COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Piano degli interventi - PI

VARIANTE PARZIALE 2024

ISTRUTTORIA OSSERVAZIONI

elaborato luglio 2025

Il Sindaco
Giacomo Possamai

Il Segretario Generale
Stefania Di Cindio

L'Assessore
Cristina Balbi

Il Direttore Settore Urbanistica
Riccardo D'Amato

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 24/07/2025

NOTA INTRODUTTIVA

Con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 23 luglio 2024 è stata adottata la "Variante parziale 2024" al Piano degli Interventi.

La variante è stata depositata presso la Segreteria Generale e il Settore Urbanistica dal giorno 30.07.2024 al giorno 28.08.2024, altresì consultabile presso gli uffici comunali o sul sito www.vicenzaforumcenter.it.

Le osservazioni pervenute presentate entro il 27.09.2024 sono complessivamente n. 32, mentre fuori dai termini per la presentazione sono pervenute n. 21 osservazioni, così come risulta dal Registro Protocollo agli atti.

Come indicato nell'elenco di seguito riportato, le osservazioni sono state avanzate sia da privati cittadini sia da Enti e Associazioni.

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

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI

Osservazioni presentate nei termini

N. Rep.	Nome o denominazione	Data presentazione	P.G.n.
1	Canale Alessandro, arch. Luca Panozzo (tecnico incaricato)	17/09/2024	152366
2	Polato Maria Gabriella	17/09/2024	152358
3	AGSM AIM SPA, arch. Diego Capuano (responsabile Sett.Patrimonio)	19/09/2024	153113
4	Busato Carlo, Busato Lorenzo, Busato Maria, Busato Paolo, Busato Silvana, Carletti Carla, Micheletto Bianca Rosa, Venzo Barbara, Venzo Cecilia, Venzo Luca, Venzo Massimo, Venzo Michela, Venzo Sabrina, Venzo Sonia, Venzo Valentina, geom. Menegazzo Roberto (tecnico incaricato)	19/09/2024	153490
5	Visonà Silvio, Visonà Lorella, Visonà Marta Maria	19/09/2024	153779
6	Azienda Agricola Cul de Ola s.s. di Dalla Via Galdino	19/09/2024	153775
7	Dalla Via Giampaolo	20/09/2024	154629
8	Marcati Antonio	22/09/2024	154051
9	Nordest Carburanti Massignan Roberto (legale rappresentante)	23/09/2024	155804
10	Bevilacqua Damiano (comproprietario per ½), arch. Bassi Giovanni (tecnico incaricato)	24/09/2024	155164
11	Menegazzo Ugo	25/09/2024	159437
12	PEN.COS Srl, arch. Anna Faresin (tecnico incaricato)	25/09/2024	156600
13	LUMA ASFALTI SRL Maggiolo Luca	26/09/2024	158092
14	NOARO COSTRUZIONI Srl	26/09/2024	157251
15	Buson Patrizia	26/09/2024	157253
16	Azienda Agricola Cul de Ola s.s. di Dalla Via Galdino	27/09/2024	157981
17	Osti Igor	27/09/2024	157971
18	IMMOBILIARE ASOLONE S.R.L., Marco Franceschetto (legale rappresentante)	27/09/2024	157798
19	BDF Digital Spa Dalla Fontana Adamo (legale rappresentante)	27/09/2024	157803
20	Giampaolo Busatta, arch .Covallero Davide (tecnico incaricato)	27/09/2024	157972
21	Pesavento Alessandro, Pegoraro Mariagrazia	27/09/2024	157973
22	Cuomo Pietro	27/09/2024	157975

23	Covallero Fabio Giuseppe, arch. Covallero Davide (tecnico incaricato)	27/09/2024 05/12/2024	157977 202068
24	PFP S.a.s. Fanton Paola (legale rappresentante)	27/09/2024	157984
25	Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Vicenza; Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Vicenza; ANCE Vicenza	27/09/2024	157989
26	PFP S.a.s. Fanton Paola (legale rappresentante)	27/09/2024	158920
27	NATCOR SRL Andrea Fanin (legale rappresentante)	27/09/2024	158007
28	Savio Lorenzo, Savio Manuela, arch. Cittadin Caterino (tecnico incaricato)	27/09/2024	158983
29	Incos Italia Spa Sottani Enrico (consigliere delegato)	27/09/2024	157996
30	arch. Cittadin Caterino tecnico per conto di Busarello Maria Grazia, Cunico Maria, Rigo Giovanni, Zannelli Alessandra, Venzo Alessandra, Sgaggero Genea, Sgaggero Elia, Sgaggero Annamaria, Sgaggero Valentina, Sgaggero Alberto,	27/09/2024	157998
31	arch. Caoduro Silvio (tecnico incaricato), avv. Elena fabbris (legale) di Caoduro Alessandro, Cavinato Enrico, Cavinato Andrea, Cosbeda s.a.s., Gramola Angelo, Strazzabosco Gianfranco, Strazzabosco Michele, Gramola Rossella, Gramola Nadia, Valle Beniamino, S.A.G. srl	27/09/2024	158001
32	Francesca Cortiana	27/09/2024	157969

Osservazioni presentate oltre i termini

N. Rep.	**Nome o denominazione**	**Data presentazione**	**P.G.n.**
1 F.T.	Giovanni Carta, arch. Daniela Bragoli (tecnico incaricato)	07/10/2024	163607
2 F.T	Saccozza Costruzioni di Saccozza Pierluigi e C. Snc	26/10/2024	175961
3 F.T.	Giuseppe Boschetti Gian Paolo Boschetti	08/11/2024	183644
4 F.T.	Gallo Filippo	12/11/2024	185328
5 F.T.	Giuseppe Boschetti Gian Paolo Boschetti	15/11/2024	189541
6 F.T.	Il piccolo villaggio srl Dalla Rosa Otello, ing. Ziggiotto Alessandro (tecnico incaricato)	20/11/2024	191987
7 F.T.	Avv. Carrucciu – Direttore del Settore Suap, edilizia privata, sport e manifestazioni	04/12/2024	201355
8 F.T.	Foralosso Maurizio, Foralosso Alessandra	19/12/2024 30/01/2025	212349 15990
9 F.T.	Ciccarelli Carmine, Tomba Ada	19/12/2024	212899
10 F.T.	Pretto Federico	19/12/2024	212902
11 F.T.	Valente Raffaella, Valente Anna Maria, Valente	19/12/2024	212909

	Elisabetta, Valente Francesca, Valente Franco, Valente Paolo, Basso Pierluigi, Cannaviello Luisa, Grappiolo Chiara, Grappiolo Edilio		
12 F.T.	Calabrese Maria Giovanna, Dalla Tomba Giovanni, Dalla Tomba Rina, Cabrele Gino	24/12/2024	215112
13 F.T.	Dalla Tomba Rina	24/12/2024	215113
14 F.T.	Avv. Grillo Veronica per conto di Ceroni Elvira	09/01/2025	3068
15 F.T.	Librelotto Elia	23/01/2025	12072
16 F.T.	Fortuna Domenico	14/02/2025	25877
17 F.T.	IMMOBILIARE ASOLONE S.R.L., Marco Franceschetto (legale rappresentante)	16/04/2025	63244
18 F.T.	Marchesini Marco, Luca e Sebastiano, arch. Gavazzo Giuseppe (tecnico incaricato)	16/04/2025	65201
19 F.T.	Stella Andrea, arch. Anna Faresin (tecnico incaricato)	09/05/2025	76217
20 F.T.	Sala Giovanni, Benetti Ilaria Elisa, Sassolino Arcangelo	23/05/2025	85759
21 F.T.	Dolcetta Capuzzo Alessandro e Francesca	03/06/2025	93186

TOTALE OSSERVAZIONI NEI TERMINI 32
TOTALE OSSERVAZIONI FUORI TERMINI 21

TOTALE OSSERVAZIONI PERVENUTE 53

ISTRUTTORIA TECNICA

La presente istruttoria esamina le osservazioni pervenute conseguentemente all'adozione della Variante al Piano degli Interventi (PI), avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 23 luglio 2024.

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 al punto 4) del 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 Gestione del Rischio Alluvioni - PGRA);*

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, programmatoria ed esecutiva che non attengano alle funzioni che la legge attribuisce al Piano degli Interventi.*

Nelle proposte di modifica delle norme di piano saranno riportate in corsivo sottolineato quando in aggiunta al testo adottato, barrato quando stralciato.

NUMERO OSSERVAZIONE	**1**
DATA PRESENTAZIONE	17.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	152366
PG. DATA	18.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**CANALE ALESSANDRO, ARCH. LUCA PANOZZO (TECNICO INCARICATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di riduzione del grado di tutela di un edificio da (rs2) a (r) o nulla in Strada Marosticana. La domanda si sostanzia per la necessità di recuperare il volume esistente attraverso una demolizione e ricostruzione per problemi di staticità, di bassa qualità del costruito e assenza di caratteristiche architettoniche tali da giustificare il grado di protezione previsto dal piano. La richiesta, inoltre, contempla la possibilità di accorpamento e riordino dei volumi nel lotto.

ISTRUTTORIA TECNICA
Valutata la documentazione prodotta si propone di ridurre la categoria di tutela dell'edificio attribuendo quella riferita a *edifici di valore ambientale - intervento di ristrutturazione senza demolizione (r);* si procede pertanto alla riclassificazione nell'Elaborato 3 - Zonizzazione.

Osservazione PERTINENTE, **ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**2**
DATA PRESENTAZIONE	17.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	152358
PG. DATA	18.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**POLATO MARIA GABRIELLA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di modifica degli interventi ammessi sull'edificio, sito in Strada dei Pizzolati, dalla scheda nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche, introdotta con la variante adottata. La scheda urbanistica è stata predisposta in esito alla valutazione della manifestazione di interesse del 2021. La disciplina puntuale prevede la possibilità di cambio d'uso di un edificio produttivo esistente, la cui funzione è dismessa da anni. La Variante l'ha classificata B12 con scheda puntuale.
Con l'osservazione la proprietà chiede:
1 che sul corpo di fabbrica indicato dalla scheda come C, sia previsto come "volume da recuperare a destinazione residenziale" anziché quanto adottato

"volume da demolire e recuperare a destinazione residenziale" non dovendo demolirlo.

2 che la norma introdotta dalla Variante all'art. 37 comma 4 lett. c (erroneamente riportato dall'osservante come art. 27) dispone che gli interventi nella zona in parola siano rispondenti all'art. 12 dell'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Si osserva che il contesto degli edifici esistenti difficilmente si possono adeguare alle tipologie della zona rurale e che quindi l'intervento sia improcedibile, propongono il seguente testo in sostituzione "*gli interventi devono rispettare prescrizioni e disposizioni contenute dell'art. 12 dell'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, per quanto pertinenti al contesto specifico, riferibili alle tipologie edilizie degli edifici esistenti e applicabili agli interventi di recupero degli stessi".*

3 che sul corpo di fabbrica indicato dalla scheda come D previsto in demolizione, sia previsto come "volume da recuperare come accessorio alla residenza".

