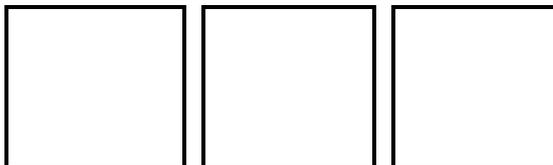




**COMUNE DI
GAMBUGLIANO
PROVINCIA DI VICENZA**

II° PI

Elaborato



Scala



RELAZIONE PROGRAMMATICA E DIMENSIONAMENTO

IL SINDACO
Zenere Lino

Adottato con Del. C.C. n. 17 del 03.07.2017
Approvato con Del. C.C.

UFFICIO TECNICO
Arch. Andrea Testolin



IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it

INDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. IL P.R.C. (P.A.T. + P.I.) NELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE | 5 |
| 2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI GAMBUGLIANO..... | 6 |
| 3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL P.I. O SUE VARIANTI E RELATIVA EFFICACIA | 7 |
| 4. IL PERCORSO DI REDAZIONE E OBIETTIVI DEL II° PI..... | 8 |
| 4.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO | 8 |
| 4.2 OBIETTIVI, CONTENUTI E PRIORITÀ DEL II° P.I. | 8 |
| 4.3 PARTECIPAZIONE DEI VARI SOGGETTI INTERESSATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO | 9 |
| 4.4 D.C.C. N. 35 DEL 30.09.2016 - REVISIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI DEFINITI CON D.C.C. N. 11 DEL 19.04.2012, SCHEMI DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO E DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO..... | 10 |
| 4.5 SOTTOSCRIZIONE DEGLI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO | 11 |
| 4.6 REDAZIONE DEL II° PIANO DEGLI INTERVENTI E SUA APPROVAZIONE | 11 |
| 4.7 CONCLUSIONI SUL PERCORSO DI REDAZIONE DI II° PI SVOLTO | 11 |
| 5. IL PROGETTO DEL II° PIANO DEGLI INTERVENTI..... | 12 |
| 5.1 PREVISIONI RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE O ESPANSIONE SOGGETTE A STRUMENTI ATTUATIVI, A NUOVE INFRASTRUTTURE E AD AREE PER SERVIZI <i>DECADUTE</i> DIVENUTE <i>AREE NON PIANIFICATE</i> | 12 |
| 5.2 ESAME DELLE AREE PER SERVIZI E DEI VINCOLI A SCADENZA QUINQUENNALE | 13 |
| 5.3 REVISIONE DI TUTTE LE ZONE INATTUATE E VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTI VERDI AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015 | 21 |
| 5.4 ZONE RESIDENZIALI <i>DECADUTE</i> DIVENUTE <i>AREE NON PIANIFICATE</i> | 22 |
| 5.5 RICHIESTE ACCOGLIBILI E OGGETTO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOSCRITTO..... | 27 |
| 5.5.1 Atto unilaterale d'obbligo n. 1..... | 27 |
| 5.5.2 Atto unilaterale d'obbligo n. 2..... | 28 |
| 5.5.3 Atto unilaterale d'obbligo n. 3..... | 29 |
| 5.5.4 Atto unilaterale d'obbligo n. 4..... | 30 |
| 5.5.5 Atto unilaterale d'obbligo n. 5..... | 31 |
| 5.6 VARIANTI VERDI | 33 |
| 5.6.1 Normativa di riferimento..... | 33 |
| 5.6.2 Procedimento svolto..... | 34 |
| 5.6.3 Sintesi delle richieste di riclassificazione e valutazione tecnica | 36 |
| 5.7 ALTRE MODIFICHE: VARIAZIONI D'UFFICIO, ACCOGLIMENTO RICHIESTE SENZA ACCORDI O ATTI E AGGIORNAMENTI VARI | 52 |
| 5.7.1 Modifiche d'ufficio e accoglimento richieste senza accordo o atto | 52 |
| 5.7.2 Aggiornamento alle N.T.O. – Norme Tecniche Operative | 62 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 5.7.3 | Aggiornamento degli Allegati | 64 |
| 5.8 | VERIFICA ADEGUAMENTO P.A.T. E P.I. E CONSEGUENTI "SISTEMAZIONI" | 65 |
| 5.8.1 | Edificazioni diffuse | 65 |
| 5.8.2 | Zone B2: nuclei consolidati | 66 |
| 5.8.3 | Dimensionamento | 69 |
| 5.8.4 | S.A.U. | 69 |
| 6. | VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DEL II PIANO DEGLI INTERVENTI | 70 |
| 6.1 | Bilancio degli interventi del II PI | 70 |
| 6.2 | Vol. residenziale e Abitanti teorici II PI | 74 |
| 6.3 | Aree a servizi di P.I. -zone F | 75 |
| 6.4 | Dimensionamento aree a servizi | 76 |
| 7. | COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO | 78 |
| 8. | COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA DEL CONSUMO DI S.A.U. | 82 |
| 9. | ELABORATI DEL II° PI..... | 86 |
| 10. | VERIFICA COMPATIBILITÀ IDRAULICA | 87 |
| 11. | VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ V.A.S..... | 88 |

1. IL P.R.C. (P.A.T. + P.I.) NELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art. 12 un nuovo concetto di pianificazione urbanistica comunale prevedendo la "sostituzione" del vecchio Piano Regolatore Generale - P.R.G. - introdotto dalla L.R. 61/85, con un nuovo **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** o **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** se redatto da più Comuni, costituito da disposizioni strutturali e strategiche;
2. il **Piano degli Interventi (P.I.)** contenente disposizioni operative, come il vecchio P.R.G.

In particolare, come previsto dall'art. 12 della L.R. 11/04, commi 2 e 3:

- 2) *Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*
- 3) *Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI GAMBUGLIANO

Il **P.R.C.** di **Gambugliano** è costituito da:

- **P.A.T.** la cui predisposizione è stata avviata nel 2005, adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 28 del 12.12.2007 e definitivamente approvato con D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 dalla Regione Veneto;
- **Primo P.I.** approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 24 del 22.07.2011, esecutiva, il cui verbale di approvazione è stato pubblicato all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune dal giorno 22.07.2011 al giorno **06.08.2011**, pertanto il Piano è divenuto **efficace** da questo ultimo giorno;
- **Varianti puntuali al primo Piano degli Interventi**, tutte approvate, quali in particolare:
 - Variante al P.I. n.1 approvata con D.C.C. n. 3 del 08.02.2011;
 - variante al P.I. n.2 approvata con D.C.C. n. 30 del 24.09.2012;
 - variante al P.I. n.3 approvata con D.C.C. n. 2 del 16.01.2013;
 - variante al P.I. n.4 approvata con D.C.C. n. 37 del 23.10.2013;
 - variante al P.I. n.5 approvata con D.C.C. n. 6 del 07.04.2014;
 - variante al P.I. n.5bis approvata con D.C.C. n. 20 del 24.06.2014;
 - variante al P.I. n.6 approvata con D.C.C. n. 21 del 24.06.2014;
 - variante al P.I. n.7 approvata con D.C.C. n. 6 del 05.05.2016.

3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL P.I. O SUE VARIANTI E RELATIVA EFFICACIA

Il procedimento di formazione del P.I. o sua Variante avviene ai sensi dell'**art. 18 della L.R. 11/2004** ed è sinteticamente è composto dalle seguenti fasi:

- il Sindaco predispose un documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e lo illustra nel corso di Consiglio Comunale;
- successivamente il Sindaco divulga tale documento mediante concertazione, partecipazione e consultazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche, sociali e no-profit e con la cittadinanza;
- il PI conformativo è adottato e approvato dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano diventa efficace quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio;
- *decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI trovano la loro decadenza, ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004 le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.*

4. IL PERCORSO DI REDAZIONE E OBIETTIVI DEL II° PI

4.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La legge regionale di Governo del Territorio n. 11/2004 e s.m.i. prevede all'art. 18 che l'Ente Locale, che si intende dotarsi del nuovo Piano degli Interventi o sua Variante, debba predisporre un **Documento dove il Sindaco evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.**

Relativamente al presente II° PI è stato illustrato il Documento del Sindaco con **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27 settembre 2016** dove sostanzialmente si sono esplicitati gli obiettivi ed i contenuti descritti al successivo capitolo 4.2.

4.2 OBIETTIVI, CONTENUTI E PRIORITÀ DEL II° P.I.

Come descritto nel Documento del Sindaco, **le priorità del presente II° Piano degli Interventi**, tenuto conto:

- del P.A.T. approvato e vigente;
- del P.I. e delle sue successive Varianti puntuali approvate e vigenti;
- di quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;
- che ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R.11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33;
- che, per quanto succitato, **le previsioni del primo Piano degli Interventi del Comune di Gambugliano trovano la loro decadenza in data 06.08.2016**, essendo divenuto efficace, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il giorno 06.08.2011;
- che il Piano degli Interventi, avendo una durata temporale, deve essere "mirato" a soddisfare le reali ed attuali esigenze del territorio, al fine di rispondere in modo più adeguato possibile a tali necessità;
- che, conseguentemente, **risulta necessario procedere con una revisione generale dei contenuti e degli elaborati del primo Piano degli Interventi;**

sono finalizzati sinteticamente a:

- **rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche dei cittadini di questo momento** (vedi partecipazione attiva di cui al **cap. 4.3** che segue);
- **revisionare i criteri perequativi** definiti con D.C.C. n. 11 del 19.04.2012, schemi di accordo pubblico – privato e di atto unilaterale d'obbligo in considerazione della realtà attuale di mercato edilizio e ai sensi della L.R. n. 11/2004 e s.m.i e del D.P.R. n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e 4 – bis che definisce il "contributo straordinario" (vedi **cap. 4.4** che segue);
- **esaminare le aree per servizi e i vincoli a scadenza quinquennale** in considerazione del comma 7, dell'art. 18 della L.R. 11/2004(vedi **cap. 5.2** che segue);

- **revisare tutte le Zone residenziali inattuate o "scadute"** ai sensi dell'art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004 e valutare le richieste di **Varianti Verdi** pervenute ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 (vedi **capp. 5.1, 5.3, 5.4, 5.6** che segue);
- **redigere gli eventuali accordi pubblico privati o atti unilaterali d'obbligo** resi ai sensi dell'art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 ed in considerazione dei criteri perequativi stabiliti e degli schemi di accordi o atti da seguire (vedi **cap. 5.5** che segue);
- **verificare l'adeguamento redatto tra P.A.T. e P.I. e redigere le conseguenti "sistemazioni"**: ovvero verificare l'adeguamento redatto del P.A.T. rispetto alla D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione dello stesso e della "congruenza" tra P.I. vigente e P.A.T. adeguato (vedi **capp. 5.8 e 7** che segue);
- **redigere vari aggiustamenti o modifiche d'ufficio** al fine di dare una lettura più immediata del Piano o di disciplinare interventi non ancora normati (vedi **cap. 5.7** che segue).

