industriali, magazzini e simili, fabbricati che però non sembrano rientrare nella previsione dell'articolo 19 per cui sfugge il collegamento logico sistematico ed organico di questo articolo con l'art. 35 delle NTO.

In definitiva la norma appare di dubbia interpretazione, non fa distinzione tra le aree soggette a PUA e le altre, di difficile applicazione e appesantisce notevolmente l'iter procedurale delle pratiche con un notevole aggravio economico per i proponenti.



- Si chiede che la norma venga riformulata ripristinando la distinzione tra le aree soggette a PUA e le altre aree in modo da differenziarle sulla base delle diverse ZTO, cassando la previsione per quanto riguarda le aree di cui all'ex articolo 6 della LR 11/2004 e al fine di renderla tecnicamente gestibile.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

In merito al primo punto e ai numerosi riferimenti contenuti si provvede a specificare che:

- la dotazione di aree a servizi è già richiesta negli interventi che sono ora richiamati nell'articolo oggetto di osservazione. L'integrazione fatta è volta a meglio precisarli.
- Si precisa che l'art. 35 detta le quantità di parcheggi privati afferenti alle costruzioni, mentre l'art. 19 riguarda le aree a servizi e, con il nuovo comma 9, i parcheggi a servizio delle attività.
- In merito al riferimento agli oneri di urbanizzazione tabellari non sono trattati nelle NTO.
- Gli Accordi già sottoscritti e inseriti nel PI sono stati dimensionati e valutati e disciplinati ai sensi dell'art. 62; per gli Accordi futuri, saranno valutati e pianificati con la vigente normativa e comunque in linea con l'iter già seguito dagli uffici.

Per quanto riguarda questo primo punto si può affermare che le modifiche introdotte hanno solo dettagliato quanto già richiesto e usualmente praticato andando a meglio esplicitare le casistiche; per quanto sopraesposto si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

Per quanto concerne gli ulteriori punti osservati si precisa che:

- non si comprende la richiesta di *gradualità in termini di entità degli interventi progettati*, se si intende che a diverse classi dimensionali di superficie di intervento debbano corrispondere dotazioni non proporzionali di parcheggi, si precisa che all'oggi non è possibile tale precisazione.
- Il comma 10 introduce le dimensioni minime degli stalli, misure sufficienti a consentire il corretto spazio di sosta. Il riferimento ai parcheggi *relativi a fabbricati artigianali, industriali, magazzini e simili* è necessario, se si legge il comma 1 lettera b dell'art. 19, l'urbanizzazione primaria è dovuta anche per le *industriali e assimilabili*. Per quanto concerne la tipologia dei parcheggi introdotti al comma 9 si rimanda a quanto esplicitato per l'Osservazione 41 – art. 19.
- Si rimanda al punto 1 sopra contro dedotto.

Per quanto esposto, si ritiene il secondo punto dell'osservazione NON ACCOGLIBILE.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 35 (Parcheggi privati)

Al punto 4 è precisato che gli spazi a parcheggi devono essere accessibili e fruibili direttamente dalla viabilità pubblica.

Si propone di cassare la parola direttamente in quanto è di dubbia interpretazione e di possibile fraintendimento.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.



Si evidenzia che l'avverbio "direttamente" non inficia la possibilità di garantire l'accessibilità anche attraverso servitù di passaggio che coinvolgono altre proprietà, ma è volto a inibire l'utilizzo di aree a servizi quale accesso alla proprietà privata. Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Art. 40 (ZTO E – Zona rurale)

Al punto e), la norma vieta la realizzazione di movimentazione di terreno e scavi che compromettano permanentemente il paesaggio, aumentino il rischio geologico e idrogeologico. L'espressione "compromettano" è generica e consente valutazioni discrezionali, infatti qualsiasi intervento sul territorio modifica e altera il paesaggio. Sarebbe necessario specificare più opportunamente che tali interventi devono essere giustificati e motivati da esigenze fattuali come ad esempio interventi edilizi, miglioramenti fondiari, ecc.

Si propone di cassare le parole "compromettano permanentemente il paesaggio" oppure di aggiungere che "non siano adeguatamente motivate o giustificate".