ISTRUTTORIA TECNICA

1. Il volume indicato nella scheda urbanistica con lettera C è un capannone produttivo di cui si rende necessaria una totale riconfigurazione comportante la demolizione e ricostruzione anche in virtù della necessità di applicazione dell'art. 12 del PQAMA.
2. La scheda urbanistica adottata risponde alle approvate Direttive Frazioni del PAT, che dispongono, per l'insediamento, la possibilità di "interventi di ricomposizione e riqualificazione architettonica e riordino degli spazi scoperti, con caratteri, materiali, colori e rapporti planivolumetrici armonizzati al contesto e adozione di idonee misure volte al contenimento dell'impatto visivo e acustico".
3. La demolizione del corpo D si rende necessaria per garantire uno sviluppo planivolumetrico complessivo più regolare sempre in sintonia con le disposizioni tipologiche per interventi in ambito agricolo di cui all'art. 12 del PQAMA.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**3**
DATA PRESENTAZIONE	19.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	153113
PG. DATA	19.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**AGSM AIM S.P.A., ARCH. DIEGO CAPUANO (RESPONSABILE SETT. PATRIMONIO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di riduzione dell'indice RIC Z, previsto nell'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità della mitigazione ambientale, da 0,6 (Zona 2) a 0,3 per tutte le aree Fb in proprietà dell'ente erogatore dei servizi pubblici di elettricità e gas, in quanto il valore

minimo ora previsto non è raggiungibile. Infatti, una delle azioni più efficaci, ossia l'impianto di specie arboree di I e II grandezza, non è percorribile perché gli apparati radicali creano rischio alle infrastrutture interrate e quindi all'erogazione dei servizi di pubblica utilità. L'abbassamento dell'indice RIC, di riduzione degli impatti climatici, può essere agevolmente soddisfatto con azioni sui soli edifici.

ISTRUTTORIA TECNICA

Si rileva che per le Zone Fb destinate a "impianti tecnici e tecnologici" è corretto siano assimilate alle zone omogenee ZTO D - zona per insediamenti economici e produttivi per le quali è previsto un RIC minimo di 0,2.

Si procede, inoltre, a effettuare la correzione materiale di alcuni refusi all'interno dell'articolo.

Si propone pertanto di integrare l'ottavo capoverso e di modificare l'undicesimo capoverso dell'art. 35 dell'Elaborato 7 come segue:

omissis

"L'indice RIC di riferimento minimo da rispettare (RIC Z) è pari a:

- ZONA 1: 0,2 per le zone D a prevalente destinazione industriale, artigianale e logistica nonché *agli impianti tecnici e tecnologici ricadenti in zona Fb e* per le zone Fd;
- Omissis.

Omissis

~~Se~~ *Per* gli interventi assoggettati al RIC che prevedono l'installazione di pannelli fotovoltaici/solari su verde pensile, al fine di non ridurre l'indice RIC risultante, viene considerata a verde l'intera superficie della copertura se sono rispettati i seguenti requisiti:

- omissis;
- la copertura massima della superficie di pannelli *non* deve risultare maggiore o uguale al 50% della superficie totale dell'area su cui sono posizionati;
- omissis;
- omissis."

Osservazione PERTINENTE, **ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**4**
DATA PRESENTAZIONE	19.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	153490
PG. DATA	20.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**BUSATO CARLO, LORENZO, MARIA, PAOLO, SILVANA, CARLETTI CARLA, MICHELETTO BIANCA ROSA,**

VENZO BARBARA, CECILIA, LUCA, MASSIMO, MICHELA, SABRINA, SONIA, VALENTINA,
GEOM. MENEGAZZO ROBERTO (TECNICO INCARICATO)

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di eliminazione di qualsiasi tutela sugli edifici in proprietà, localizzati in Stradone dei Nicolosi. La domanda è avvalorata dallo stato di pericolo statico dei fabbricati e dell'impossibilità di recuperare l'immobile adeguandolo ai requisiti statici e sanitari minimi di legge. Si rendono disponibili al recupero secondo caratteristiche architettoniche tipiche rurali che gli uffici ritengono opportune.

ISTRUTTORIA TECNICA
Valutata la documentazione prodotta si propone, nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, di declassare l'edificio oggetto di tutela principale, di cui al comma 10 dell'art. 14, al grado (r) e di eliminare ogni forma di tutela dall'accessorio "baracca" localizzato vicino l'ingresso al lotto. Rimane confermato il grado di tutela (r) per gli accessori adiacenti, al fabbricato principale, in quanto ancora con caratteri validi al recupero e considerati gli interventi ammessi con la norma introdotta dalla variante.

Osservazione PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**5**
DATA PRESENTAZIONE	19.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	153779
PG. DATA	20.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**VISONÀ SILVIO, MARTA MARIA, LORELLA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di ridisegno del limite della ZTO B, in via san Vito a Saviabona, al fine di permettere la realizzazione di un accesso carraio alla proprietà dalla pubblica via, le NTO del PI non consentono, infatti, la realizzazione di accessi attraverso la Zona rurale. I privati propongono una riclassificazione equivalente della zona residenziale, in proprietà, in zona rurale a compensazione della riperimetrazione richiesta (circa 200 mq).

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi*

trattati dalla presente variante e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**6**
DATA PRESENTAZIONE	19.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	153775
PG. DATA	20.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**AZIENDA AGRICOLA CUL DEL OLA S.S. DI DALLA VIA GALDINO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di osservazione priva di contenuti.
L'osservazione è stata per altro ripresentata il 27/9/2024, acquisita al protocollo num. 157981 e registrata con ID num. 16 a cui si rinvia per la controdeduzione.

ISTRUTTORIA TECNICA
Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**7**
DATA PRESENTAZIONE	20.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	154629
PG. DATA	23.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**DALLA VIA GIAMPAOLO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di modifica dell'art. 17 comma 1 lettera g. in particolare i punti v., vi., e x., relativi alle superfici che non concorrono al calcolo della Superficie utile. Come di seguito riassunti:

1. per quanto concerne gli impianti tecnologici citati al punto v., non sono specificate la superficie e l'altezza massima, non è chiarito se possono derogare al

parametro delle distanze. Solleva la possibile incongruenza dell'ammissibilità di costruzione di questi vani separati dall'edificio principale rispetto a quanto previsto dall'Elaborato 7 PQAMA in merito all'efficientamento energetico e ai maggiori consumi di un vano tecnico separato.
Per quanto riguarda questo punto l'osservazione è volta alla modifica della norma e possibilmente *riportare i vani tecnici all'interno del fabbricato principale come previsto dalla norma vigente.*

2. Al punto vi. l'altezza delle autorimesse per la residenza è stata ridotta a 2,50 mt, impedendo di fatto il parcheggio di mezzi più alti delle auto (camper, SUV ecc). Questo limite può comportare la necessità di realizzare solai sfalsati, per le diverse altezze minime con la parte abitabile, andando a disattendere gli indirizzi normativi antisismici vigenti.
Per quanto riguarda questo punto è chiesto di modificare l'altezza massima prevista dal suddetto articolo portandola fino ad *un limite massimo di 2,70 mt.*
3. Il punto x. prevede lo scomputo dalla Su per le cantine con l'altezza fino a 2,50 mt. Con l'osservazione si chiede di modificare l'articolo portandola fino ad *un limite massimo di 2,70 mt.*

ISTRUTTORIA TECNICA

1. Al fine di evitare errate interpretazioni della norma si propone pertanto di accogliere l'osservazione all'art. 17 comma 1 lett. g. secondo alinea punto v. e corrispettivo art.17 comma 1 lett. h. secondo alinea punto v. dell'Elaborato 6 - NTO modificandolo come segue:

omissis

g . Superficie utile (Su)

- omissis
- Non concorrono al calcolo della Su:

omissis

v. gli impianti tecnologici e i volumi tecnici da intendersi come i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici tecnologici al servizio dell'edificio (quali silos, cabine elettriche, depuratori, impianti idrici, termici, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, compreso l'extracorsa dell'ascensore, elettrici, di sicurezza, telefonici, ecc.) ~~che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessarie per adeguamenti a normative speciali,~~ che non abbiano caratteristiche di agibilità;

omissis

h . Superficie coperta (Sc)

- omissis
- Sono esclusi dal computo:

omissis

v. gli impianti tecnologici e i volumi tecnici da intendersi come i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici tecnologici al

servizio dell'edificio (quali silos, cabine elettriche, depuratori, impianti idrici, termici, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, compreso l'extracorsa dell'ascensore, elettrici, di sicurezza, telefonici, ecc.) ~~che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessarie per adeguamenti a normative speciali e~~ che non abbiano caratteristiche di agibilità;

omissis

2. La norma fissa il limite di 2,50 m di altezza delle autorimesse al solo fine dello scomputo dalla Superficie utile a garanzia dell'esclusivo utilizzo del vano a uso accessorio. In riferimento alle esigenze evidenziate nell'osservazione, la norma non preclude la possibilità di realizzare autorimesse di altezze maggiori, si conferma il testo di norma adottato.
3. Parimenti al punto precedente la norma fissa il limite al solo fine dello scomputo e non pregiudica la possibilità di realizzare cantine di altezza maggiore, si conferma il testo di norma adottato.

Osservazione PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**8**
DATA PRESENTAZIONE	20.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	154051
PG. DATA	22.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**MARCATI ANTONIO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi del rinnovo di una richiesta già presentata all'Amministrazione in occasione delle manifestazioni di interesse per il nuovo PI del luglio 2021. La domanda è volta a poter "edificare un edificio ad uso residenziale per esigenze familiari di volume complessivo di 600 metri cubi" su strada di Polegge in zona attualmente agricola.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**9**
DATA PRESENTAZIONE	23.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	155804
PG. DATA	25.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**NORDEST CARBURANTI S.R.L. MASSIGNAN ROBERTO (LEGALE RAPPRESENTANTE)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di riclassificazione urbanistica di un terreno "rurale intercluso" analogamente al limitrofo lotto già classificato Fd – "zone per servizi a supporto della viabilità" e occupato da una stazione di autolavaggio. L'area è localizzata a Vicenza est sulla rotatoria di viale Serenissima e il casello autostradale e riguarda la porzione residua di proprietà retrostante l'autolavaggio esistente.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**10**
DATA PRESENTAZIONE	24.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	155164
PG. DATA	24.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**BEVILACQUA DAMIANO ARCH. BASSI GIOVANNI (TECNICO INCARICATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi della richiesta di modifica della normativa della zona agricola adottata. L'osservante è proprietario di un fabbricato ex produttivo in zona Marosticana limitrofo al fiume Astichello. L'edificio in questione è un ex fabbricato agro-produttivo come

allevamento di pollame, dismesso e con caratteristiche edilizie incompatibili con il recupero residenziale, situato a poca distanza dal fiume. L'osservante pone l'attenzione sull'introduzione normativa che prevede "il mantenimento delle caratteristiche di posizione e geometriche del manufatto esistente con il recupero della forometria".
La richiesta è di permettere la ridefinizione della forma architettonica del fabbricato compatibile con la residenza, adottando caratteristiche della zona rurale, con possibilità di ricollocazione dei volumi a distanza congrua dal fiume di almeno 20/50 metri.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione chiede la modifica della disciplina del PI relativa al recupero degli annessi rustici non più funzionali e alla delocalizzazione di volumi ricadenti in zona di tutela fluviale. Trattasi di temi non oggetto di variante.
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante*.

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**11**
DATA PRESENTAZIONE	25.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	consegnata a mano
PG.N.	159437
PG. DATA	01.10.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**MENEGAZZO UGO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi della richiesta di riclassificazione urbanistica di un lotto a destinazione Frm – "zona di riqualificazione e miglioramento ambientale" in Fd – "aree a servizi a supporto della viabilità" al fine di poter realizzare un parcheggio in via Maganza.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**12**
DATA PRESENTAZIONE	25.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	156600
PG. DATA	26.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**PEN.COS S.R.L., ARCH. ANNA FARESIN (TECNICO INCARICATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di modifica del comma 1 dell'art. 18 delle norme adottate. In particolare tale disposto specifica che in caso di costruzione in aderenza a un edificio esistente, quello a costruirsi in sopraelevazione a distanza maggiore non potrà superarne l'altezza salvo un accordo trascritto e registrato. Si osserva che *impedisce l'edificazione a confine con innalzamento "a distanza" del nuovo corpo di fabbrica che venga eretto in aderenza, in assenza di accordo registrato e trascritto.*

L'osservante chiede sia eliminato l'inciso introdotto dalla variante "in caso di aderenza il nuovo corpo non potrà superare l'altezza dell'edificio preesistente a confine salvo accordo registrato e trascritto" per consentire di poter applicare gli indici stereometrici previsti per i lotti edificabili consentendo di fatto di alzarsi in altezza con la porzione di fabbricato, non in aderenza a quello in confine, rispettando gli altri parametri edilizi.