4.3 PARTECIPAZIONE DEI VARI SOGGETTI INTERESSATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO

Per rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento, si è ritenuto opportuno far **partecipare la popolazione e gli enti locali alla pianificazione prima dell'adozione del II° P.I., al fine di definire le scelte e le priorità dello stesso Piano secondo principi di massima trasparenza ed equità**, mediante una **attiva concertazione e partecipazione**, tramite le seguenti fasi:

a) divulgazione di apposito avviso pubblico di prot. n. 471 del 15.02.2016 con il quale si è reso noto che:

- l'Amministrazione sta dando inizio al II° P.I.;
- prima di procedere alla redazione del II° P.I. l'Amministrazione intende effettuare un'indagine conoscitiva delle reali necessità pianificatorie, al fine di redigere la "revisione" del primo P.I. mirata a rispondere alle concrete attuali esigenze della popolazione. A tal fine si invitano i cittadini ed i soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio a presentare le proprie richieste e necessità pianificatorie, mediate la compilazione di apposito modulo ritirabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune o scaricabile dal sito internet, comprendendo tra queste anche le richieste di *"riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili"* ai sensi della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili";

b) valutazione di tutte le richieste pervenute mediante:

- valutazione ed istruttoria di tutte le richieste di pianificazione pervenute, verificando anche quelle antecedenti, la loro compatibilità tecnica/urbanistica con il P.A.T., con il primo P.I., con la strumentazione urbanistica sovracomunale vigente, con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'Amministrazione;
- redazione di un resoconto dell'istruttoria redatta delle richieste pervenute, riportando su un apposito elaborato, denominato **Resoconto richieste al PI**, gli estremi della richiesta (nome del richiedente, n. e data di protocollo comunale di ricezione), il nome del richiedente, un riassunto della richiesta e sua individuazione negli elaborati del

P.A.T. e del P.I. e la proposta di risposta motivata, specificando in caso di sua accettazione totale o parziale nel II° P.I. le modalità di accoglimento e la eventuale perequazione dovuta calcolata in considerazione della D.C.C. n. 35 del 30.09.2016, descritta al cap. 4.4 che segue;

c) incontri o informazione ai soggetti richiedenti e/o tecnici operanti nel territorio sulle riposte redatte alle relative richieste di pianificazione

I richiedenti sono stati informati ed edotti della risposta formulata, nel caso di accoglimento totale o parziale che richiedeva la sottoscrizione del relativo atto unilaterale d'obbligo, mediante corrispondenza telematica e/o vari incontri, in particolare:

- spiegando le valutazioni redatte alle richieste pervenute;
- chiedendo eventuali integrazioni e/o delucidazioni alle richieste pervenute;
- chiedendo la consegna del relativo atto unilaterale d'obbligo o accordo pubblico-privato sottoscritto redatto seguendo lo schema allegato alla D.C.C. n. 35 del 30.09.2016 di cui al cap. 4.4 che segue, dove sostanzialmente vengono specificati gli obblighi assunti dal soggetto interessato per la eventuale perequazione dovuta a seguito dell'indicazione nel II° P.I. delle relative trasformazioni urbanistiche richieste e concordate.

4.4 D.C.C. N. 35 DEL 30.09.2016 - REVISIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI DEFINITI CON D.C.C. N. 11 DEL 19.04.2012, SCHEMI DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO E DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

In considerazione della realtà attuale di mercato edilizio e ai sensi della L.R. n. 11/2004 e s.m.i e del D.P.R. n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e 4 - bis che definisce il "*contributo straordinario*", **sono stati verificati e rivisti i criteri perequativi e le modalità della loro applicazione definiti con D.C.C. n. 11 del 19.04.2012** mediante apposita **Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.09.2016**, specificando altresì la modalità di erogazione del contributo perequativo ed allegando gli schemi di accordo pubblico - privato e di atto unilaterale d'obbligo da seguire.

In particolare con la D.C.C. n. 35 del 30.09.2016:

- l'Amministrazione Comunale, nell'ambito della redazione del II PI ha inteso, al fine stimolare la ripresa dell'attività edilizia nel territorio comunale, ridurre il peso in percentuale del contributo perequativo determinato con la precedente e succitata D.C.C. n. 11 del 19.04.2012 passando dal 25% al 20% con particolare riferimento all'edilizia residenziale, riduzione che comporterà, nella reale applicazione, un notevole "risparmio all'investimento" che graverà meno sulle tasche dei cittadini contribuenti;
- sono state cambiate, senza comportare aggravii di spesa a carico dei contribuenti, anche le modalità di versamento del contributo perequativo;
- esclusivamente per le Zone B2 - *Nuclei consolidati* l'entità dell'importo perequativo è stato rapportato alla volumetria edificatoria effettivamente richiesta che sarà interamente versata al Comune prima del ritiro del Permesso a Costruire;
- sono stati allegati e approvati gli schemi di atto unilaterale d'obbligo e di accordo pubblico - privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11 /2004, così da facilitare l'accesso alla domanda da parte della cittadinanza.

4.5 SOTTOSCRIZIONE DEGLI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO

Una volta verificati i contenuti degli atti unilaterali d'obbligo proposti dai cittadini, sono stati sottoscritti dai soggetti interessati per procedere poi alla redazione vera e propria del II Piano degli Interventi che li ha recepiti.

Tali Atti unilaterali d'obbligo sono parte integrante del II PI: sono individuati puntualmente nelle Tavole di Progetto e sono riportati nell'**Allegato VI – Atti unilaterali d'obbligo e accordi pubblico - privati**.

4.6 REDAZIONE DEL II° PIANO DEGLI INTERVENTI E SUA APPROVAZIONE

Una volta stabilite le linee guida di revisione del primo P.I. proposte dall'Amministrazione, nonché valutate le proposte dei privati ritenute accoglibili e sottoscritti gli atti unilaterali d'obbligo per tutte le trasformazioni urbanistiche richieste ritenute accoglibili, si è proceduto alla redazione del II° Piano che ha affrontato sinteticamente gli obiettivi sintetizzati al cap. 4.2 sopra ed i contenuti specificati ai capitoli seguenti.

Successivamente le fasi per l'adozione e approvazione del II° Piano sono:

- adozione in Consiglio Comunale del Piano;
- 30 gg di deposito del Piano;
- 30 gg per la presentare di eventuali osservazioni al Piano;
- valutazione delle eventuali osservazioni pervenute e redazione delle controdeduzioni alle stesse;
- reperimento del parere positivo del Genio Civile sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica e del parere della Regione Veneto sulla Verifica di Assoggettabilità V.A.S. relativa alle richieste di Varianti Verdi esaminate;
- approvazione delle controdeduzioni Piano in Consiglio Comunale;
- redazione degli eventuali adeguamenti agli elaborati di Piano adottato in base all'accoglimento delle osservazioni pervenute, ai pareri espressi suddetti ed a quanto deliberato dal C.C. in sede di approvazione.

4.7 CONCLUSIONI SUL PERCORSO DI REDAZIONE DI II° PI SVOLTO

Come si è potuto evincere dalla descrizione soprariportata, si è inteso svolgere l'iter per la redazione del II P.I. di Gambugliano nella **massima trasparenza ed equità** per tutta la cittadinanza e per i vari soggetti portatori di interessi (associazioni di categoria, professionisti e operatori, etc.), mediante una attiva concertazione e partecipazione e mediante attivazione di procedimenti di adeguamenti alle varie disposizioni vigenti in materia, al fine che il II P.I. possa e riesca rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento, essere conforme al P.A.T. e alla legislazione vigente in materia.

5. IL PROGETTO DEL II° PIANO DEGLI INTERVENTI

5.1 PREVISIONI RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE O ESPANSIONE SOGGETTE A STRUMENTI ATTUATIVI, A NUOVE INFRASTRUTTURE E AD AREE PER SERVIZI DECADUTE DIVENUTE AREE NON PIANIFICATE

Considerato che:

- il **comma 7, dell'art. 18 della L.R. 11/2004** specifica che:
 7. *Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33;*
- **l'art. 33 – Aree non pianificate** della L.R. 11/2004 specifica che:
 1. *Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.*
 2. *Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.*
 3. *Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.*
- **l'art. 34 – Vincoli urbanistici preordinati all'esproprio** della L.R. 11/2004 specifica che:
 1. *I vincoli preordinati all'esproprio hanno la durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.*

Omissis
- **le previsioni del primo Piano degli Interventi del Comune di Gambugliano trovano la loro decadenza in data 06.08.2016**, essendo divenuto efficace, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il giorno 06.08.2011;

il presente II° PI ha visionato tutto il P.I., anche in considerazione delle richieste pervenute, verificando:

- **le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati** che, decadute, sono divenute "**aree non pianificate**", al fine con il II° PI di riclassificarle e di assegnare la zonizzazione più consona rispetto alle previsioni di PAT e dell'area in cui ricadono e alle richieste pervenute di Varianti verdi o di riconferma con sottoscrizione di relativo atto unilaterale d'obbligo;

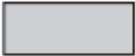
- **le aree per servizi ed i vincoli a scadenza quinquennale** che, appunto, non hanno trovato attuazione nei cinque anni di vigenza del primo P.I. al fine con il II° PI di riclassificarle e di assegnare la zonizzazione più consona rispetto alle previsioni di PAT e dell'area in cui ricadono.

5.2 ESAME DELLE AREE PER SERVIZI E DEI VINCOLI A SCADENZA QUINQUENNALE

Considerato che, come sopra specificato, le previsioni del primo Piano degli Interventi hanno trovato la loro decadenza in data 06.08.2016, si è proceduto all'esame delle aree per servizi e dei vincoli a scadenza quinquennale che non hanno trovato attuazione nei cinque anni di vigenza del primo P.I. per, principalmente, assenza di indirizzi amministrativi ovvero per manifesta impossibilità di essere sostenute a carico del bilancio comunale.