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

Pur concordando nel merito che qualsiasi intervento di movimentazione del terreno comprometta in modo permanente il paesaggio, anche non associato alla realizzazione di un intervento edificatorio, per il quale, invece, la "compromissione" è stata prevista e preventivamente valutata al momento in cui l'area è stata resa disponibile all'edificazione, si ritiene, tuttavia, che la proposta di integrare il testo adottato abbia contenuti ancor più discrezionali, poiché legata a motivazioni o giustificazioni a carattere soggettivo.

Per quanto sopra esposto, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	43
DATA PRESENTAZIONE	27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	26844
PG. DATA	28.02.2017
LOCALITA'	strada di Casale - Casale
SOGGETTO PRESENTANTE	LORENZATO LUCA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede che all'art. 61, comma 3, lett. b) il testo vigente sia sostituito dal seguente:

"i soggetti di cui sopra, per poter presentare validamente la richiesta/autocertificazione di agibilità, non dovranno possedere nel territorio comunale e nei comuni confinanti immobili atti a soddisfare le esigenze abitative di cui al punto successivo".

In subordine, nel caso in cui non fosse accettata la suddetta modifica normativa, si chiede che il fondo di proprietà sia incluso in tutto o in parte in ZTO B assegnando una capacità edificatoria equivalente a quella consentita dall'intervento di cui all'art. 61.

ISTRUTTORIA TECNICA



L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto sia la richiesta di modifica delle NTO sia la richiesta di riclassificazione non sono coerenti con i contenuti e le finalità della Variante.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	44
DATA PRESENTAZIONE	27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	26850
PG. DATA	28.02.2017
LOCALITÀ	strada del Pasubio - Maddalene
SOGGETTO PRESENTANTE	FARESIN LUCA per BETTERO MARIA ERMINIA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

L'istanza non evidenzia particolari osservazioni agli elaborati del PI adottati con delibera di CC n. 56 del 22 dicembre 2016, bensì ripropone una precedente richiesta di variante, nella quale si chiedeva che l'ambito di localizzazione dell'intervento puntuale di cui all'art. 61 fosse esteso, includendo l'intero lotto di proprietà.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto la richiesta non risulta coerente con gli obiettivi della presente Variante. Non risulta possibile lasciare libero arbitrio alla localizzazione di edifici sul territorio comunale senza pianificazione urbanistica in quanto si determinerebbe un incremento del consumo di SAU difficilmente controllabile in un'ottica di risparmio dell'uso di suolo.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE	45
DATA PRESENTAZIONE	27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	26851
PG. DATA	28.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE	CECCHETTO MICHELE

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede una modifica dell'art. 19, comma 9, evidenziando che nei casi di cambio d'uso da commerciale a direzionale, quando l'attività risulta privata, la dotazione di parcheggi richiesta dovrebbe essere quella di cui all'art. 35 e non quella dell'art. 19, comma 9.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

I parcheggi di cui al nuovo comma 9 non si configurano come area a servizi ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04, ma sono una dotazione aggiuntiva a servizio e funzionali alle attività insediabili, come precisate in normativa, volte a sopperire il maggior carico urbanistico indotto dal loro insediamento.



Il reperimento e la dimostrazione del loro assolvimento è questione edilizia e non è verificabile a monte che le superfici, oggi commerciali, assolvano a quanto richiesto dalla norma in caso di cambio d'uso.
Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 46
DATA PRESENTAZIONE 27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE PEC
PG.N. 26854
PG. DATA 28.02.2017
SOGGETTO PRESENTANTE BELTRAME LUIGI

CONTENUTO OSSERVAZIONE

- Si chiede una modifica agli articoli 3 e 35. In particolare, si chiede che:
1. venga rivisto quanto previsto dall'art. 3.11 a) e b) soprattutto valutando i diversi interventi che possono essere realizzati (le dimensioni di un garage sono ben diverse da quelle di un intero fabbricato) in merito alla dimensione dell'invaso.
Si ritiene che per le piccole costruzioni sia sufficiente lo smaltimento a dispersione sul terreno.
La realizzazione di vasche di 20 mc comporterebbe comunque occupazione di suolo oltre che porterebbe a dover sostenere dei costi esagerati.
 2. Che nell'articolo 35 relativo ai parcheggi vengano ripristinate nel conteggio dei parcheggi le aree di manovra in quanto considerando solo quanto previsto dalla L. 122/1989 comporta con notevole aumento di cementificazione.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata per quanto riguarda il primo punto dell'osservazione, riferito all'art. 3 delle NTO,
Per quanto attiene la modifica all'art. 3 si precisa che trattasi di una prescrizione formulata dal Genio Civile in occasione dell'approvazione del primo PI, che impone la realizzazione di invasi in rapporto alla dimensione della superficie di territorio impermeabilizzata e non alla tipologia di intervento edilizio. Pertanto non si modifica l'articolato.