ISTRUTTORIA TECNICA

La norma si presta a plurime interpretazioni in quanto crea una commistione tra la disciplina relativa alla distanza tra fabbricati e dai confini. Si ritiene che tale normativa necessiti di una precisazione inserita al comma 3 riguardante le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

Si accoglie l'osservazione proponendo lo stralcio dall'Elaborato 6 - NTO all'art. 18 comma 1 del testo come segue:

1. Distanze minime tra fabbricati (Df)

   Omissis

   La distanza minima tra i fabbricati, fatte salve le disposizioni del Codice Civile, può essere ridotta se trattasi di pareti non finestrate. ~~In caso di aderenza il nuovo corpo non potrà superare l'altezza dell'edificio preesistente a confine salvo accordo registrato e trascritto~~.

   Omissis

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

   Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

   Distanze inferiori possono essere concesse previo accordo con i proprietari confinanti con atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

   È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un

progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza ~~nei limiti di quanto stabilito al precedente comma 2~~.
In caso di costruzione in aderenza, salvo accordo registrato e trascritto, la sopraelevazione del nuovo corpo di fabbrica rispetto all'altezza dell'edificio preesistente deve rispettare la distanza di cui al primo capoverso.
Le distanze dai confini vengono misurate radialmente. Previo accordo con i proprietari confinanti degli edifici esistenti di cui ai precedenti capoversi, la distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati.

Osservazione PERTINENTE, **ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**13**
DATA PRESENTAZIONE	26.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	158092
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**LUMA ASFALTI SRL LUCA MAGGIOLO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di modifica di uno IED convenzionato n. 20 su strada del Pasubio, includendo la porzione di ZTO E, ove è prevista la schermatura arborea, come area a verde privato, si garantirebbe la manutenzione e gestione della fascia alberata prevista verso la zona agricola.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione evidenzia la criticità determinata dal posizionamento della fascia di mitigazione arboreo/arbustiva esterna rispetto al limite della superficie fondiaria edificabile che non consentirebbe di recintarla e di poter condurre pertanto una adeguata manutenzione.
In tal senso si ritiene di modificare l'Elaborato 6 – NTO, integrando l'art. 58 comma 1 lett. o., che detta le disposizioni per l'attuazione dello IED in parola, con il seguente testo: "Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare *e cedere gratuitamente al Comune l'area per parcheggio pubblico, individuata nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, a realizzare* una fascia di mitigazione arborea e arbustiva verso il territorio agricolo della profondità di metri 5, *è consentita la recinzione della fascia di mitigazione arborea e arbustiva con stanti e rete metallica di altezza massima di 1,50 m* ~~nonché a realizzare e cedere gratuitamente al Comune l'area per parcheggio pubblico individuato nell'Elaborato 3 - Zonizzazione~~. L'importo delle opere di interesse pubblico realizzate può essere scomputato dal contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001."

Osservazione PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**14**
DATA PRESENTAZIONE	26.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157251
PG. DATA	27.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**NOARO COSTRUZIONI SRL**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di modifica di uno IED convenzionato n. 5 previsto nella zona di via Prati.
L'osservante chiede che l'applicazione dell'indice fondiario pari a 0,50 mq/mq sia applicata al lotto in proprietà, ossia comprensivo dell'area a parcheggio di progetto prevista in cessione, così da avere maggior superficie utile edificabile a fronte dei costi dell'operazione di demolizione dell'esistente, realizzazione dello spazio pubblico e realizzazione degli edifici residenziali.

ISTRUTTORIA TECNICA

La determinazione dei parametri di densità edilizia massima è avvenuta in base alla compatibilità al contesto insediativo esistente come riportato in relazione. L'incremento di tali parametri non risulta pertanto coerente con le scelte progettuali puntuali del Piano né migliorativo del disegno generale dello strumento urbanistico.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**15**
DATA PRESENTAZIONE	26.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157253
PG. DATA	27.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**BUSON PATRIZIA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di eliminazione della tutela, di cui all'art. 14 comma 10, su un fabbricato residenziale, su strada di Bertesina, in quanto oggetto di interventi edilizi negli anni novanta che ne hanno cambiato le caratteristiche. Gli interventi attuati non riconducono ai caratteri per l'individuazione come "edificio di valore ambientale", pertanto viene chiesta l'eliminazione della tutela.

ISTRUTTORIA TECNICA
Valutata la documentazione prodotta si propone di eliminare l'indicazione di "edificio oggetto di tutela" nell'Elaborato 3 - Zonizzazione.

Osservazione PERTINENTE, **ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**16**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157981
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**AZIENDA AGRICOLA CUL DE OLA DI DALLA VIA GALDINO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta per individuare una porzione del terreno di proprietà, di circa 2000 mq, lungo strada Postumia, come zona idonea all'utilizzo dei Crediti edilizi e CER (c.d. area di atterraggio).

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**17**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024

MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157971
PG. DATA	30.09.2024

SOGGETTO PRESENTANTE **OSTI IGOR**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di eliminazione della tutela di "edificio di valore ambientale", di cui al comma 10 dell'art. 14, sul fabbricato in proprietà in via Faedo, considerato lo stato di degrado irreversibile in cui versa, conseguentemente privo di tutele da mantenere.

ISTRUTTORIA TECNICA
Valutata la documentazione prodotta si propone di eliminare l'indicazione di "edificio oggetto di tutela" nell'Elaborato 3 - Zonizzazione.

Osservazione PERTINENTE, **ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**18**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157798
PG. DATA	27.09.2024

SOGGETTO PRESENTANTE **IMMOBILIARE ASOLONE SRL, MARCO FRANCESCHETTO (LEGALE RAPPRESENTANTE)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di incremento dei parametri di edificabilità dell'ambito assoggettato a IED convenzionato n. 16, in viale della Pace, di cui alla lett. k. comma 1 dell'art. 58 delle NTO, nonché di riduzione della superficie a parcheggio e modifica della distribuzione delle zone di PI in proprietà, in quanto non coerenti con i contenuti della manifestazione di interesse presentata con Avviso del 2021. Sostanzialmente la proposta modifica i parametri urbanistici adottati e ridistribuisce le funzioni pubblico/private sulla superficie territoriale.

ISTRUTTORIA TECNICA

Come riportato in relazione, la determinazione dei parametri di densità edilizia, sono stati fissati in base alla compatibilità al contesto insediativo esistente, le opere di urbanizzazione aggiuntive sono state dimensionate e localizzate per integrare la dotazione di servizi dell'ambito. La proposta di incremento dei parametri edificatori e il ridisegno delle superfici a servizi non risultano pertanto coerenti con le scelte

progettuali puntuali del Piano né migliorativi del disegno generale dello strumento urbanistico.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**19**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157803
PG. DATA	27.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**BDF DIGITAL SPA DALLA FONTANA ADAMO (LEGALE RAPPRESENTANTE)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di stralcio dalle NTO del PI della lett d. comma 11 dell'art. 15, in quanto lesivo rispetto a quanto previsto nella lett. c. del medesimo comma, ovvero ove si stazioni per più di 4 ore nelle fasce di rispetto dei depuratori. L'articolo dà disposizioni per gli interventi nelle fasce di tutela degli impianti di depurazione, il comma d. ammette interventi sugli edifici fino alla lettera d) del DPR 380/2001, mentre il comma c. riguarda interventi di trasformazione o riqualificazione in senso generale.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante*.

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**20**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157972
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**BUSATTA GIAMPAOLO, ARCH. COVALLERO DAVIDE (TECNICO INCARICATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di eliminazione del grado di tutela (rs2) sull'edificio in proprietà su strada dei Nicolosi e conseguentemente dei limiti sugli interventi ammissibili. Tale richiesta di modifica è perché il fabbricato "non presenta di fatto le caratteristiche descritte nelle norme tecniche operative, ovvero non si tratta di edificio facente parte di "corpi edilizi rurali aggregati sia alle Ville che ai Complessi agricoli"".
Tra gli interventi edilizi che vorrebbero attuare la demolizione e ricostruzione avverrebbe ad almeno 10 m dal canale lungo strada dei Nicolosi.

ISTRUTTORIA TECNICA
Preso atto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio e del contesto paesaggistico nel quale esso è inserito si ritiene compatibile la riclassificazione dell'immobile da "edificio di valore architettonico – intervento di restauro e rinnovamento (rs2)", a "edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione senza demolizione (r)", modificando in tal senso la grafia dell'Elaborato 3 - Zonizzazione.

Osservazione PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**21**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157973
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**PESAVENTO ALESSANDRO, PEGORARO MARIAGRAZIA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi della richiesta di eliminare la parte della Relazione Illustrativa a pag. 17, in cui è scritto: "viene introdotta la grafia di "zona bianca" per l'ambito "ex A5" di Monte Berico in esito alla sentenza del Consiglio di Stato del 4.08.2022" con la seguente "*l'ambito di Villa Madonna a Monte Berico "ex A5" viene classificato "A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale" in esito alla sentenza del Consiglio di Stato n. 6904 del 4.08.2022*", anche dall'Elaborato 3 – Zonizzazione l'individuazione come *area non pianificata art. 33 LR 11/2004,* zonizzando l'area in osservazione come *A4 – complessi e immobili storici e di interesse culturale.*
È richiesto di inserire nel Foglio 5 dell'Elaborato 3 - Zonizzazione la rappresentazione grafica di tutti gli edifici esistenti all'interno del complesso di Villa Madonna.

ISTRUTTORIA TECNICA

A seguito della sentenza Consiglio di Stato n. 6904 del 4/8/2022 che ha confermato l'annullamento della previsione urbanistica dell'ambito come statuito dal TAR Veneto con sentenza n. 684/2021, senza peraltro indicare la sottozona urbanistica da imprimere all'area, l'Amministrazione comunale ha già avviato l'iter per la ritipizzazione dell'area, attraverso la presentazione in Consiglio comunale del Documento del Sindaco nel febbraio 2023 (DCC n. 16) e la formazione della variante parziale al PI.

Al fine di rendere evidente la situazione urbanistica dell'ambito in fase di ritipizzazazione, con la variante si è provveduto a includere l'area tra quelle non pianificate di cui all'art. 33 della L.R. 11/2004, così da richiamare gli interventi edilizi ammessi fino a completamento dell'iter amministrativo di variante, analogamente alla c.d. "aree bianche".
Tuttavia va dato atto che l'art. 33 della legge regionale 11/2004 si riferisce alle aree non pianificate per le quali sia intervenuta la decadenza e non contempla i casi di zonizzazione annullata in sede giurisprudenziale per i quali si ritiene più corretto riferirsi al contenuto dell'art. 9 del DPR 380/2001 riguardante l'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica.
Visto il contenuto dell'osservazione in merito alla casistica di cui trattasi, si ritiene di individuare l'ambito con specifica grafia riferita a "aree non pianificate oggetto di annullamento amministrativo in sede giurisprudenziale – art. 9 DPR 380/2001", modificando in tal senso la grafia dell'Elaborato 3 – Zonizzazione e Legenda.
In riferimento alla classificazione prendendo spunto da quanto segnalato dall'osservazione si rileva che le sentenze giurisprudenziali hanno annullato integralmente i contenuti dei provvedimenti relativi all'ambito di cui trattasi pertanto le tutele sugli edifici vanno espunte dalla cartografia e dal QC.