Considerato che con il **P.I.**:

- **sono state indicate le zone a servizi classificandole come *Aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso comune*** distinguendole in sottocategorie, come da estratto di Legenda delle Tavole di P.I. sotto riportato:

| Aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso comune | |
|---|---|
|  | Aree per l'istruzione 1 - Zone per l'istruzione |
|  | Aree per attrezzature di interesse comune 2 - Zone per attrezzature di interesse comune 3 - Zone per attrezzature religiose F1 - Cimiteri F2 - Zone per impianti tecnologici e servizi speciali |
|  | Aree a parco ed attrezzature sportive 4 - Zone a verde pubblico 5 - Zone per impianti sportivi |
|  | Parcheggi |
|  | Parcheggi privati |

Estratto Tavv. PI - Aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso

- **non è stata attivata procedura di riconoscimento di vincolo urbanistico preordinato all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. 11/2004,**

con il presente II° PI sono state verificate e riviste tutte le Zone classificate come **Aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso comune**, e rinominate **Zone destinate ad uso pubblico e di interesse generale** in concordanza con l'art. 30 delle NTO (vedi modifica specificata di seguito con lett. **A.**), indicate dal primo PI per le quali, dopo cinque anni dall'entrata in vigore del piano, non sono stati approvati i relativi progetti esecutivi e pertanto è intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 delle L.R. 11/2004 divenendo **aree non pianificate** di cui all'art. 33, L.R. 11/2004 (si specifica che non sono state considerate le aree a *Parcheggi privati*).

Per tali aree, anche in considerazione delle richieste pervenute, si è valutata la possibilità e necessità o di riconfermarle o non riconfermarle, adeguando conseguentemente gli elaborati del P.I. ed in particolare:

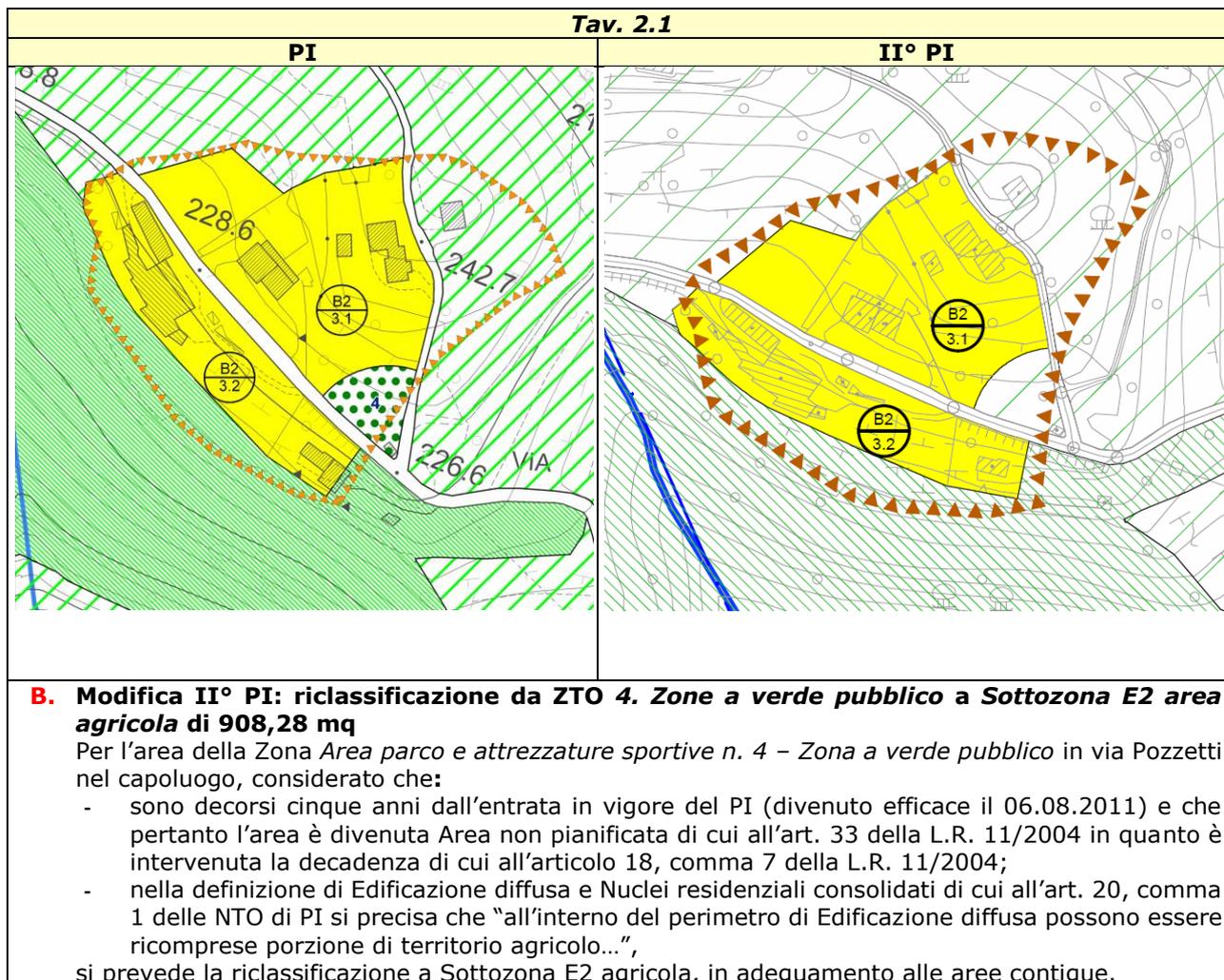
- aggiornando il dimensionamento di tutto il Piano, ovvero verificando che sia sempre garantita la dotazione minima di standards agli abitanti insediabili che sono stati ricalcolati a seconda degli interventi previsti (vedi cap. 6);
- adeguando le Tavole grafiche e le relative Norme Tecniche Operative delle Zone interessate;
- aggiornando il calcolo della S.A.U. e della S.A.T. ed il rapporto con il carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. per l'A.T.O. di apparenza della zona interessata (vedi capp. 7 e 8).

Per una migliore e dettagliata comprensione, **qui di seguito vengono esplicitate le modifiche introdotte con il II PI per le ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE decadute**, riportato gli estratti degli elaborati di PI – stato di fatto PI e stato di II° PI.

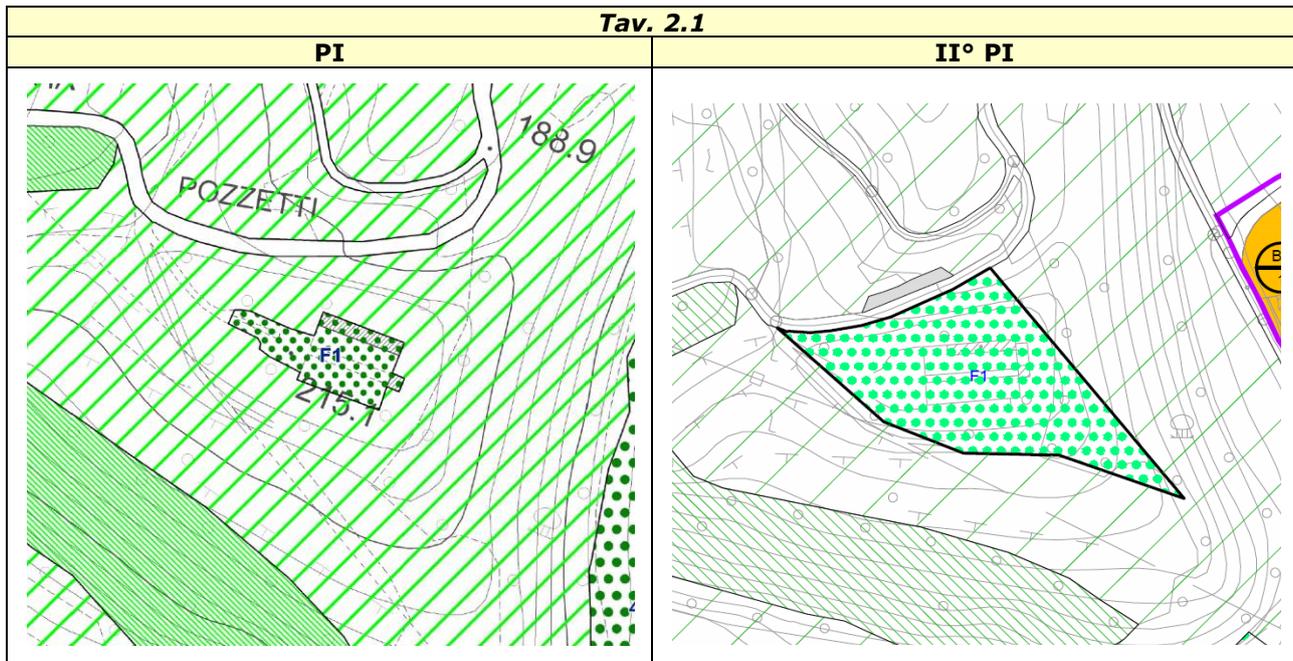
Si specifica che gli estratti di PI sotto riportati sono relativi alle Tavole della Variante 2 - 2012 approvata con D.C.C. n. 30 del 24.09.2012 in quanto è relativa ad interventi che non riguardano le *Aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso comune* se non per una modifica della ZTO C2/6 San Lorenzo e relativa indicazione dei Parcheggi, di proprietà comunale, paggetto di modifica del presente II PI di cui al successivo cap. 5.4 che segue.