L'osservazione è pertinente per il secondo punto riferito all'art. 35. In merito alla proposta di conteggiare gli spazi di manovra si precisa che la normativa nazionale chiede aree a parcheggio e non stalli, avendo comunque la Variante demandato alle disposizioni di livello superiore si devono rispettare tali limiti e le relative modalità applicative.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 47
DATA PRESENTAZIONE 27.02.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE PEC
PG.N. 26864
PG. DATA 28.02.2017
LOCALITÀ' viale X Giugno – Strada dei Roccoli
SOGGETTO PRESENTANTE BUSA SERENA per RIELLO ETTORE



CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede l'annullamento della tutela di "Edificio di Valore Ambientale" dal fabbricato di proprietà, dato che lo stesso, pur riproponendo la tipologia architettonica originaria, attualmente è la sintesi di recenti costruzioni e successive modifiche.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, poiché non si configura come mero errore materiale, ma dovrà essere valutata con specifica variante che analizzi i reali valori dell'immobile.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE

1 FT

DATA PRESENTAZIONE

28.02.2017

MODALITÀ PRESENTAZIONE

a mano

PG.N.

26973

PG. DATA

28.02.2017

SOGGETTO PRESENTANTE

PRETTO FEDERICO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede di integrare l'art. 14 punto 1 lettera a delle NTO, relativo alle costruzioni interrato in ambito P1 di PAI, con quanto deliberato dalla Giunta Regionale del Veneto con provvedimento n. 649 del 07/05/2013, che per le zone in argomento statuisce quanto segue:

" omissis ... la programmazione e la realizzazione di interventi aventi ad oggetto locali interrati e seminterrati non può ritenersi oggetto di un divieto preventivo e assoluto ai sensi dell'art. 8 delle NdA, comma 3, lettera F, ma devono essere valutate in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata."

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione evidenzia una possibile incoerenza tra la normativa di PI adottata e la delibera di Giunta regionale Veneto n. 649/2013, che peraltro non produce effetti diretti sulla normativa del PAI. Tuttavia, nello spirito di meglio esplicitare la disciplina normativa, si ritiene l'osservazione pertinente con la Variante e PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, modificando il testo adottato dell'art. 14 comma 1 lettera a. come segue:

1. omissis

- a. *Nelle aree individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), si applicano le relative disposizioni per quanto efficaci. ~~Nelle zone di espansione con PUA non ancora convenzionati o nei permessi di costruire non presentati, alla data di approvazione della Variante verde, individuate P1 dal PAI non è consentita la realizzazione di interrati.~~ Nelle aree classificate a pericolosità idraulica, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo, gli interventi devono essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 8 delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico.*

NUMERO OSSERVAZIONE

2 FT

DATA PRESENTAZIONE

28.02.2017

MODALITÀ PRESENTAZIONE

PEC

PG.N.

26973



PG. DATA 28.02.2017
LOCALITA' via Mantovani
SOGGETTO PRESENTANTE GIARETTA LUCA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede di inserire un intervento puntuale (con una capacità edificatoria di 600 mc) sul terreno di proprietà censito al Fg 39 mappale n. 37, al fine di rispondere al soddisfacimento delle esigenze abitative di tipo familiare.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere a), b) e c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016, in quanto l'individuazione di un nuovo intervento puntuale non è oggetto della presente variante e, comunque, è in contrasto con la pianificazione sovraordinata PAT, poiché non rispetta i criteri di adiacenza al tessuto urbano consolidato o all'edificazione diffusa.
Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

NUMERO OSSERVAZIONE 3 FT
DATA PRESENTAZIONE 4.05.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 46624
PG. DATA 5.05.2017
LOCALITA' Strada di Bertesina – San Pio X
SOGGETTO PRESENTANTE CAPPELLARI GIANFRANCO, PASIN CLARA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si chiede che il terreno di proprietà censito al Fg 9 mappali n. 2088 e 2089 venga classificato da terreno ricadente in zona "C32" in terreno agricolo "E", in quanto la grande estensione del comparto territoriale omogeneo rende di fatto impossibile ogni predisposizione e realizzazione di piani urbanistici.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera c) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 56 del 22.12.2016. Tuttavia si evidenzia che la LR 4/2015 prevede che ogni anno l'Amministrazione valuti istanze di variante "Verde"; a tale scopo è stata già inoltrata una nota ai richiedenti di presentare tutta la documentazione prevista dal nuovo Avviso pubblico di Variante Verde.