Osservazione PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**22**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157975
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**CUOMO PIETRO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di riclassificazione urbanistica di un lotto di terreno, ZTO E, adiacente al Viale del Sole, sull'area è stato rilasciato un atto di condono nel 1995 per uso a parcheggio, da tempo tuttavia è stato abbandonato. Vengono proposte tre tipi diversi di riclassificazione: ZTO D4 – Zona per insediamenti economico- produttivi, ZTO Fb - "attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune di progetto" oppure ZTO Fc – "spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di progetto".

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**23**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024 e 04.12.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157977 e 202068
PG. DATA	30.09.2024 e 05.12.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**COVALLERO FABIO GIUSEPPE, ARCH. DAVIDE COVALLERO (TECNICO INCARICATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di un'area attrezzata con tre campi da tennis inutilizzati da qualche decennio, in via Adige, e classificata ZTO Fc - Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, il privato chiede una riclassificazione in ZTO Fd - Zona per servizi a supporto della viabilità, per realizzare un parcheggio. Con nota PGn 202068/2024 veniva comunicato il nominativo del nuovo proprietario e la conferma di quanto già osservato per l'area.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante*. Si rileva altresì che l'ambito oggetto di variante rientra all'interno della fascia di rispetto di 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**24**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC

PG.N.	157984
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**PFP SAS FANTON PAOLA (LEGALE RAPPRESENTANTE)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di cambio di destinazione urbanistica di un'area, lungo strada Sant'Antonino, da agricola in zona urbanistica che permetta l'insediamento di commerciale, pubblici esercizi nonché artigianale. Sul lotto è stato realizzato un volume in collegamento funzionale con la stazione di servizio esistente lungo strada di Sant'Antonino, attività ammissibile in fascia di rispetto stradale anche in zona rurale.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**25**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157989
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI VICENZA; COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI VICENZA; ANCE VICENZA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di contributo che vuol dare qualche spunto al miglioramento delle NTO. Si solleva la mancata introduzione dell'apparato normativo della Città Storica come approvato a giugno con deliberazione di CC 44/2024.
Di seguito si riporta la sintesi per punti come esposti nell'osservazione:

1. Art. 2 – Elaborati: in particolare l'Elaborato 2 – Vincoli e tutele rappresenta le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (150 ml) DLgs 42/2004 art. 142 comma 2 escludendo le ZTO A, B e le zone produttive. Nel sito del Forum center è consultabile un secondo elaborato che viceversa estende la fascia di rispetto

fluviale anche sulle zone che l'Elaborato 2 esclude, quest'ultima planimetria è chiesto venga rimossa così come le note che l'accompagnano nella pagina web.

2. Art. 2 comma 4: si chiede di eliminare le parole *"al 24/10/2012 data di adozione del PI"* in quanto sono edifici esistenti anche quelli edificati in anni successivi a tale data.
3. Art. 9 comma 2 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale: si chiede di eliminare le parole *"ove espressamente indicato delle presenti norme e comunque quando le indicazioni del Prontuario siano precedute dalla dicitura "prescrizioni", le disposizioni del Prontuario assumono valore obbligatorio e non derogabile"* è chiesto parimenti per l'art. 3 del Prontuario di specificare i contenuti prescrittivi.
4. Art. 10 – perequazione urbanistica e contributo straordinario: è suggerito di riformulare le disposizioni in quanto il contributo straordinario può essere chiesto anche per interventi edilizi non ricadenti nelle aree dell'Elaborato 11.
5. Art. 14 comma 4 lett. c.: in riferimento al Sito Patrimonio Mondiale UNESCO è richiesto di escludere da valutazioni di compatibilità gli interventi edilizi, limitando la verifica ai soli interventi infrastrutturali o di scala urbanistica.
6. Art. 14 comma 8: l'esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione sugli edifici ricadenti in zona fluviale è ritenuta irragionevole.
7. Art. 14 comma 10 lett. a.: la disciplina talvolta non è coerente con quanto dispone l'art. 3 del DPR 380/2001.
8. Art. 14 comma 10 lett. b: è suggerito di optare per una delibera consiliare con adeguamento dell'Elaborato 3 anziché prevedere una Variante urbanistica.
9. Art. 14 comma 12: vengono proposte modifiche alla disciplina di tutela degli edifici Liberty.
10. Art. 18 comma 1: è chiesto di escludere le zone B dall'applicazione della distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto.
11. Art. 18 comma 1 quarto capoverso: è chiesta l'eliminazione della disposizione introdotta dalla Variante che prevede l'atto registrato e trascritto per andare in aderenza tra edifici.
12. Art. 20 – edificazione con preesistenze e lotto suddiviso in più ZTO: l'innovazione normativa appare incongrua.
13. Art. 22 comma 2 – allineamento dei fabbricati sul fronte strada: nel disposto l'aggettivo *prevalente* appare di non agevole riscontro.
14. Art. 23 – recupero dei sottotetti: è suggerito di integrare il comma con il riferimento alla legge statale in materia (L.105/2024) pur specificando che è sempre prevalente su norme di rango inferiore più stringenti.
15. Art. 35 – parcheggi privati: trattasi di richiesta di coordinamento del testo normativo di variante con la recente L. 105/2024 in merito alla non necessità di reperimento dei parcheggi nei cambi di destinazione.
16. Elaborato 7 – PQAMA: i titoli 9 e 10 non prevedono soglie minime di interventi non assoggettati ai miglioramenti ambientali, è chiesto sia *inserita una soglia dimensionale minima e che sia esclusa anche la ristrutturazione edilizia.*

ISTRUTTORIA TECNICA

Quanto indicato in premessa e in chiusura dell'osservazione, relativamente al recepimento degli Elaborati relativi alla "Variante per la Città Storica", risulta superato.

1. L'osservazione non è pertinente in quanto non riguarda contenuti dello strumento urbanistico.
2. L'art 2 comma 4 specifica la definizione di edificio esistente esclusivamente ai fini dell'applicazione della disciplina del PI e non della normativa in generale.

Pertanto l'introduzione della data di adozione del primo PI (24/10/2012) come termine di riferimento per l'applicazione delle disposizioni specifiche relative agli edifici esistenti risulta corretta.

3. L'osservazione mira a semplificare la lettura interpretativa del PQAMA. Si ritiene opportuno, in accoglimento di quanto segnalato, riformulare l'articolato della disciplina introdotta all'art. 12 che detta nuove disposizioni puntuali per gli interventi in Zona agricola, suddividendo la norma in *Prescrizioni* e *Direttive* come rappresentato nell'Allegato A, in calce al presente documento.
4. L'Elaborato 11 individua gli ambiti degli interventi oggetto di variante al PI per i quali trova applicazione quanto disposto all'art. 16 comma 4 lett. d-ter). Tale individuazione non limita l'applicazione del contributo straordinario in tutte le altre fattispecie previste dalle norme.
5. Le valutazioni di compatibilità degli interventi edilizi che possano comportare un qualsiasi impatto sul sito Patrimonio Mondiale sono fondamentali per garantire il rispetto degli impegni assunti con l'UNESCO e per rispettare le prescrizioni ricevute da ICOMOS. Si conferma pertanto la disciplina di controllo degli interventi edilizi introdotta dalla variante.
6. La norma è finalizzata a limitare la possibilità di intervento su edifici esistenti in zona di tutela fluviale alle sole attività di mantenimento della funzionalità escludendo interventi di rinnovamento radicale rispetto ai quali è auspicabile la delocalizzazione.
7. L'osservazione confonde le definizioni degli interventi edilizi del DPR 380/2001 che hanno finalità specifiche (titoli edilizi, onerosità, ecc.) rispetto alla disciplina di tutela dell'art 14 del PI che detta disposizioni a salvaguardia dei valori del patrimonio edilizio esistente che il piano riconosce meritevoli di tutela, sia a livello paesaggistico-ambientale che a livello storico-architettonico.
8. La classificazione degli edifici ai sensi dell'art. 14 costituisce contenuto del Piano degli Interventi che, in quanto tale, risulta modificabile con una procedura di Variante.
9. La norma intende porre in evidenza la necessità che il progetto parta dalla individuazione dell'assetto originario dell'organismo architettonico. A tale scopo non si può prescindere dall'indagine di tutte le stratificazioni storiche e del loro esito.
10. Osservazione non pertinente in quanto disposizione già prevista dal PI e non oggetto di Variante.
11. Osservazione già oggetto di accoglimento vedi osservazione n. 12.
12. Si conferma il contenuto della variante in quanto la previsione di non consentire la realizzazione di pertinenze in ZTO diverse rispetto a quella in cui ricade l'edificio principale risulta finalizzata a impedire usi del suolo non conformi alla destinazione urbanistica di zona.
13. In riferimento a quanto osservato per il comma 2 dell'art. 22, visto che le caratteristiche dell'allineamento sono specificate nel successivo comma il termine "*prevalente*" può essere stralciato, sostituendolo con il riferimento al comma 3. Si riformula la prima parte del comma 2 dell'art. 22 così come segue:
    "Nel caso di ~~prevalente~~ allineamento esistente*, nei termini di cui al successivo comma 3,* a maggiore o minore distanza dalla strada può essere prescritta o consentita la costruzione secondo detto allineamento.".
    Omissis
14. Come specificato nell'osservazione la disposizione statale risulta immediatamente applicabile indipendentemente da quanto disposto dalla disciplina comunale o regionale. In tal senso non risulta necessario provvedere all'adeguamento normativo proposto.

15. La disciplina del piano relativa alla dotazione di parcheggi pertinenziali ha valore generale. La disposizione citata, introdotta dalla Legge 105/2024, oltre a essere riferita ad una specifica casistica (cambio d'uso di singola unità immobiliare senza opere) risulta immediatamente applicabile indipendentemente da quanto disposto dalla disciplina comunale. Si conferma il testo di variante proposto.
16. La disciplina delle parti 9 e 10 del PQAMA costituisce normativa di valore strategico per il raggiungimento degli obiettivi fondamentali della lotta al cambiamento climatico e della sostenibilità ambientale e trova applicazione, come peraltro indicato nella Relazione Illustrativa, sia che si tratti di nuove costruzioni che di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Inoltre, si rileva che tale disciplina si estende con obiettivi di qualità ambientale proporzionati al livello e al contesto degli interventi. Si conferma il testo di variante proposto.

Osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**26**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	158920
PG. DATA	01.10.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**PFP SAS FANTON PAOLA (LEGALE RAPPRESENTANTE)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattatasi della richiesta di un cambio di destinazione di una porzione di edificio lungo strada Sant'Antonino ricadente in ZTO rurale perturbano intercluso, il fabbricato è in collegamento funzionale con l'impianto di distribuzione carburanti e ricadente in ZTO rurale perturbano intercluso. L'osservazione mira a poter insediare un'attività di somministrazione di alimenti e bevande (pubblico esercizio), autonome dal distributore di carburante, anche attraverso uno IED convenzionato. Dichiara di essere disponibile a concertare con il Comune.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**27**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	158007
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**NACTOR SRL ANDREA FANIN (LEGALE RAPPRESENTANTE)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattatasi della richiesta di un cambio di destinazione di una porzione di edificio su strada S. Antonino e in ZTO rurale perturbano intercluso, il fabbricato è in collegamento funzionale con il distributore di carburanti l'osservazione mira a consentire l'insediamento di un'attività commerciale con Sv < 1000 mq oppure un pubblico esercizio, autonome dal distributore di carburante anche attraverso uno IED convenzionato. Dichiara di essere disponibile a concertare con il Comune.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**28**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	158983
PG. DATA	01.10.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**SAVIO LORENZO, MANUELA, ARCH. CATERINO CITTADIN (TECNICO INCARICATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di riperimetrare un ambito soggetto a edificazione per esigenze famigliari, di cui all'art. 61 delle NTO con una forma più regolare, rispetto a quanto indicato nel PI. L'individuazione puntuale è in località Santa Croce Bigolina. Dati i limiti

dimensionali dei lotti "BID" e il rispetto delle distanze, l'edificazione è preclusa. Sono date due ipotesi alternative: rettifica dell'attuale sagoma o limitazione a pianta quadrata scostata rispetto a quella odierna.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante*.