| Tav. 2.1 | |
|---|--|
| PI | II° PI |
| <p>Aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso comune</p>  Aree per l'istruzione 1 - Zone per l'istruzione | <p>ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE</p>  Zone per spazi pubblici a servizio della residenza (SP) 1. Zone per l'istruzione Art. 30 |
|  Aree per attrezzature di interesse comune 2 - Zone per attrezzature di interesse comune 3 - Zone per attrezzature religiose F1 - Cimiteri F2 - Zone per impianti tecnologici e servizi speciali |  Zone per attrezzature di interesse comune (SP) 2. Zone per attrezzature di interesse collettivo 3. Zone per attrezzature religiose Art. 30 |
|  Aree a parco ed attrezzature sportive 4 - Zone a verde pubblico 5 - Zone per impianti sportivi |  Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale comunale (F) F1 Cimiteri F2 Zone per impianti tecnologici e servizi speciali Art. 30 |
|  Parcheggi |  Zone a parco ed attrezzature sportive (SP) 4. Zone a verde pubblico 5. Zone per impianti sportivi Art. 30 |
|  Parcheggi privati |  6. SP - Zone a parcheggi Art. 30 |
|  Parcheggi privati |  Parcheggi privati Art. 30 |
| <p>A. Modifica II° PI:</p> <p>- aggiornata la legenda delle Tavole di PI per le Zone destinate ad uso pubblico e di interesse generale</p> | |
| N.T.O. – art. 30 | |
| <p>- aggiornato l'art. 30 delle NTO di PI sostanzialmente in base a quanto modificato in legenda e specificando che la indicazione delle sottocategorie Sp delle <i>Zone per spazi pubblici a servizio della residenza (SP)</i> non è vincolante e che le ZTO n. 4 <i>Zone a verde pubblico</i> e le n. 5 <i>Zone per impianti sportivi</i> hanno le stesse potenzialità edificatorie previste le ZTO n. 2 <i>Aree per attrezzature di interesse collettivo</i>. In particolare viene integrato il titolo dell'art. 30 - Zone per spazi pubblici a servizio della residenza (SP) e zone per attrezzature pubbliche di interesse generale comunale (F) come evidenziato in giallo e, nello stesso articolo:</p> | |

- al **comma 1**: viene specificato che la simbologia riportata nelle Tavole di Piano ha carattere orientativo ed il significato specifico della singola simbologia (SP/n.);
- al **comma 6. Zone a verde pubblico (SP/4)** e al **comma 7. Zone per impianti sportivi (SP/5)**: inseriti i parametri edificatori come per le *Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo (SP/2)* di cui al comma 4

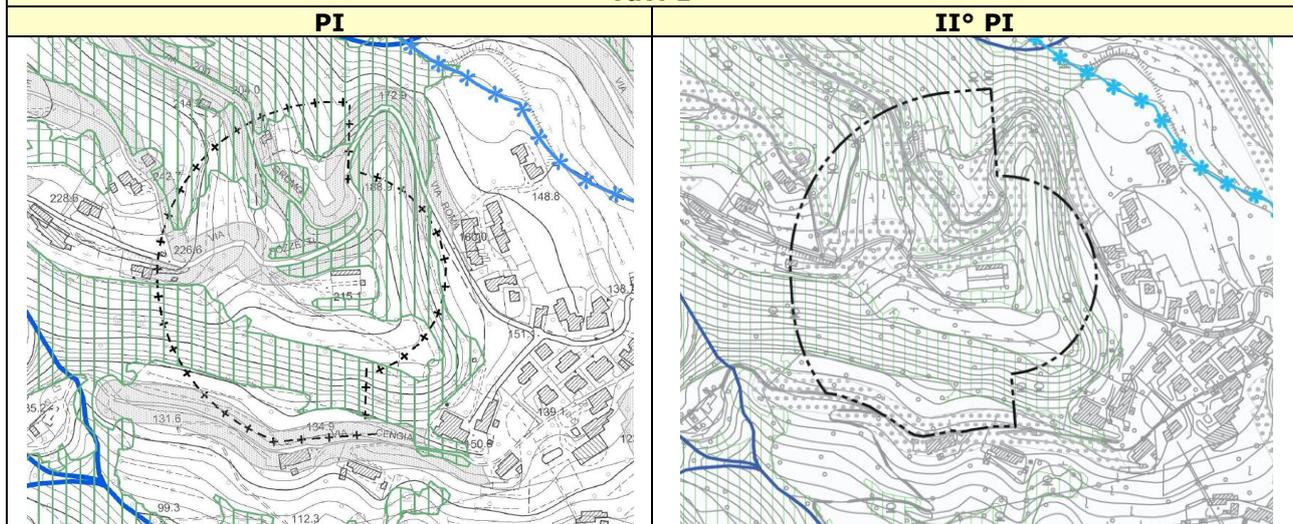


Tav. 2.1



- C. Modifica II° PI:** aggiornamento dell'individuazione in CTRN del cimitero del capoluogo con relativa cinta muraria rispetto allo stato di fatto, in riferimento al progetto esecutivo approvato nel 2013 di modesto ampliamento verso ovest, e dell'area di proprietà comunale, classificate a **F1 - Cimiteri di mq 7.246 e 6. Zone a Parcheggi di mq 212**

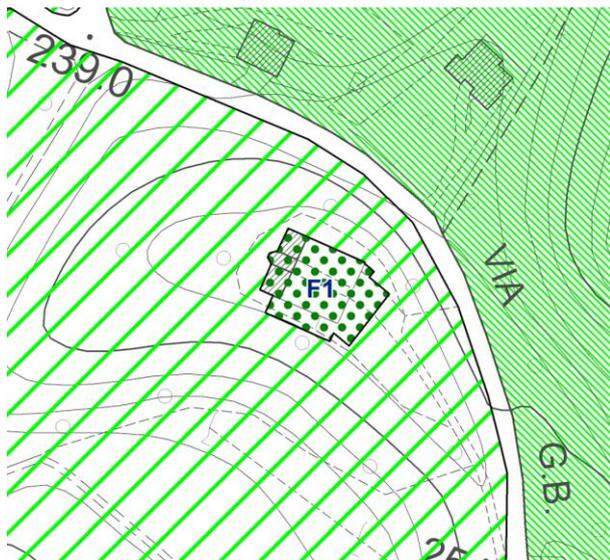
Tav. 1



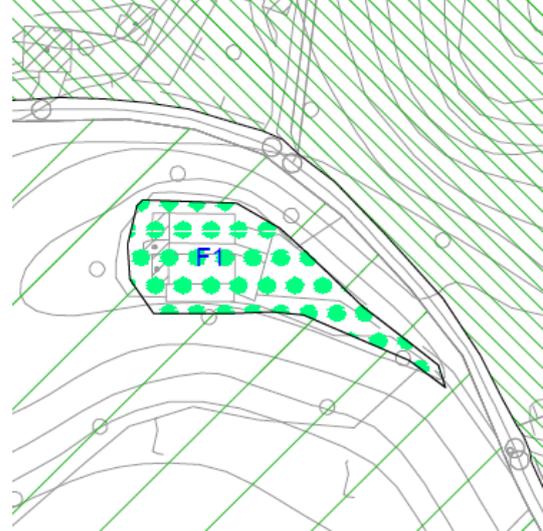
- D. Modifica II° PI:** adeguamento della Fascia di rispetto del cimitero del capoluogo in considerazione dell'aggiornamento dello stato di fatto delle ZTO F1 e n. 6 Zone a parcheggi sopra riportato, come segue:
- per il lato est : 100 ml come da Decreto Regione del Veneto - Ufficio del medico provinciale Vicenza prot. n. 4640/6.6. del 06.07.1979,
 - per il lato ovest: 200 ml rispetto al nuovo perimetro della cinta muraria ampliata

Tav. 2.2

PI



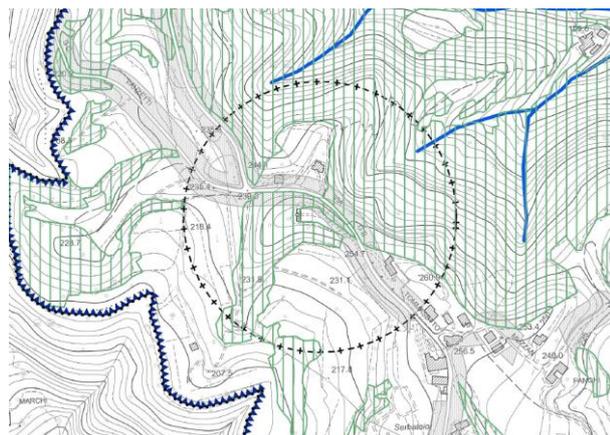
II° PI



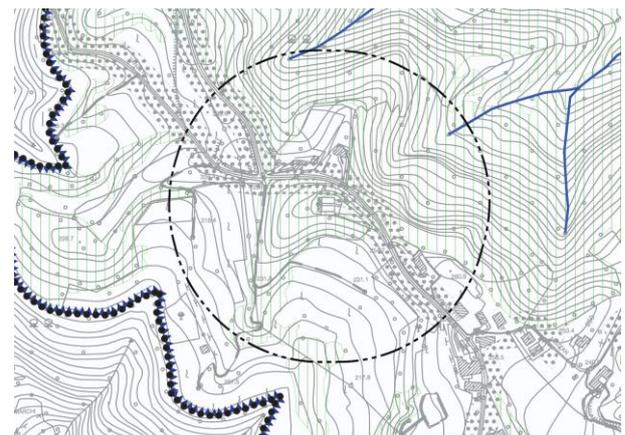
E. Modifica II° PI: aggiornamento dell'individuazione in CTRN del cimitero di Monte San Lorenzo, rispetto allo stato di fatto e dell'area di proprietà comunale, e della relativa classificazione a **F1 - Cimiteri** di mq 1.606,35 mq