NUMERO OSSERVAZIONE 4 FT
DATA PRESENTAZIONE 1.06.2017
MODALITÀ PRESENTAZIONE a mano
PG.N. 74548
PG. DATA 1.06.2017
LOCALITA' via Candia - Ospedaletto
SOGGETTO PRESENTANTE DEM COSTRUZIONI

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Al fine di semplificare e rendere chiara la lettura della disposizione normativa di cui all'art. 58 comma 1 lettera g. e contestualmente favorire una maggiore flessibilità nell'attuazione della norma di PI, soprattutto per quanto attiene la cessione delle



aree a servizi legate alla ottimale fruizione dell'impianto sportivo già realizzato in via Candia, si propone di stralciare integralmente il testo normativo adottato e di sostituirlo con il seguente:

"La realizzazione di uno o più edifici all'interno della superficie fondiaria è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale per la cessione gratuita dei terreni destinati a spazi pubblici e alla viabilità di collegamento con la limitrofa area sportiva comunale di cui all'Elaborato 3 – Zonizzazione.

Il rilascio del titolo abilitativo del primo edificio è subordinato alla stipula di idonea convenzione con la quale il privato avente titolo si impegna a adempiere a tutti gli obblighi previsti per la realizzazione dell'ambito di PI.

Alla convenzione deve essere inoltre allegato uno schema grafico per l'attuazione, che individui la superficie fondiaria di pertinenza di ogni singolo edificio e la relativa superficie utile realizzabile."

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione è pertinente con la Variante adottata.

La richiesta di modifica delle NTO è, infatti, volta a chiarire e semplificare quanto disposto dall'art. 58 comma 1 lettera g., in merito all'attuazione dello IED convenzionato n. 7. Pertanto, nello spirito di meglio esplicitare la disciplina normativa, si ritiene l'osservazione ACCOGLIBILE, sostituendo il testo dell'art. 58 comma 1 lettera g. come segue:

1. *omissis*

g. **Ambito n. [7] - Ospedaletto**

~~*Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI, è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale attraverso la quale il privato avente titolo si impegna a cedere gratuitamente, con atto da stipulare prima del ritiro del titolo abilitativo, i terreni destinati alla viabilità di collegamento alla limitrofa area sportiva comunale e ai servizi di cui all'Elaborato 3 – Zonizzazione.*~~

~~*Il privato avente titolo, in sede di presentazione dell'istanza di IED convenzionato, potrà richiedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione a fronte della realizzazione della viabilità e del parcheggio presentando apposito progetto delle opere che i competenti uffici comunali valuteranno per verificare l'adeguatezza tecnica e la congruità dei valori. Inoltre, il privato avente titolo potrà esercitare, per un periodo di tempo non superiore ad anni 9, l'attività di selvicoltura dell'impianto arboreo esistente nella zona Fd secondo le modalità che verranno stabilite con la convenzione; detta attività dovrà essere condotta nel rispetto delle vigenti normative e tecniche forestali assicurando che la stessa si svolga impegnando un periodo di 30 giorni all'anno e, al di fuori di detto periodo, la piena e sicura fruizione pubblica dell'area. Il mancato esercizio di detta attività non potrà essere oggetto di monetizzazione o di altra forma di compensazione.*~~

La realizzazione di uno o più edifici all'interno della superficie fondiaria è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale per la cessione gratuita dei terreni destinati a spazi pubblici e alla viabilità di collegamento con la limitrofa area sportiva comunale di cui all'Elaborato 3 – Zonizzazione.

Il rilascio del titolo abilitativo del primo edificio è subordinato alla stipula di idonea convenzione con la quale il privato avente titolo si impegna a adempiere a tutti gli obblighi previsti per la realizzazione dell'ambito di PI.



Alla convenzione deve essere inoltre allegato uno schema grafico per l'attuazione, che individui la superficie fondiaria di pertinenza di ogni singolo edificio e la relativa superficie utile realizzabile.