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**29**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157996
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**INCOS ITALIA SPA SOTTANI ENRICO (CONSIGLIERE DELEGATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di modifica normativa all'art. 35 comma 6 – parcheggi privati (nell'osservazione è erroneamente citato il comma 7 che non esiste). La proposta di Variante esclude dal computo delle aree a parcheggio gli spazi di manovra, l'osservante propone la modifica del testo, in analogia a quanto previsto all'art. 19 comma 9 delle NTO, riscrivendo il citato comma 6 dell'art. 35 come segue: *gli spazi a parcheggio di cui al presente articolo devono essere accessibili e fruibili, direttamente dalla viabilità pubblica, mediante accesso privato e dovranno essere dotati di adeguati spazi di manovra. Nelle superfici a parcheggio sono computati lo stallo e il relativo spazio di manovra antistante, esclusa la viabilità di accesso.*

ISTRUTTORIA TECNICA
Dato atto della grande varietà di casistiche che si possono verificare in fase di applicazione delle disposizioni relative alle aree a parcheggio, si ritiene opportuno, come segnalato dall'osservazione, di meglio definire le modalità di computazione delle superfici di sosta considerando, lo spazio di manovra antistante gli stalli in quanto funzionale agli stessi. Si ritiene pertanto di riformulare come segue l'ultima frase introdotta con la variante, dell'art 35 comma 6:
omissis. "~~Le superfici degli spazi a parcheggio e il numero degli stalli sono computati al netto delle relative aree di manovra.~~ *Nelle superfici a parcheggio è esclusa la viabilità di accesso e sono computate:*
– *le aree destinate a stallo di sosta;*

– *gli spazi di manovra antistanti lo stallo nella misura massima del 50% della superficie dello stesso."*.

Osservazione PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**30**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157998
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**ARCH. CITTADIN CATERINO TECNICO PER CONTO DI BUSARELLO MARIA GRAZIA, CUNICO MARIA, RIGO GIOVANNI, ZANNELLI ALESSANDRA, VENZO ALESSANDRA, SGAGGERO GENEA, SGAGGERO ELIA, SGAGGERO ANNAMARIA, SGAGGERO VALENTINA, SGAGGERO ALBERTO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di riclassificazione urbanistica di lotti interni al quartiere dei Ferrovieri, attualmente in ZTO C41 – "ambiti di perequazione urbanistica assoggettati a PUA". Chiedono venga trasformata in ambito assoggettato a IED convenzionato, integrando l'art. 58 come segue: *Ambito n. (…) – Ferrovieri – il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di un convenzione con l'Amministrazione comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e cedere gratuitamente al Comune l'area per parcheggio pubblico individuato nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. L'importo delle opere di interesse pubblico realizzate può essere scomputato dal contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001. È prevista la realizzazione di uno più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale con indice e parametri fissati per la zona B3*.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**31**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	158001
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**ARCH. CAODURO SILVIO (TECNICO INCARICATO), AVV. ELENA FABBRIS (LEGALE) DI CAODURO ALESSANDRO, CAVINATO ENRICO, CAVINATO ANDREA, COSBEDA S.A.S., GRAMOLA ANGELO, ROSSELLA, NADIA, STRAZZABOSCO GIANFRANCO, MICHELE, VALLE BENIAMINO, S.A.G. SRL**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
I comproprietari delle aree ricomprese nell'ambito di PUA "Una piazza per Saviabona", ripercorrono nell'osservazione la complessiva vicenda urbanistica che ha interessato le aree degli osservanti.
L'osservazione si articola in due punti: il primo è quello di ridurre il perimetro di salvaguardia della Villa Trissino a Cricoli individuato nell'"Elaborato 2 – Vincoli e tutele" in modo da escludere le aree dei privati oggetto di osservazione, il secondo di riattribuire all'area la destinazione edificatoria decaduta.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione è parzialmente pertinente ove propone una riperimetrazione dell'ambito di salvaguardia e valorizzazione delle Ville del Palladio relativo a Villa Trissino a Cricoli. La proposta non può trovare accoglimento in quanto non compatibile con il quadro istruttorio predisposto dall'ufficio e non coerente con la raccomandazione n. 11 della Relazione sulla missione consultiva ICOMOS/UNESCO per la Città di Vicenza e Ville del Palladio nel Veneto del 2017. L'osservazione non risulta pertinente ove tratta il tema della riclassificazione urbanistica dell'area.

Osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**32**
DATA PRESENTAZIONE	27.09.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	157969
PG. DATA	30.09.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**FRANCESCA CORTIANA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di riclassificazione di un'area (non in proprietà) soggetta a IED convenzionato n. 09 – Brotton, modificando la destinazione a Fd – "servizi a supporto della viabilità di progetto" a Fc – "spazi pubblici attrezzati per il parco e per il gioco e lo sport di progetto" e pertanto rettificando i contenuti dell'art. 58 relativi all'ambito 09 – Brotton sostituendo le parole "l'area a parcheggio (da eliminarsi) pubblico" con le parole *l'area a parco pubblico.*

ISTRUTTORIA TECNICA
Le modifiche all'ambito di cui trattasi introdotte dalla presente variante riguardano esclusivamente le dimensioni e le modalità di attuazione e non interessano le destinazioni d'uso (parcheggio e superficie fondiaria residenziale) che sono confermate. Si evidenzia in ogni caso che la localizzazione di un parcheggio nell'ambito risulta funzionale all'integrazione delle aree a servizi nel quartiere residenziale strutturalmente carente di aree di sosta.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**1 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	07.10.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	163607
PG. DATA	08.10.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**GIOVANNI CARTA, DANIELA BRAGOLI (TECNICO INCARICATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di riclassificazione di un'area in via Dalla Scola classificata come "ZTO E – rurale periurbano intercluso". Il lotto del richiedente era stato precedentemente (2013-2018) destinato a "zona residenziale di espansione assoggettata a PUA" con identificativo C32; con l'adozione della "Variante parziale al Piano degli Interventi per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza" a marzo 2018, tale previsione urbanistica non è stata confermata. La richiesta è di classificare il lotto come "residenziale e mista esistente e di completamento B9 o in alternativa creare una zonizzazione specifica con indice fondiario 0,22 mq/mq e altezza 7,5 mt".

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi*

trattati dalla presente variante e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**2 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	26.10.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	175961
PG. DATA	28.10.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**SACCOZZA COSTRUZIONI S.N.C. DI SACCOZZA PIERLUIGI E C. SNC**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di riclassificazione di un'area in viale Cricoli classificata come "ZTO Fb – Zone per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune" di progetto in due ipotesi alternative di zonizzazione: come "zona per insediamenti economico – produttivi" ove sia consentita la destinazione commerciale, oppure integrare gli interventi ammissibili in ZTO Fb fino alla lett. d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, ampliamento della superficie utile esistente, ricomposizione dei Volumi e usi anche diversi da quelli di interesse generale.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**3 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	08.11.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	183644
PG. DATA	11.11.2024

SOGGETTO PRESENTANTE **BOSCHETTI GIUSEPPE, BOSCHETTI GIAN PAOLO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Con riferimento al bene di proprietà ubicato in Viale Fusinieri 15, l'osservazione chiede che per determinati edifici, soprattutto quelli di pregio tutelati ai sensi dell'art. 14 comma 10 sia ammesso il cambio d'uso anche complessivo, ammettendo tutte le attività complementari di pregio, quali attività direzionali (uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito), attività turistico ricettive, attività di ristorazione, senza limitazioni di percentuale o di localizzazione dei vari piani, nel rispetto del grado di tutela e delle disposizioni dell'art. 14 comma 10.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione evidenzia le problematiche legate alla trasformazione funzionale di edifici di pregio in ambito urbano. A tali ambiti corrisponde una molteplicità di casistiche edilizie differenziate in termini di consistenza e di caratteri tipologici. Pur ritenendo che la flessibilità delle destinazioni d'uso costituisca un elemento chiave per la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana in questi specifici contesti, si ritiene tuttavia che una previsione di riutilizzo funzionale che superi i limiti di destinazione delle zone B, necessiti di un approfondimento per ciascun caso che ne valuti la sostenibilità nel contesto urbanistico e l'eventuale necessità di adeguamento delle dotazioni territoriali mediante una previsione urbanistica puntuale (scheda urbanistica, IED convenzionato).
Ne consegue che la proposta di modifica normativa non può essere accolta.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**4 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	12.11.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	185328
PG. DATA	13.11.2024

SOGGETTO PRESENTANTE **GALLO FILIPPO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

L'osservazione propone una modifica del comma 2 e del comma 3 dell'articolo 22, relativo alla disciplina dell'allineamento dei fabbricati. In particolare l'osservazione propone di escludere dal rispetto delle distanze minime dalla strada i prolungamenti delle facciate nonché di specificare che la possibilità di allineamento è limitata ai casi di intervento in un unico lotto residuale privo di preesistenze.

ISTRUTTORIA TECNICA

Le modifiche proposte mirano a integrare e rendere più chiaro il testo normativo in riferimento a due specifiche situazioni che si riscontrano frequentemente in sede di presentazione dei progetti edilizi.
Si ritiene pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione riformulando il comma 3 dell'art. 22 come segue:
…omissis
"3. L'Allineamento consente il posizionamento della nuova costruzione *nel caso di intervento in lotto residuale privo di preesistenze e* se viene rilevata una schiera composta da almeno tre fabbricati esistenti e limitrofi al lotto oggetto di intervento, avente una costante distanza dal ciglio della strada, tale da configurare una cortina edilizia, che possa giustificare la richiesta di allineamento a minore distanza da quella prevista dalle presenti NTO."
omissis
E introducendo il nuovo comma 5:
"*5. Alle condizioni di cui al comma 4 sono consentiti inoltre prolungamenti delle facciate esistenti in allineamento senza riduzione della distanza minima dell'edificio dalla strada."*

Osservazione PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.**

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**5 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	15.11.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	189541
PG. DATA	19.11.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**BOSCHETTI GIUSEPPE, BOSCHETTI GIAN PAOLO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Con riferimento al bene di proprietà ubicato in Viale Fusinieri 15, si chiede che per determinati edifici, soprattutto quelli di pregio tutelati ai sensi dell'art. 14 comma 10 sia ammesso il cambio d'uso anche complessivo, ammettendo tutte le attività complementari di pregio, quali attività direzionali (uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito), attività turistico ricettive, attività di ristorazione, senza limitazioni di percentuale o di localizzazione dei vari piani, nel rispetto del grado di tutela e delle disposizioni dell'art. 14 comma 10.
L'osservazione, di fatto, presenta i medesimi contenuti dell'osservazione n. 3 F.T. presentata dai medesimi soggetti, proponendo una variazione normativa coordinata del testo dell'art. 37.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione evidenzia le problematiche legate alla trasformazione funzionale di edifici di pregio in ambito urbano. A tali ambiti corrisponde una molteplicità di casistiche edilizie differenziate in termini di consistenza e di caratteri tipologici. Pur ritenendo che la flessibilità delle destinazioni d'uso costituisca un elemento chiave per la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana in questi specifici contesti, si ritiene tuttavia che una previsione di riutilizzo funzionale che superi i limiti di destinazione delle zone B, necessiti di un approfondimento per ciascun caso che ne valuti la sostenibilità nel contesto urbanistico e l'eventuale necessità di adeguamento delle dotazioni territoriali mediante una previsione urbanistica puntuale (scheda urbanistica, IED convenzionato).
Ne consegue che la proposta di modifica normativa non può essere accolta.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**6 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	20.11.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	191987
PG. DATA	21.11.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**IL PICCOLO VILLAGGIO SRL DALLA ROSA OTELLO, ING. ZIGGIOTTO ALESSANDRO (TECNICO INCARICATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di cambio di destinazione urbanistica di un terreno di circa 4,60 ha attualmente in ZTO E che si chiede venga destinato ad attrezzature sportive e residenza, localizzato a valle dei Colli Berici in zona Debba. La consistenza dell'insediato sarebbe di: 6 campi da padel, 4 campi da tennis, 3 campi da calcetto, 3 campi da beach volley, una palestra, parcheggi e 20000 mc di residenziale (anche convenzionata).