Tav. 1

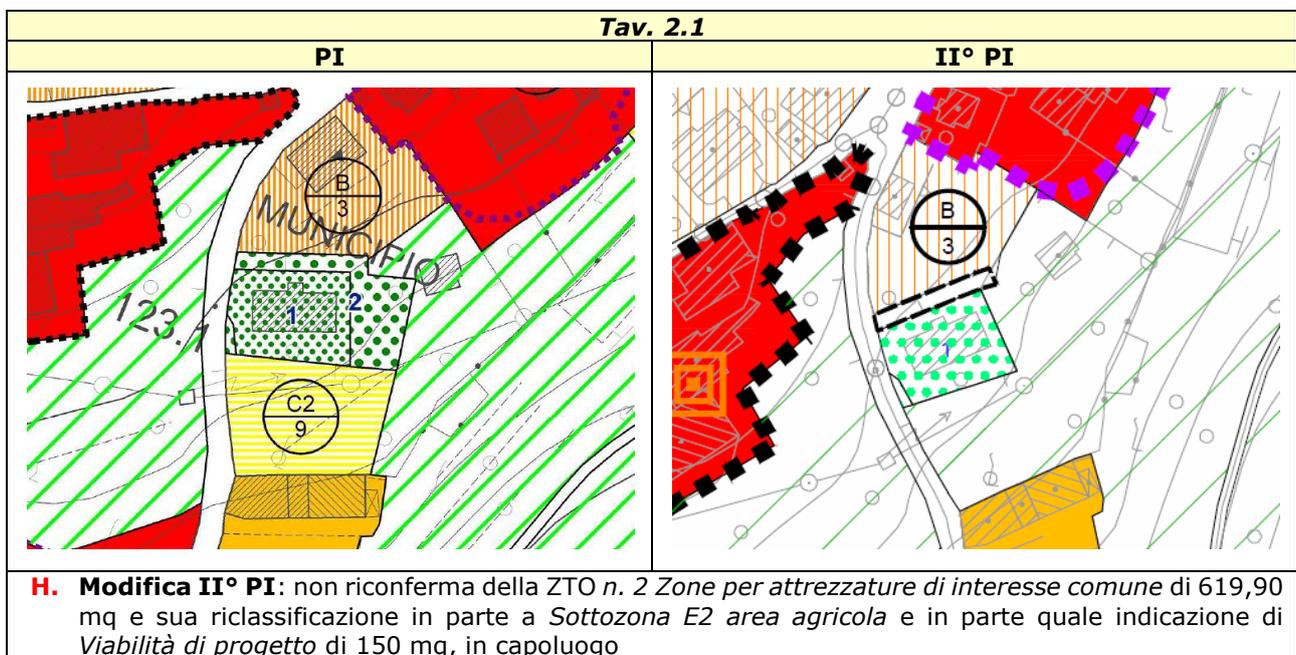
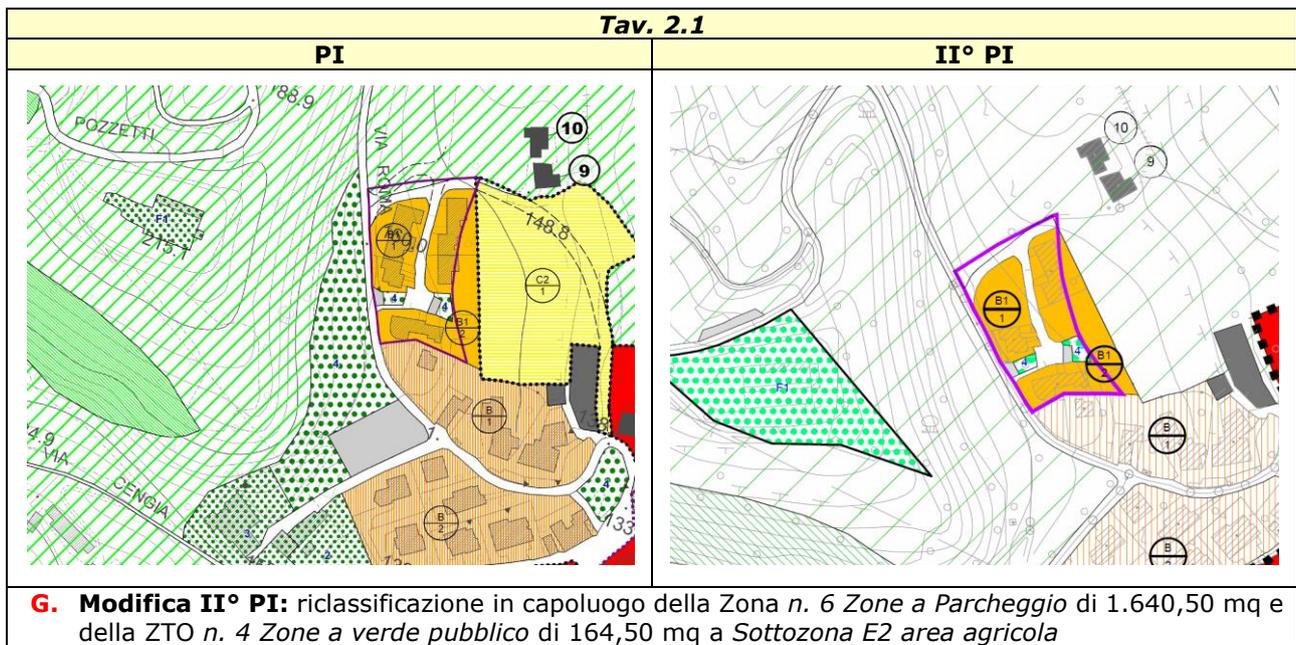
PI



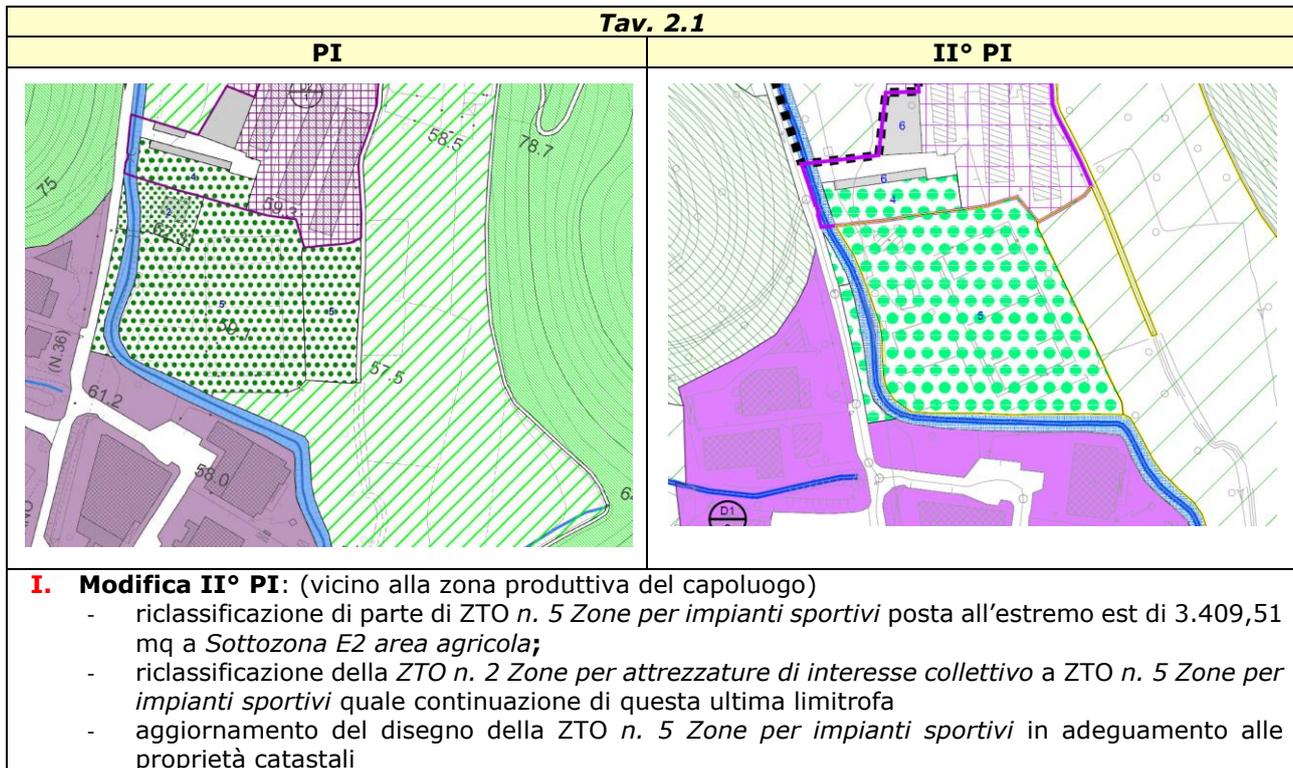
II° PI



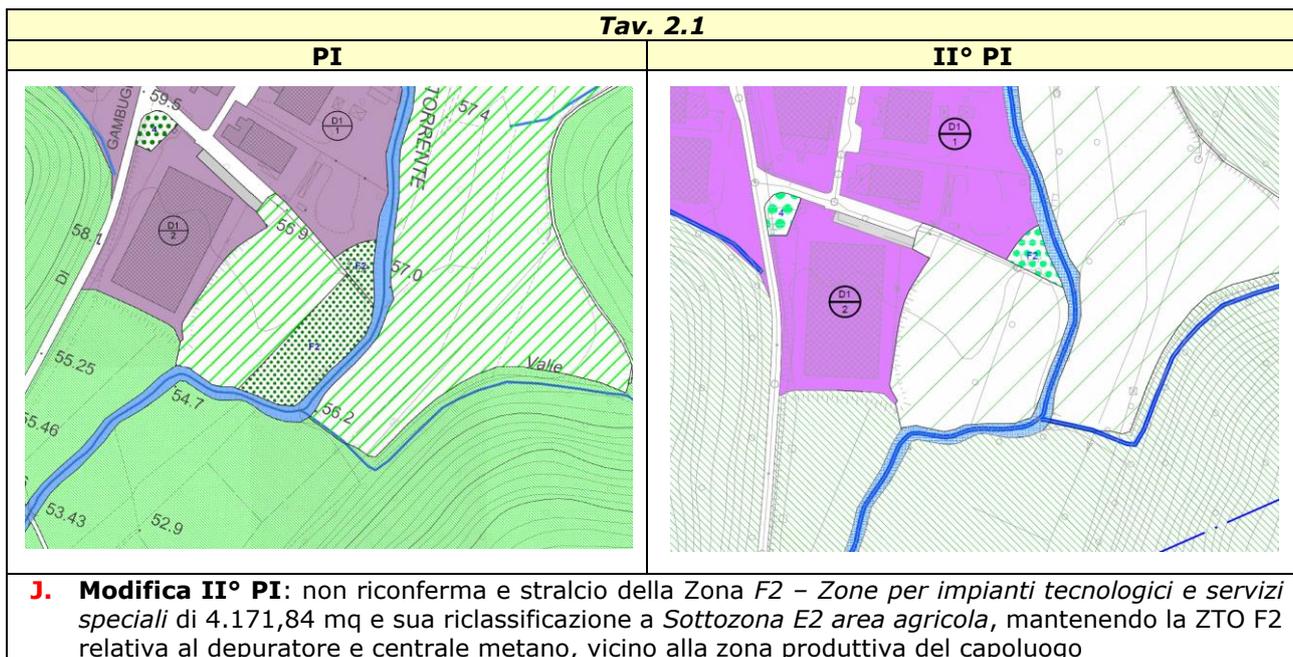
F. Modifica II° PI: in considerazione che il PI riportava una fascia di rispetto errata - traslata del **Cimitero Monte San Lorenzo**, è stata aggiornata la relativa **fascia di rispetto portandola a 200 ml** dalla cinta muraria odierna.