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**7 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	04.12.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	201355
PG. DATA	04.12.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**Avv. GIAN LUIGI CARRUCCIU – DIRETTORE DEL SETTORE SUAP, EDILIZIA PRIVATA, SPORT E MANIFESTAZIONI**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta dell'edilizia privata suap, di modifica normativa della lett. g. comma 10 dell'art. 14 consentendo, per gli immobili per i quali sia stata attestata con perizia statica l'impossibilità di intervenire mediante restauro o risanamento, ammettendone la demolizione della porzione staticamente compromessa e la sua ricostruzione filologica e medesima consistenza, anche recuperando i materiali costruttivi che conservano i caratteri originali.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione risulta finalizzata a normare una particolare casistica di intervento nel caso di edifici oggetto di tutela ex art. 14 comma 10 interessati da "parziali crolli dei paramenti murari che ne hanno compromesso l'agibilità dell'immobile".
A tal fine si propone l'integrazione dell'art. 14 comma 10 lett. c., come segue:
…omissis

c. "L'idoneo titolo abilitativo può essere rilasciato in corrispondenza anche delle singole unità edilizie, in conformità alle previste categorie d'intervento.
Nel caso di immobili interessati da parziali crolli dei paramenti murari che ne hanno compromesso l'agibilità attestata da perizia statica e dove il rapporto costi/benefici non consente di dare corso a opere di restauro e risanamento dell'esistente, è ammessa la demolizione della porzione staticamente compromessa e la sua successiva ricostruzione con soluzioni progettuali rispettose della tipologia originaria mediante il riutilizzo, ove possibile, dei materiali originali precedentemente conservati in loco.".

Omissis…

Osservazione PERTINENTE, **ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**8 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	19.12.2024 e 29.01.2025
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC

PG.N.	212349 e 15990
PG. DATA	19.12.2024 e 30.01.2025

SOGGETTO PRESENTANTE **FORALOSSO MAURIZIO, ALESSANDRA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di modifica del grado di tutela di una corte di edifici in strada di Bertesinella. In particolare la riduzione del grado di tutela da *edificio di valore architettonico – intervento di risanamento e restauro (rs2)* a *edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione (r)*, in quanto è il meno pregiato all'interno della corte e gli altri edifici hanno tutti grado di tutela inferiore, inoltre, si consentirebbe di intervenire con interventi necessari al vincolo del PGRA grado P1. L'integrazione all'osservazione riguarda la richiesta di poter intervenire con demolizione e ricostruzione pari sagoma e localizzazione.

ISTRUTTORIA TECNICA

Preso atto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio e del contesto paesaggistico nel quale esso è inserito si ritiene compatibile la riclassificazione dell'immobile da "edificio di valore architettonico – intervento di restauro e rinnovamento (rs2)", a "edificio di valore ambientale - intervento di ristrutturazione senza demolizione (r)", modificando in tal senso la grafia nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.
Sugli edifici di "valore ambientale – intervento di ristrutturazione senza demolizione (r)" è ammessa la demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità ai sensi dell'art. 14 comma 10 lett. h..

Osservazione PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**9 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	19.12.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	212899
PG. DATA	20.12.2024

SOGGETTO PRESENTANTE **CICCARELLI CARMINE, TOMBA ADA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di cambio di destinazione urbanistica di un edificio da ZTO B1 a B24, per consentire la totale destinazione dell'edificio in funzioni commerciali/direzionali. Il fabbricato è localizzato su una traversa di Viale San Lazzaro, via Catalani, ad angolo con il viale stesso.

ISTRUTTORIA TECNICA
Visto che la variante ridefinisce profondamente la disciplina delle destinazioni d'uso delle zone residenziali di completamento e in considerazione che l'immobile in proprietà degli osservanti ricade in un contesto fortemente caratterizzato dalla presenza di attività terziarie, al fine di poter destinare l'immobile a funzioni similari e consone con la zona, e consentire pertanto la riqualificazione dell'edificato, si ritiene condivisibile la domanda di riclassificazione del lotto in ZTO B24 in quanto la sottozona consente, oltre la residenza, anche le destinazioni compatibili nella percentuale massima del 100%, senza incremento dell'edificabilità. Si modifica tal senso la grafia dell'Elaborato 3 - Zonizzazione.

Osservazione PERTINENTE, **ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**10 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	19.12.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	212902
PG. DATA	20.12.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**PRETTO FEDERICO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di cambio di destinazione di un terreno agricolo, in strada di Casale, in edificabile sovrapponendo una previsione puntuale per esigenze per il soddisfacimento delle esigenze famigliari" (art.61 delle NTO).

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE

NUMERO OSSERVAZIONE	**11 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	19.12.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	212909
PG. DATA	20.12.2024

SOGGETTO PRESENTANTE	**VALENTE RAFFAELLA, VALENTE ANNA MARIA, VALENTE ELISABETTA, VALENTE FRANCESCA, VALENTE FRANCO, VALENTE PAOLO, BASSO PIERLUIGI, CANNAVIELLO LUISA, GRAPPIOLO CHIARA, GRAPPIOLO EDILIO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di cambio di destinazione di un terreno, in via Fusinato angolo via Facchinetti, da rurale collinare con una destinazione che consenta l'edificazione di un edificio commerciale/residenziale con parametri in linea con la ZTO B/4.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**12 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	24.12.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	215112
PG. DATA	24.12.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**CALABRESE MARIA GIOVANNA, DALLA TOMBA GIOVANNI, DALLA TOMBA RINA, CABRELE GINO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di cambio di destinazione urbanistica di un terreno nel quartiere di Laghetto in via Lago di Como, riclassificato dalla variante adottata, da "area non pianificata" a rurale periurbano intercluso. La richiesta è di avere una ZTO B/5.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**13 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	24.12.2024
MODALITÀ PRESENTAZIONE	a mano
PG.N.	215113
PG. DATA	24.12.2024
SOGGETTO PRESENTANTE	**DALLA TOMBA RINA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di cambio di destinazione urbanistica di un terreno nel quartiere di Laghetto in via Lago di Como, attualmente classificato rurale agricolo e parte B14 (zona priva di indice edificatorio, mantenimento della superficie utile esistente) in destinazione residenziale B/6, in via secondaria che almeno la porzione B14 possa essere riclassificata in B/6.

ISTRUTTORIA TECNICA
L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante* e come da lettera 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).*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**14 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	09.01.2025
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	3068
PG. DATA	09.01.2025
SOGGETTO PRESENTANTE	**AVV.GRILLO VERONICA PER CONTO DI CERONI ELVIRA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di riconoscimento della capacità edificatoria, afferente ad una porzione del lotto di proprietà espropriata nel 2012, localizzata all'angolo tra viale Ragazzi del '99 e viale Trieste, e sfruttarla nel lotto residuo rimasto, anche con allineamento a minor distanza dalla strada. Il diritto a mantenere la capacità edificatoria della porzione espropriata è stata dichiarata dal Direttore del Settore Amministrativo ed espropri all'atto del Decreto di esproprio 1/12, non riportandone tuttavia la consistenza. Non essendo operativo il Registro dei Crediti Edilizi, tale superficie a credito non è registrata.

ISTRUTTORIA TECNICA

Premesso che l'osservazione non è pertinente con i contenuti della variante oggetto di approvazione, si evidenzia che l'iscrizione di diritti edificatori nel RECRED non risulta possibile in quanto il decreto di esproprio a cui si riferisce l'osservazione risulta emanato in data 4/6/2012, antecedente all'adozione del primo PI che riconosce l'utilizzo dei crediti edilizi. In ogni caso il riferimento a tale istituto non trova comunque applicazione al caso di specie, che prevede la possibilità di sfruttamento dei diritti edificatori dei terreni espropriati nei restanti lotti di proprietà con la concessione di allineamento anche in deroga alle distanze stradali.
In tal senso l'eventuale sfruttamento della capacità edificatoria riconosciuta dal decreto di esproprio potrà essere effettuata in sede di presentazione del titolo edilizio.

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**15 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	23.01.2025
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	12072
PG. DATA	23.01.2025
SOGGETTO PRESENTANTE	**LIBRELOTTO ELIA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di cambio di categoria di intervento su un edificio in strada della Grancare. L'edificio rientra nella scheda urbanistica A2-P17 con interventi ammessi RD (ristrutturazione edilizia da DPR 380/01) mentre il proprietario richiede RE (ristrutturazione edilizia senza demolizione) per consentire un modesto ampliamento nell'ordine degli 8 mq.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione NON è PERTINENTE come da lettera B) delle note introduttive, in quanto *osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.*

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**16 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	14.02.2025
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	25877
PG. DATA	17.02.2025
SOGGETTO PRESENTANTE	**FORTUNA DOMENICO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di osservazione relativa ad alcuni articoli delle NTO del PI.

1. art. 15 comma 15 lett. b: nella fascia di servitù idraulica (10 m), qualsiasi intervento deve essere sottoposto al parere dell'ente competente, nella fascia di tutele fluviale invece sono ammessi interventi fino alla lettera d) del DPR 380/2001, è proposto di consentire almeno gli interventi manutentivi nella servitù idraulica, riscrivendo la lettera b. del comma 15 dell'art. 15:"*qualsiasi intervento oltre la manutenzione straordinaria previsto in tale fascia dovrà essere autorizzato".*
2. Art. 18 comma 5 lett. b: nella riscrittura adottata dalle distanze dai confini si applicano anche agli edifici antecedenti il 27/28 luglio 1979, la richiesta è di mantenere la norma vigente.
3. Art. 35 comma 7: si chiede nel conteggio delle aree a parcheggio private, siano considerate anche gli spazi di manovra, analogamente ai conteggi per le aree a standard di cui all'art. 19 comma 9.
4. Art. 37 comma 9: il comma 9 oggetto di modifica consente un ampliamento di 30 mq per tutti gli edifici, tuttavia il precedente comma 2 per talune sottozone interventi superiori a quelli della lett. d) del DPR 380/2001 (anche gli ampliamenti) sono assoggettati a PUA. È chiesto che quanto ammesso dal comma 9 trovi applicazione anche per le sottozone citate al comma 2.
5. Art. 52: la disciplina dello Schema Direttore è stata disattesa, anche se per i PUA i privati devono farsi carico delle finalità dello Schema Direttore con un aggravio burocratico inutile, si richiede una modifica dell'articolo alla luce della LR 22/2012.

ISTRUTTORIA TECNICA
1. L'osservazione non è pertinente in quanto non riguarda contenuti oggetto di variante.

2. Si conferma la modifica apportata in quanto essa si pone come obiettivo di coordinare la disciplina del piano con la vigente legislazione e la prevalente giurisprudenza in materia di distanze.
3. Osservazione già oggetto di accoglimento parziale vedi osservazione n. 29.
4. Si confermano i contenuti della variante in quanto la limitazione degli interventi ammessi in assenza di PUA per alcune sottozone B è determinata dal fatto che esse vengono considerate zone di ristrutturazione urbanistica per le quali il piano incentiva la riqualificazione attraverso l'adozione di un piano attuativo.
5. L'osservazione non è pertinente in quanto non riguarda contenuti oggetto di variante.

Osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**17 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	14/04/2025
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	63244
PG. DATA	16/04/2025
SOGGETTO PRESENTANTE	**IMMOBILIARE ASOLONE SRL, MARCO FRANCESCHETTO (LEGALE RAPPRESENTANTE)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di modifica delle previsioni dello IED convenzionato n. 16 in viale della Pace.
1. Si chiede di variare la sottozona B3, proposta in adozione, in B19 con conseguente aumento dell'altezza massima da 12 ml a 15 ml e incremento della flessibilità delle destinazioni complementari insediabili da 30% a 40%.
2. Si chiede di integrare la normativa di variante di cui all'art. 51 comma 1 punto k. come segue: "*gli eventuali importi a carico della proprietà richiedente, corrispondenti alle opere di interesse pubblico da realizzare in base alla variante al PI, possano essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione, nella sede del rilascio del permesso per costruire convenzionato, per la per eccedente quella dovuta per il contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001*".

ISTRUTTORIA TECNICA
1. Considerata la presenza di edifici posti a confine della proprietà o comunque a distanza inferiore alle vigenti disposizioni normative che regolano i distacchi tra costruzioni, che condizionano fortemente l'inviluppo del futuro fabbricato residenziale, si ritiene condivisibile la richiesta di aumentare l'altezza massima a 15 metri. Tuttavia, non si condivide la proposta di rizonizzazione dell'area in ZTO B19, che consente di incrementare le destinazioni complementari sino al 40% dell'edificabilità, poiché l'obiettivo è la riconversione in residenziale di un ex contesto produttivo, pertanto si classifica l'area in ZTO B2.

2. La disciplina prevista per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione introdotti dalla variante prevede esclusivamente che l'importo delle opere di interesse pubblico realizzate può essere scomputato dal contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.
   Il regime dello scomputo degli oneri di urbanizzazione afferisce al titolo edilizio, in ragione del riconoscimento esplicito del diritto da parte dell'amministrazione e della tipologia delle opere di urbanizzazione, pertanto il punto dell'osservazione non è accoglibile

Osservazione PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**18 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	16.04.2025
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	65201
PG. DATA	18.04.2025
SOGGETTO PRESENTANTE	**MARCHESIN LUCA, MARCO E SEBASTIANO, GAVAZZO GIUSEPPE (TECNICO INCARICATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di osservazione relativa al grado di tutela di cui all'art. 14 attribuito all'edificio residenziale in Strada della Parolina o in alternativa modificare l'art.14 delle NTO.
L'osservante propone di eliminare il grado di tutela "edificio di valore ambientale - intervento di ristrutturazione senza demolizione (r)" di una porzione del complesso già oggetto di riclassificazione da parte della presente variante.
Qualora la proposta non fosse percorribile si chiede di modificare le norme introdotte dalla variante in particolare eliminando le parole *"fedele ricostruzione"* dal punto "elenco riferito agli edifici di valore ambientale – intervento di ristrutturazione senza demolizione (r)."

ISTRUTTORIA TECNICA

Valutata la documentazione prodotta rimane confermato il grado di tutela (r) per il fabbricato principale in quanto ancora con caratteri tipologici meritevoli di tutela e considerati gli interventi ammessi con la norma introdotta dalla variante.
Si ritiene tuttavia, in parziale accoglimento dell'osservazione, di riformulare come di seguito, le disposizioni dell'art. 14 comma 10 lett. h. per i casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità al fine di allineare le modalità di intervento a quelle degli interventi di ristrutturazione:

Omissis..

- "*per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, accertati da perizia statica, è ammessa la demolizione e ~~la fedele~~ ricostruzione con conservazione della sagoma, dei prospetti e degli elementi caratteristici dell'edificio. È consentito il riordino delle aperture esistenti e l'inserimento di nuove aperture per esigenze di carattere igienico-sanitario attraverso un loro riallineamento in asse rispetto agli originari tracciati architettonici;".*
- Omissis

Si procede, inoltre, a effettuare la sostituzione di alcune terminologie inserite nell'articolo che possono generare ambiguità applicative.

– Edificio di valore architettonico - intervento di restauro e rinnovamento (rs2)
  i. omissis
  ii. Per detti edifici, oltre a quanto ~~previsto~~ *ammesso* per gli edifici con interventi rs1, si dovranno osservare i seguenti criteri di intervento:

omissis

h. Edificio di valore ambientale
– Edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione senza demolizione (r)
  i. omissis
  ii. Per detti edifici, oltre a quanto ~~previsto~~ *ammesso* per gli edifici con interventi rs1 e rs2, si dovranno osservare i seguenti criteri di intervento:

omissis

Osservazione PERTINENTE, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**19 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	09.05.2025
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	76217
PG. DATA	09.05.2025
SOGGETTO PRESENTANTE	**STELLA ANDREA, ARCH. ANNA FARESIN (TECNICO INCARICATO)**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di segnalazione di incongruenza dell'Elaborato di piano rispetto allo stato di attuazione e alla classificazione di un tratto di viabilità esistente che dà accessibilità ad un nucleo residenziale in zona B14. L'osservazione espressa come richiesta di

correzione di errore materiale mira all'identificazione di viabilità esistente per l'intero tratto viario almeno come da indicazione catastale.

ISTRUTTORIA TECNICA
La segnalata incongruenza dell'Elaborato 3 – Zonizzazione può essere considerata come mero errore materiale, da correggere con modifica d'ufficio.

Osservazione PERTINENTE, **ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**20 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	23.05.2025
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	85759
PG. DATA	23.05.2025
SOGGETTO PRESENTANTE	**SALA GIOVANNI, BENETTI ILARIA ELISA, SASSOLINO ARCANGELO**

CONTENUTO OSSERVAZIONE
Trattasi di richiesta di classificazione dell'immobile residenziale di Viale Roma angolo Corso SS Felice e Fortunato, realizzato negli anni '30 come edificio tutelato di cui all'art. 14 comma 12 "Edifici Liberty o dell'eclettismo primo Novecento".

ISTRUTTORIA TECNICA
Considerato che l'immobile costituisce un episodio architettonico di testimonianza dell'eclettismo dei primi del novecento meritevole di tutela, si accoglie l'osservazione rappresentando l'edificio con l'apposita grafia nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.

Osservazione PERTINENTE, **ACCOGLIBILE**.

PARERE DEL VALUTATORE
L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

NUMERO OSSERVAZIONE	**21 F.T.**
DATA PRESENTAZIONE	03.06.2025
MODALITÀ PRESENTAZIONE	PEC
PG.N.	93189
PG. DATA	04.06.2025
SOGGETTO PRESENTANTE	**DOLCETTA CAPUZZO ALESSANDRO, FRANCESCA**

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Trattasi di richiesta di espungere la previsione di cui all'art. 14 comma 4 bis comma a. penultimo capoverso relativa ai limiti all'edificabilità residua ammessa dal PI nelle zone di tutela delle Ville del Palladio ovvero introdurre una clausola di non applicazione per le aree libere già edificabili.

ISTRUTTORIA TECNICA

Premesso che l'osservazione propone una modifica normativa che riduce il livello di tutela introdotto dalla variante e ciò risulta non coerente con le scelte progettuali puntuali del Piano, si precisa che l'area di proprietà degli osservanti, alla quale fa riferimento l'osservazione, non risulta comunque edificabile in applicazione delle prescrizioni d'uso della "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area del Monte Berico e della Riviera Berica settentrionale in Comune di Vicenza ai sensi degli artt. 136, comma 1, lett c) e d), 138, comma 3, e 141 del Dlgs 42/2004" adottata il 23 marzo 2021, in quanto ricadente nella componente agraria in cui: *Non sono ammissibili opere di nuova edificazione nelle zone coltivate, prative, naturali e nelle aree libere.*

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale.

ALLEGATO A

Il Documento che segue costituisce parte integrante della controdeduzione all'osservazione n. 25, acquisita la Protocollo generale n. 157989 del 27/09/2024.

ESTRATTO PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Art. 12 Caratteristiche degli edifici

I nuovi edifici, le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno preferibilmente interpretare i caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale tradizionale e dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente, evitando di alterare l'originaria morfologia del terreno e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato.
I progetti edilizi dovranno comprendere una planimetria delle aree relative all'azienda agricola, ove esistente, con allegata apposita relazione che giustifichi le scelte di localizzazione degli interventi in conformità al criterio di minor spreco di terreno agricolo e del posizionamento degli stessi in riferimento ai segni presenti nel territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello, filari alberati, ecc.).
Nella progettazione e realizzazione di ogni opera di trasformazione devono essere ricomprese le opere di ricomposizione paesaggistica e ambientale.
La trasformazione dell'esistente e/o la nuova costruzione deve concorrere alla ricostituzione dell'aggregato abitativo con un unico accesso carraio e uno sviluppo a corte dell'edificato. Non sono ammessi frazionamenti che generino fondi o immobili interclusi.

Nelle aree sottoposte a tutela culturale e/o paesaggistica e nelle altre aree comunque assoggettate dal PRC o dalla pianificazione sovraordinata a particolari indirizzi e disposizioni queste prevalgono sul presente Prontuario.
Tutti i materiali visibili dall'esterno, a meno di specifiche esigenze funzionali, dovranno essere opachi od opacizzati.

A meno di esigenze normative che non possano essere diversamente soddisfatte, le strutture di distribuzione verticale (scale, ascensori, montacarichi, rampe) dovranno essere contenute all'interno della sagoma coperta dell'edificio e di norma racchiuse nell'involucro verticale (muratura, tamponamento, grigliati, ecc.).
Materiali e tecnologie costruttive dovranno integrare i materiali tradizionali con quelli contemporanei e più innovativi, privilegiando i primi per la realizzazione degli elementi esterni e visibili dell'edificio.
I serramenti esterni dovranno essere realizzati, sia nella forma che nel materiale, coerenti e coordinati con le caratteristiche dell'edificio e le sue funzioni.
Le serre dovranno essere realizzate avendo particolare attenzione a contenere al massimo l'altezza e l'ingombro complessivo. Gli impianti per l'irrigazione e per la climatizzazione dovranno essere preferibilmente ospitati in apposita costruzione, anche prefabbricata, e le connessioni alla serra dovranno essere interrate.
Eventuali strutture non coperte accessorie all'abitazione (campi da gioco, piscine, ecc.) dovranno restare all'interno dell'area di pertinenza delle residenze e dovranno essere realizzate, per quanto applicabile, in coerenza con le indicazioni sopra riportate per gli edifici.
Sono consentiti elementi accessori esterni di arredo tipo gazebo e pergolati e/o strutture provvisorie, piccole costruzioni in legno purché di limitate dimensioni (superficie coperta massima 6 mq, altezza massima 2,20 m), inserite armonicamente nel contesto e solo appoggiate a terra senza fondazione alcuna necessarie per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.
Per garantire la stabilità di dette costruzioni si potranno prevedere zavorramenti o aggancio ad altra costruzione esistente.