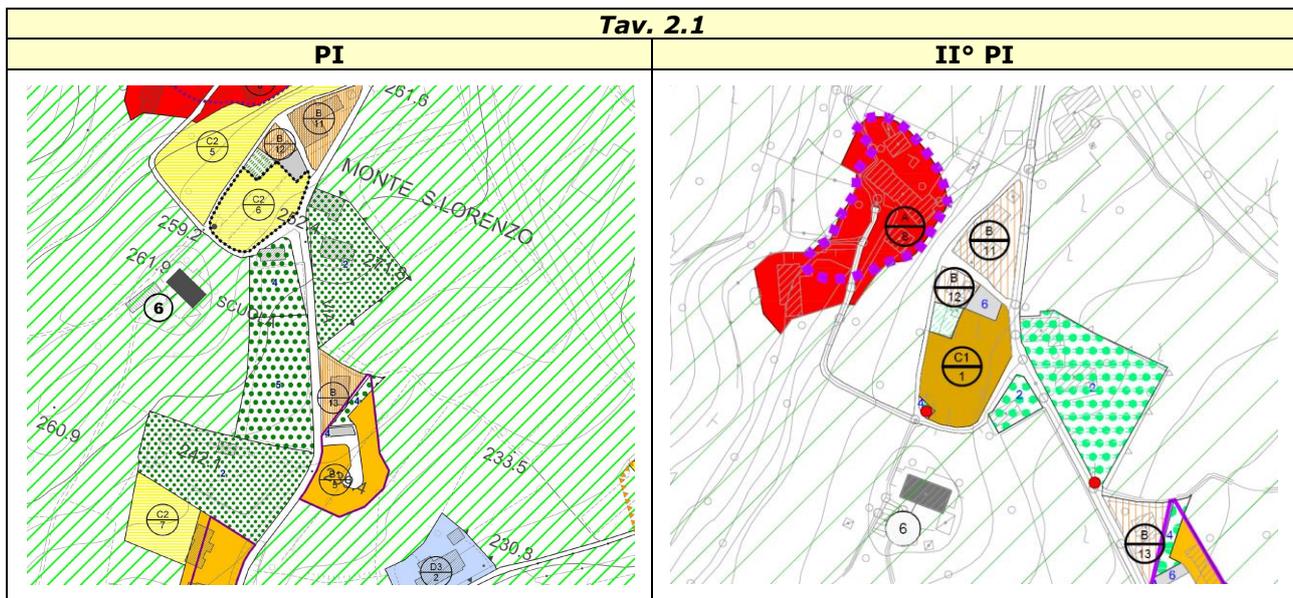
Tav. 2.1



Tav. 2.1



Tav. 2.1

**K. Modifica II° PI:** in Monte San Lorenzo:

- non riconferma e stralcio della Zona n. 5 *Zone per impianti sportivi* (a ovest di via Rudella) di 4.128,89 mq e sua riclassificazione a *Sottozona E2 area agricola*
- non riconferma e stralcio di parte della Zona n. 4 *Zone a verde pubblico* (a ovest di via Rudella) di 1.659,61 mq e sua riclassificazione a *Sottozona E2 area agricola*
- riclassificazione della rimanente parte della Zona n. 4 *Zone a verde pubblico* di 510,65 mq a n. 2 - *Zone per attrezzature di interesse collettivo* essendo relativa ad area e fabbricato in proprietà comunale di una ex scuola, pertanto con potenzialità edificatoria della Zona n. 2 di appartenenza di cui all'art. 30 delle NTO
- aggiornamento del perimetro della Zona n. 2 *Zone per attrezzature di interesse collettivo* (a est di via rudella - Parrocchia) in Monte San Lorenzo rispetto alle proprietà catastali, passando da una sup. di 4.274,47 mq a una superficie catastale di 4.092,00 mq

5.3 REVISIONE DI TUTTE LE ZONE INATTUATE E VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTI VERDI AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015

Sempre in considerazione che il 06 agosto 2016 sono decadute le previsioni del Primo PI relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, sono state **revisionate principalmente tutte le zone di espansione con obbligo di P.U.A. rimaste, per le più varie motivazioni, ad oggi inattuate** e sono state **valutate le relative richieste di "declassificazione" o di Varianti Verdi** ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015.

Sono state pertanto valutate dal punto di vista urbanistico e pianificatorio, sempre in coerenza con il P.A.T., se tali zone potevano essere riclassificate, in coerenza con la programmazione urbanistica in atto e in congruenza con la sua localizzazione e dimensione, senza compromettere i diritti edificatori di terzi e pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o eventuali accordi di interesse pubblico.

Per tale scopo:

- sono state valutate le richieste che sono pervenute di "riclassificazione" delle zone residenziali e quelle di "riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili" ai sensi della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, art. 7 "**Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili**". In particolare il presente II° PI ha accolto e recepito tali richieste dopo aver verificato la loro coerenza con le finalità di contenimento del consumo di suolo della L.R. 4/2015, così come meglio esplicitato dalla relativa Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 11.02.2016;
- sono stati informati i soggetti privati interessati, sia che avessero fatto la richiesta di variante urbanistica che non, per comprendere le loro aspettative e necessità al fine di prevedere nel II° Piano degli Interventi solamente quelle Zone residenziali per le quali effettivamente c'è la volontà di attuarle, mediante sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, o che l'Amministrazione ha prefissato una determinata programmazione urbanistica.

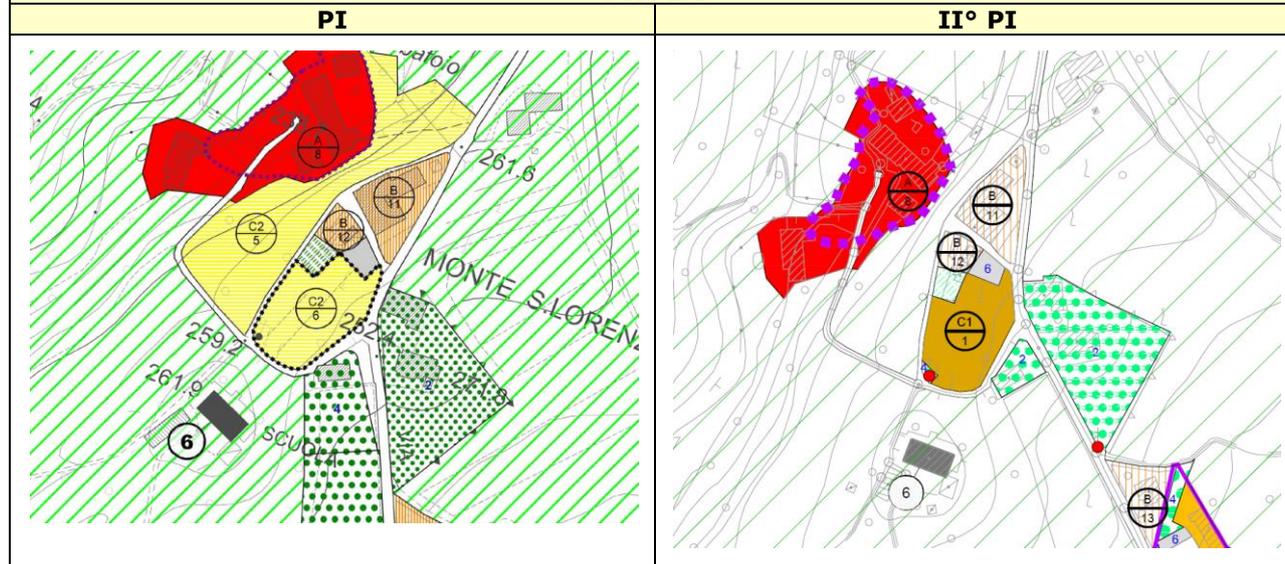
Conseguentemente sono stati aggiornati gli elaborati del P.I., ed in particolare:

- è stato aggiornato il dimensionamento del Piano degli Interventi che, a seguito di stralcio o "declassificazione" delle zone residenziali, ha verificato la diminuzione di abitanti insediabili e della relativa dotazione minima degli standards necessari e il rapporto con il carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. per l'A.T.O. di appartenenza della zona interessata (vedi capp. 6 e 7);
- è stato verificato e aggiornato il calcolo della S.A.U. – Superficie Agricola Utilizzata e della S.A.T. - Superficie Agricola Trasformabile in considerazione che alcuni interventi di declassificazione comportano "ripristino" di S.A.U. e aggiornamento della S.A.T. (vedi cap. 8);
- sono state adeguate le Tavole grafiche e le relative Norme Tecniche Operative delle Zone interessate;
- le richieste di **Variante Verde** accolte e con il presente II° PI inserite, sono accompagnate dalla relativa **Verifica di Assoggettabilità VAS** ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006. In particolare, considerato che la Regione Veneto – Commissione regionale VAS asserisce la necessità di predisporre per le "Varianti Verdi" ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 il Rapporto Ambientale Preliminare R.A.P. finalizzato ad ottenere il parere di non assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e D.Lgs. 4/2008, commi 1 e 2, e della DGR 1717 del 03/10/2013, per ciascuna trasformazione urbanistica di Variante verde sarà predisposto il **R.A.P. – Rapporto Ambientale Preliminare**.

5.4 ZONE RESIDENZIALI DECADUTE DIVENUTE AREE NON PIANIFICATE

- A. Modifica II° PI: riclassificazione della ex ZTO C2/6 di proprietà comunale** divenuta *Area non pianificata* essendo intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004 (decadenza delle previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati), **a ZTO C1/1 con intervento edilizio diretto** con specifica disciplina in art. 21 delle NTO a cui si rimanda.

Tav. 2.1



Modifica N.T.O.