Disposizioni per il rispetto dei caratteri costruttivi degli edifici:
Prescrizioni
- Le strutture verticali e le chiusure verticali piene siano rifinite con intonaco, laterizio faccia vista o pietra in relazione al contesto di riferimento. In particolare sono da escludere tamponamenti con materiali estranei all'edilizia rurale tradizionale, quali vetro cemento, calcestruzzo faccia vista, ecc;

- il manto di copertura dei fabbricati residenziali e dei rustici adiacenti siano utilizzati coppi o tegole in cemento simili al coppo per forma e colore. È ammesso l'uso della lamiera grecata e del verde estensivo e/o intensivo, solo per coperture accessorie e ben integrate nel progetto architettonico complessivo. È escluso ogni altro tipo di materiale; ~~Le opere di lattoneria siano preferibilmente in rame;~~
- le tinteggiature delle parti esterne intonacate siano realizzate con le colorazioni tipiche dell'ambito territoriale di riferimento, in modo da assicurare un armonioso inserimento del manufatto recuperato nel contesto paesaggistico. In particolare è da escludere l'utilizzo di colori primari, la realizzazione di graffiati o similari, l'applicazione di rivestimenti in genere, quali mattoni, pietre artificiali, lastre di cemento e similari;
- le chiusure esterne di vani porta e finestra saranno con oscuri a una o due ante realizzati in legno verniciato o materiale effetto legno in armonia con le tinteggiature di cui all'alinea precedente; in particolare è da escludere l'utilizzo di materiali quali alluminio anodizzato e ferro zincato a vista. Non sono ammessi avvolgibili di qualsiasi materiale;
- i portoni per le strutture di servizio, le autorimesse, ecc. siano realizzati in legno o ferro verniciato opaco. Le dimensioni di queste aperture dovranno essere in armonia con l'unitarietà dei prospetti avendone particolare cura di rispettare gli allineamenti verticali delle finestre;
- le inferriate di sicurezza per porte e finestre siano realizzate in ferro verniciato opaco di colore scuro, con semplice disegno;
- i comignoli siano realizzati, in relazione all'ambito territoriale di riferimento, in cotto, in muratura faccia vista, in laterizio o refrattario intonacato. In particolare si esclude l'uso di elementi in cemento, fibrocemento, acciaio o similari lasciati a vista;

Direttive

- **Le opere di lattoneria siano preferibilmente in rame;**
- le soglie e i bancali delle finestre siano realizzate preferibilmente in pietra naturale o secondo tradizione.

Disposizioni per gli interventi di recupero:

Prescrizioni

- Deve essere rispettata la partitura delle finestre originali e i loro allineamenti orizzontali e verticali. Eventuali interventi di riordino delle forometrie, ove consentiti dalla disciplina di tutela, devono salvaguardare l'unitarietà dei prospetti, la riconoscibilità delle varie parti del complesso e osservare l'allineamento orizzontale e verticale dei fori derivante dalla tradizione locale. I nuovi tamponamenti devono essere denunciati come tali e devono essere posti sull'allineamento interno dei pilastri al fine di poter mantenere visibile la struttura originaria e conservare l'unitarietà dei prospetti;
- sono da evitarsi accuratamente elementi sporgenti dall'edificio, in particolare nuovi terrazzi, tettoie e scale in quanto anomali rispetto alla morfologia tipica; le logge e i porticati dovranno essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio utilizzando spazi analoghi preesistenti tipici della morfologia degli edifici rurali;
- **fatte salve eventuali misure imposte dal Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA), il pavimento dei piani terra dovrà essere posto ad una quota non superiore a 20 cm dal piano campagna;**
- **per gli edifici oggetto di tutela di cui al comma 10 dell'art. 14 delle NTO devono essere rispettati il sedime, l'altezza in gronda, il numero, l'andamento e la pendenza delle falde del tetto.**

Direttive

- Per gli sporti delle coperture si suggerisce una profondità massima di 60 cm;
- nel quadro delle destinazioni d'uso compatibili, va mantenuta la riconoscibilità delle parti di edificio originariamente adibite alla residenza e alle attività agricolo-produttive, mediante il rispetto della conformazione planivolumetrica dei singoli elementi del complesso, la conservazione degli accessi, l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario~~;~~**.**
- ~~fatte salve eventuali misure imposte dal Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA), il pavimento dei piani terra dovrà essere posto ad una quota non superiore a 20 cm dal piano campagna;~~
- ~~per gli edifici oggetto di tutela di cui al comma 10 dell'art. 14 delle NTO devono essere rispettati il sedime, l'altezza in gronda, il numero, l'andamento e la pendenza delle falde del tetto.~~

Disposizioni per gli interventi di ampliamento:

Prescrizioni

– **L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle tipologie della tradizione rurale, rispettando le linee di quota dell'edificio esistente, nonché il tipo di copertura procedendo, se necessario, a un riordino completo della copertura stessa. I volumi in ampliamento non devono essere addossati casualmente, nemmeno nel caso di locali di servizio al corpo di fabbrica principale.**

Direttive

– I caratteri architettonici degli interventi di ampliamento devono riprendere la semplicità compositiva e tipologica dei manufatti preesistenti evitando volumi articolati, tetti sfalsati, poggioli, terrazze, balconate aggettanti e altri elementi impropri. In presenza di un manufatto storico o di un impianto storico costituito da più edifici va attentamente evitato che l'ampliamento modifichi o stravolga i caratteri originari;
– qualora il manufatto preesistente presenti caratteri stilistici non conformi all'architettura tradizionale come forometrie inadeguate, avvolgibili in plastica, serramenti in alluminio, balconi aggettanti, corpi scale esterni aggiunti, ecc., è preferibile che il progetto comprenda anche il riordino delle facciate esistenti;
– ~~L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle tipologie della tradizione rurale, rispettando le linee di quota dell'edificio esistente, nonché il tipo di copertura procedendo, se necessario, a un riordino completo della copertura stessa. I volumi in ampliamento non devono essere addossati casualmente, nemmeno nel caso di locali di servizio al corpo di fabbrica principale preferendo.~~
– **Sono preferibili** gli ampliamenti progettati lungo gli assi principali dell'edificio esistente, con impostazioni planimetriche a "L" o a "C", con tetto a due falde e linea di colmo continua. Sono ammissibili gli ampliamenti con edifici accostati realizzati con volumi di forma equivalente e con quote dei colmi uniformi purché si dia origine ad una configurazione armoniosa dei corpi.

Disposizioni per gli interventi di nuova edificazione:

– ~~Negli interventi di nuova edificazione deve essere prestata particolare attenzione alla conformazione planivolumetrica degli edifici rurali esistenti nel contesto ambientale di riferimento;~~

Prescrizioni

– I nuovi edifici devono presentare una pianta regolare preferibilmente di forma rettangolare. Le costruzioni di dimensioni maggiori si potranno ottenere per aggregazione di volumi semplici secondo gli schemi semplici delle corti rurali;
– ~~si raccomandano quindi le impostazioni planimetriche a "L" o a "C" con tetto a due falde e linea di colmo continuo;~~
– ~~Sono~~ **sono** da evitarsi le aggregazioni planivolumetriche di tipologie differenti. La struttura nel suo insieme, non deve in nessun caso presentare volumi aggregati in modo casuale al corpo principale non rispettanti le medesime linee di colmo delle coperture. In generale non sono ammissibili volumi aggettanti dal corpo di fabbrica;
– ~~sono ammesse anche le impostazioni planimetriche a forma quadrata, in particolare per richiamare la tipologia degli edifici singoli a "palazzetto" con copertura a quattro falde;~~
– non sono ammissibili volumi cilindrici se non espressamente presenti nella tradizione locale;
– la copertura deve essere per quanto possibile uniforme a due falde con una pendenza minima del 30%. È prescritto il divieto dell'uso di falde di copertura a quote diverse e sfalsate. I tetti, per materiale, colore e sporgenze, devono essere il più possibile uniformi e coerenti al contesto nonché, dove realizzabile, con linee di colmo coincidenti;
– lo sviluppo dell'edificio non potrà superare i due piani fuori terra;
– ~~a parità di cubatura, è preferibile un edificio a due piani, piuttosto che un volume molto esteso a un piano che comporta un maggiore consumo di suolo e una minore efficienza energetica.~~
– i prospetti degli edifici residenziali di nuova edificazione devono rispettare una forometria semplice tipica degli insediamenti rurali residenziali. In particolare si devono seguire partiture regolari con finestre di forma rettangolare con i lati più lunghi in posizione verticale allineate orizzontalmente e verticalmente. Sono da escludere i balconi, le terrazze aggettanti e le coperture piane, i corpi aggettanti in generale ai quali sono da preferire le logge rientranti. Non sono ammissibili aperture che

interessino più di un piano dell'edificio. Non sono ammissibili le finestre di forma irregolare (con i lati verticali asimmetrici) inserite parallelamente all'inclinazione della falda nonché finestre o porte finestre poste ad angolo degli edifici. Non sono ammesse tettoie o pensiline neppure in misura minima se non limitate agli ingressi e con forme e materiali integrati nel disegno della facciata. Non sono accettabili fumaioli in acciaio prefabbricati.

Direttive

- **Negli interventi di nuova edificazione deve essere prestata particolare attenzione alla conformazione planivolumetrica degli edifici rurali esistenti nel contesto ambientale di riferimento;**
- **si raccomandano quindi le impostazioni planimetriche a "L" o a "C" con tetto a due falde e linea di colmo continuo;**
- **sono ammesse anche le impostazioni planimetriche a forma quadrata, in particolare per richiamare la tipologia degli edifici singoli a "palazzetto" con copertura a quattro falde;**
- **a parità di cubatura, è preferibile un edificio a due piani, piuttosto che un volume molto esteso a un piano che comporta un maggiore consumo di suolo e una minore efficienza energetica.**

Disposizioni per le pertinenze degli edifici:

Prescrizioni

- Qualsiasi intervento sugli edifici in zona agricola deve prevedere la progettazione degli spazi esterni contigui agli edifici stessi. Essa deve essere accuratamente valutata per poter corrispondere alle caratteristiche proprie del contesto interessato, considerando oltre all'area scoperta di pertinenza, anche gli spazi pubblici contigui, i percorsi di accesso, la configurazione del verde;
- l'uso dello spazio esterno, pertinenziale dell'edificio, deve essere interpretato, salvo contesti insediativi particolarmente compromessi, come "cortile – aia" tipico del paesaggio rurale, mediante l'uso di vegetazione e materiali tradizionali, e non come "giardino chiuso" tipico dei villini in area urbana, con l'uso di specie vegetali e materiali estranei ai luoghi;
- sono da evitare i movimenti terra ingiustificati a creazione di rilievi artificiali. È prescritto il divieto di modelli insediativi (residenziali e non) che propongono "collinette artificiali" mediante riporti di terreno;
- ~~le sistemazioni esterne sono preferibili con pavimentazioni in ciottoli o pietra naturale evitando l'uso della ceramica, dei graniti e dei blocchetti in calcestruzzo colorato.~~
- le recinzioni devono rispettare le prescrizioni dell'art.13. ~~I cancelli devono essere preferibilmente realizzati in ferro, verniciato opaco di colore scuro, con disegno improntato alla massima semplicità e al rispetto dei disegni tradizionali;~~
- ~~le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici vanno di norma salvaguardate e protette;~~
- il sistema del verde deve essere materia di apposito progetto;
- **il frazionamento mediante recinzioni delle singole pertinenze assume carattere di elemento detrattore della qualità dell'edificio e della percezione del paesaggio agrario e va pertanto evitato.**

Direttive

- **Le sistemazioni esterne sono preferibili con pavimentazioni in ciottoli o pietra naturale evitando l'uso della ceramica, dei graniti e dei blocchetti in calcestruzzo colorato;**
- **i cancelli devono essere preferibilmente realizzati in ferro, verniciato opaco di colore scuro, con disegno improntato alla massima semplicità e al rispetto dei disegni tradizionali;**
- **le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici vanno di norma salvaguardate e protette;**
- ~~Nel~~ **nel** caso di ripristino o di messa a dimora di nuove piante, sono da preferire in ogni caso essenze autoctone. Nel caso di nuova piantumazione, vanno privilegiati alberi ad alto fusto isolati o a gruppi con preferenza per le specie tradizionali e originarie del luogo. Sui confini verso la strada pubblica o sui confini interni verso l'altrui proprietà possono essere piantate siepi che possono servire come mascheramento di recinzioni o altri elementi tecnologici.
- ~~il frazionamento mediante recinzioni delle singole pertinenze assume carattere di elemento detrattore della qualità dell'edificio e della percezione del paesaggio agrario e va pertanto evitato.~~