Stralcio all'Art. 21 - **Zone residenziali di espansione con progetto di coordinamento urbanistico (C/2)** del comma 5.1.6 relativo alla ZTO C2/6 e integrazione dell'Art. 19 - **Zone Residenziali di Completamento (B - BI e C1)** con:

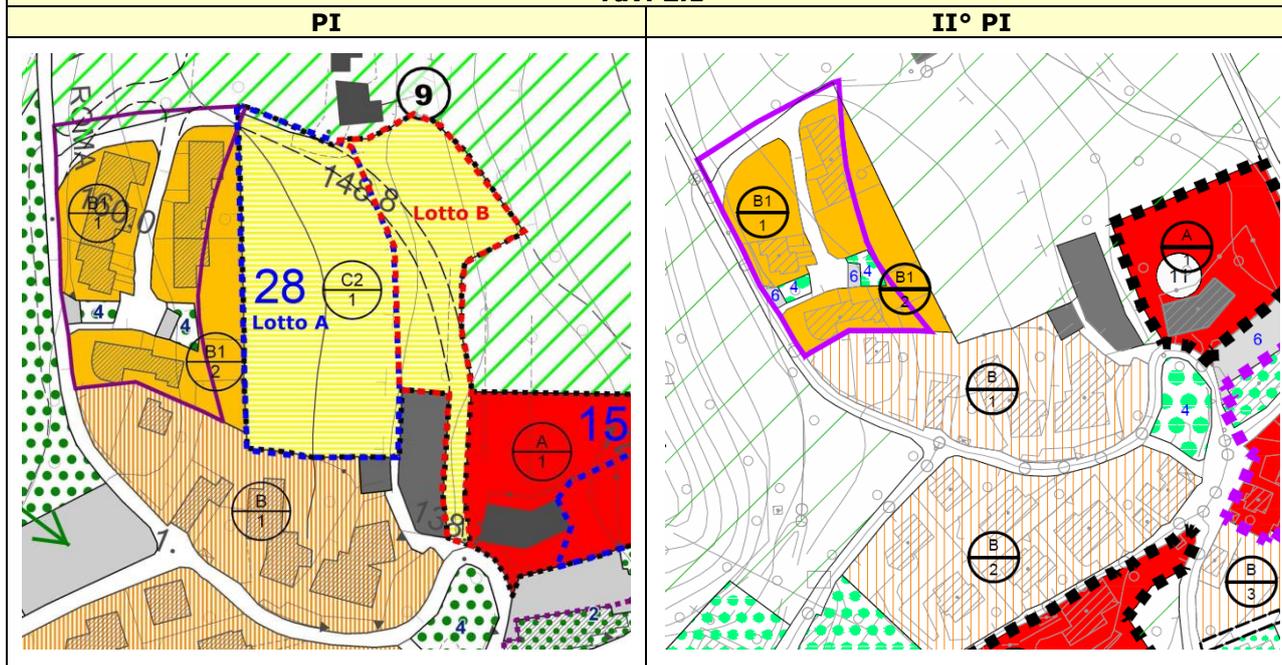
- il nuovo **comma 6. NORME SPECIFICHE DI COORDINAMENTO URBANISTICO**
- e il conseguente comma **6.1** relativo alla disciplina della riconvertita **zona C1/1 (Monte San Lorenzo)**.

B. Modifica II° PI:

Considerato che:

- per l'intera ex **ZTO C2/1** è intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004 (decadenza delle previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati) e pertanto è divenuta **Area non pianificata**;
- è pervenuta richiesta n. 28 di mantenimento della ZTO C2/1 – Lotto A, indicato sotto nell'estratto di PI, ritenuta sostanzialmente accoglibile con alcune modifiche, ma che gli interessati non hanno dato esito mediante presentazione del relativo atto unilaterale d'obbligo;
- non è pervenuta richiesta da parte degli interessati di mantenimento di ex ZTO C2/1 per il lotto B, indicato sotto nell'estratto di PI;

con il II° PI si propone la **riclassificazione dell'intera ex ZTO C2/1** divenuta *Area non pianificata* a **Sottozona E2 agricola** in adeguamento alle aree contigue.

Tav. 2.1**Modifica N.T.O.**

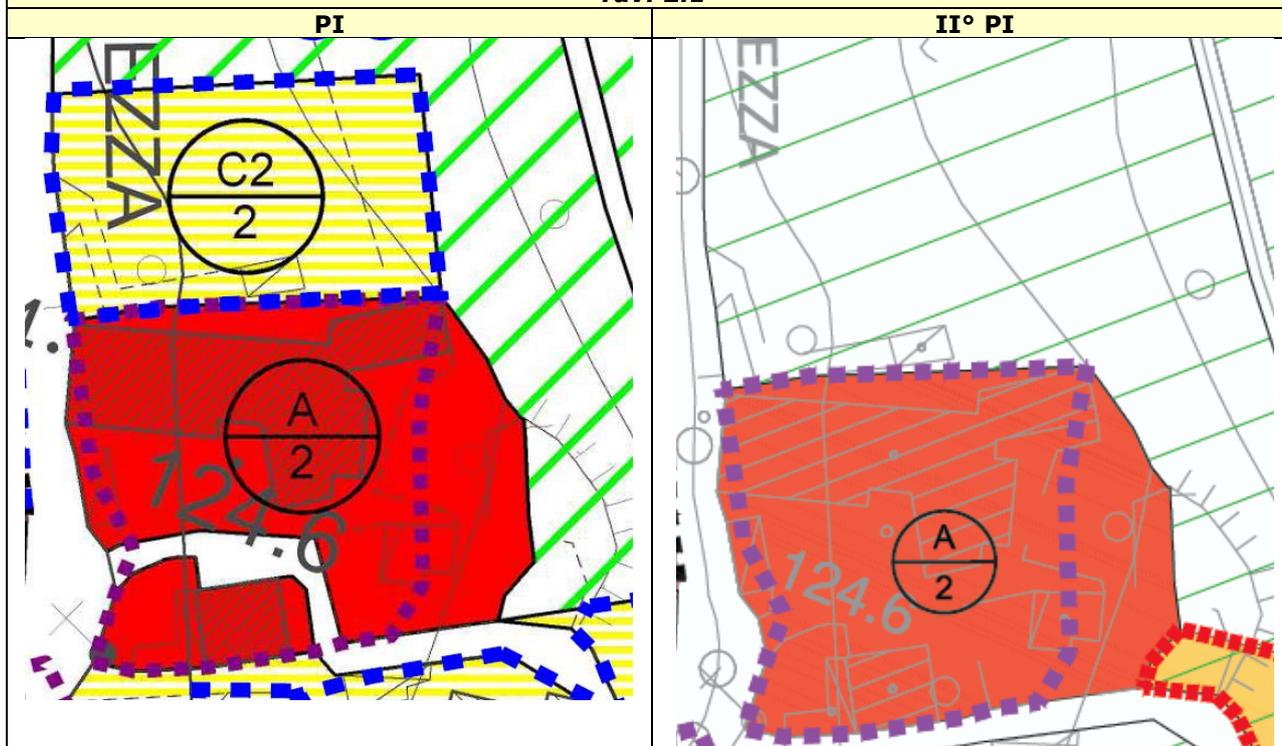
Stralcio all'Art. 21 - **Zone residenziali di espansione con progetto di coordinamento urbanistico (C/2)** del **comma 5.1** relativo alla ZTO C2/1.

C. Modifica II° PI:

Considerato che:

- per l'intera ex **ZTO C2/2** è intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004 (decadenza delle previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati) e pertanto è divenuta **Area non pianificata**;
- è pervenuta richiesta n. 39 di sostanzialmente riclassificazione a Z.T.O. B/2 di sup. 2.210 mq per poter edificare 1.325 mc a destinazione residenziale;
- la richiesta si era ritenuta nella sostanza accoglibile mediante sinteticamente:
 - la riclassificazione di parte di ex ZTO C2/2, ora area non pianificata, a ZTO B1 di sup. fond. 1.325 mq (e non 2.210 mq e if 0,60 mc/mq come richiesto) con if di 1,00 mc/mq e max potenzialità edificatoria di 1.325 mc;
 - la riclassificazione della rimanente ex ZTO C2/2 a Sottozona E2 agricola;
- il richiedente non ha dato esito alla valutazione proposta mediante presentazione del relativo atto unilaterale d'obbligo sottoscritto ;

con il II° PI si propone la **riclassificazione dell'intera ex ZTO C2/2** divenuta *Area non pianificata* a **Sottozona E2 agricola** in adeguamento alle aree contigue.

Tav. 2.1**Modifica N.T.O.**

Stralcio all'Art. 21 - **Zone residenziali di espansione con progetto di coordinamento urbanistico (C/2)** del **comma 5.2** relativo alla ZTO C2/2.

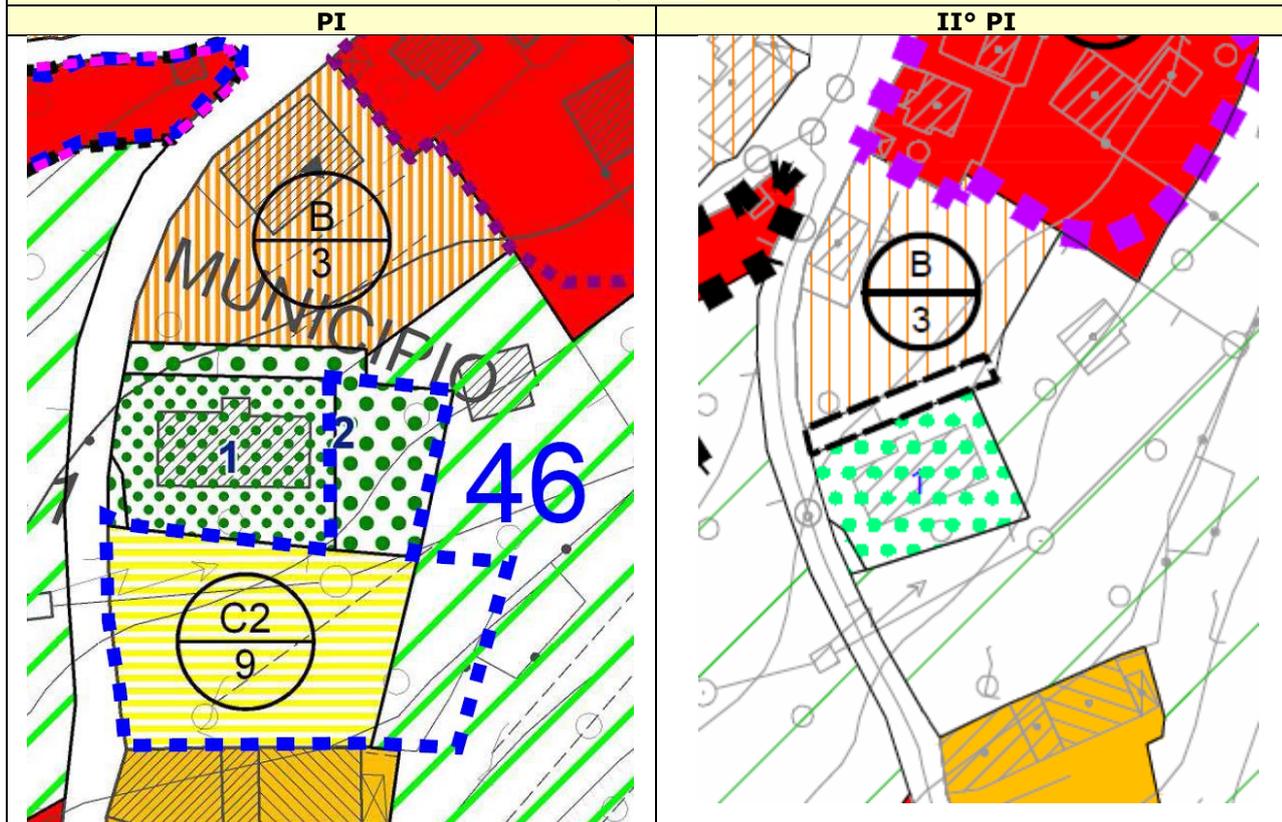
D. Modifica II° PI:

Considerato che:

- per l'intera ex **ZTO C2/9** è intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004 (decadenza delle previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati) e pertanto è divenuta **Area non pianificata**;
- è pervenuta richiesta n. 46 di sostanzialmente mantenimento della zonizzazione ZTO C2/9 con modifica della conformazione;
- la richiesta si era ritenuta parzialmente accoglibile mediante sinteticamente:
 - la riconferma della Zona C2/9 (ora *area non pianificata*) ma con la stessa conformazione e localizzazione del PI originario e non con la modifica richiesta e previa sottoscrizione apposito atto e perequazione di cui alla D.C.C. n. 35 del 30.09.2016;
 - la non riconferma dell'area a n. 2 *Zone per attrezzature di interesse comune* e sua classificazione a Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue e la individuazione come *viabilità* l'area tra la Zona B/3 e la n. 1 *Zona per istruzione* (vedi **intervento lett. F cap. 5.2**);
- il richiedente non ha dato esito mediante presentazione del relativo accordo o atto unilaterale d'obbligo sottoscritto ;

con il II PI si propone:

- la **riclassificazione dell'intera ex ZTO C2/9** divenuta *Area non pianificata* a Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue;
- la non riconferma dell'area a n. 2 *Zone per attrezzature di interesse comune* e sua classificazione a Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue e la individuazione come *viabilità* l'area tra la Zona B/3 e la n. 1 *Zona per istruzione* (vedi **intervento lett. H, cap. 5.2**).

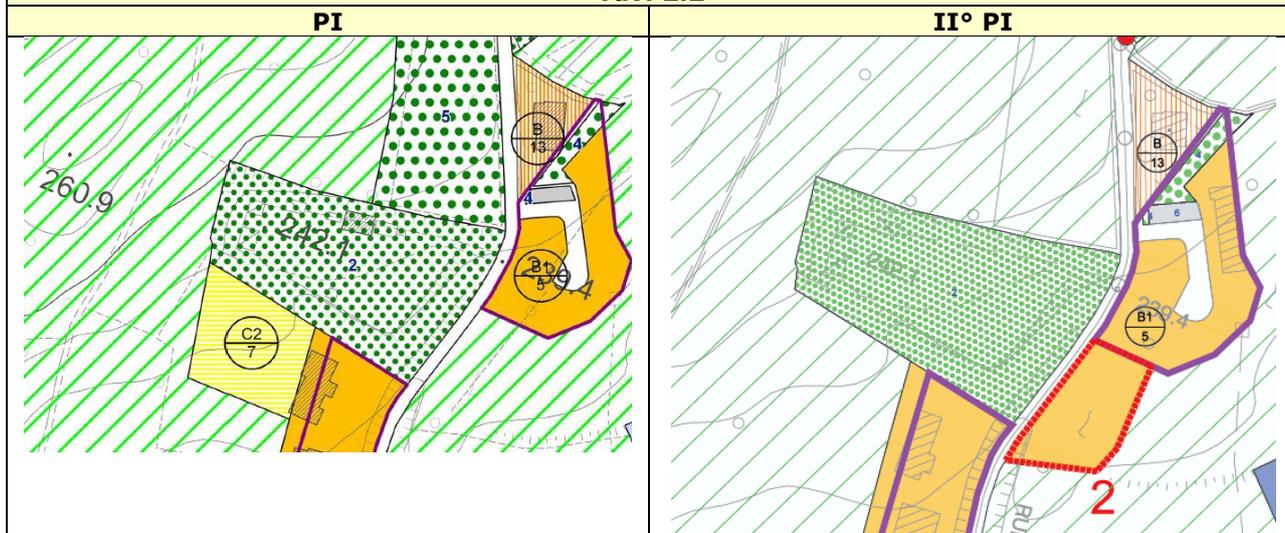
Tav. 2.1

E. Modifica II° PI:

Considerato che:

- per l'intera ex **ZTO C2/7** di sup. terr. 2.020 mq sita a Monte San Lorenzo è intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004 (decadenza delle previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati) e pertanto è divenuta **Area non pianificata**;
- non è pervenuta alcuna richiesta e osservazione per tale area;

con il II° PI si propone la **riclassificazione dell'intera ex ZTO C2/7** divenuta *Area non pianificata* a **Sottozona E2 agricola** in adeguamento alle aree contigue.

Tav. 2.2

5.5 RICHIESTE ACCOGLIBILI E OGGETTO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOSCRITTO

Come specificato al cap. 4.3 sopra, le richieste pianificatorie pervenute ritenute accoglibili sono state recepite nel presente II° PI a seguito di sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, presentato degli interessati, redatto seguendo lo schema allegato alla D.C.C. n. 35 del 30.09.2016 (vedi cap. 4.4 che precede), dove sostanzialmente sono stati specificati gli obblighi assunti dal soggetto interessato per la perequazione dovuta a seguito dell'indicazione nel II° P.I. delle relative trasformazioni urbanistiche richieste e concordate.

Gli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti sono stati numerati, allegati al presente II° PI quale elaborato facente parte dello stesso e denominato **Allegato VI: Atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico - privati** e indicati con apposita simbologia nelle Tavole di Piano.

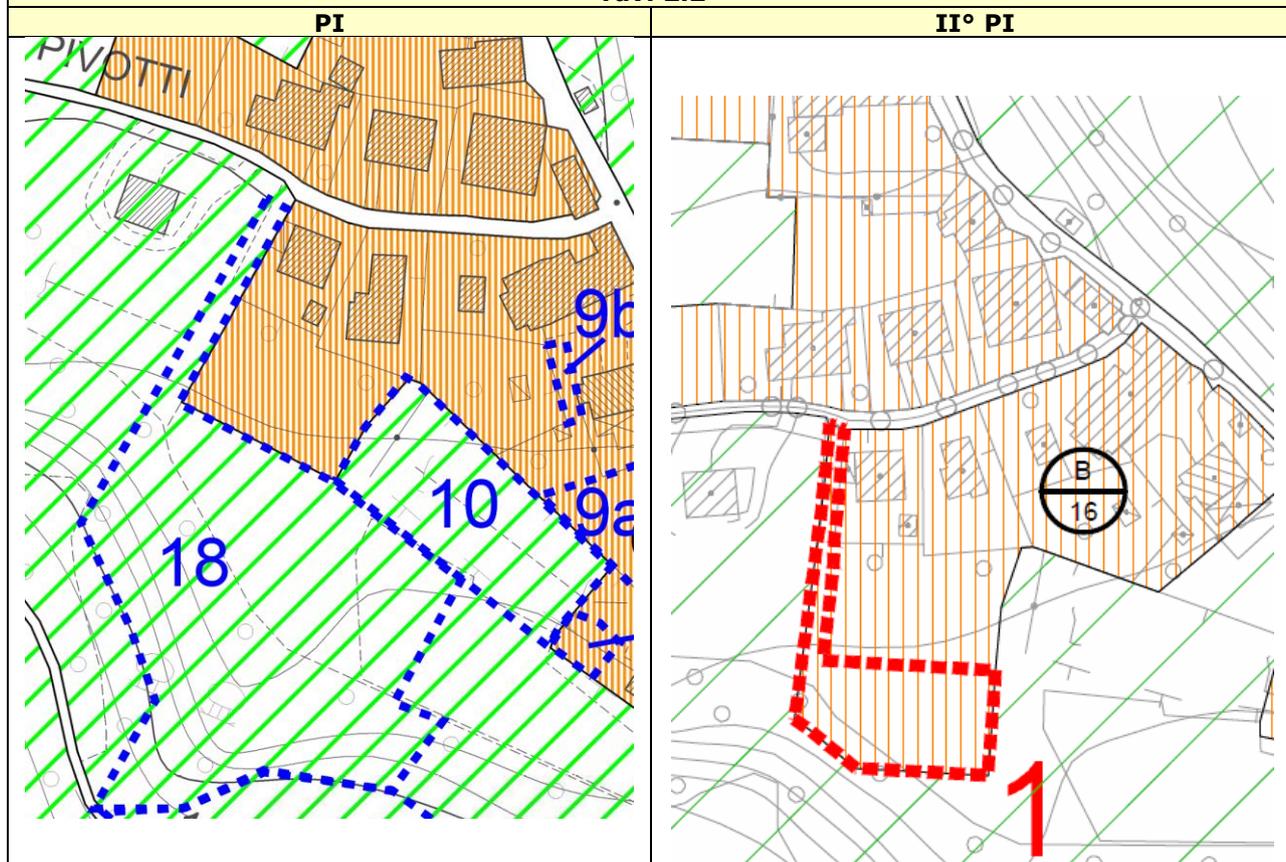
Si specifica inoltre che viene integrato l'**Art. 2 - ELABORATI DEL P.I. E RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE** specificando che tra gli elaborati del PI è presente **Allegato VI: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico - privati**.

Qui di seguito si riassume gli atti unilaterale d'obbligo sottoscritti e le relative modifiche redatte con il II° PI.

5.5.1 Atto unilaterale d'obbligo n. 1

- A. Modifica II° PI:** a seguito di richiesta n. 18 pervenuta e del relativo atto unilaterale d'obbligo sottoscritto n. 1 - Elab. V, il II° PI propone l'**ampliamento della ZTO B/16** con if di 1,5 mc/mq di 1.600 mq con potenzialità edificatoria max di 2.400 mc. Si specifica che l'intervento è compatibile con il PAT essendo l'area in oggetto sita in ATO 2 e in *linee preferenziali di sviluppo insediativo*. Si specifica inoltre che viene indicato nelle Tavole il relativo **atto unilaterale d'obbligo n. 1**

Tav. 2.2



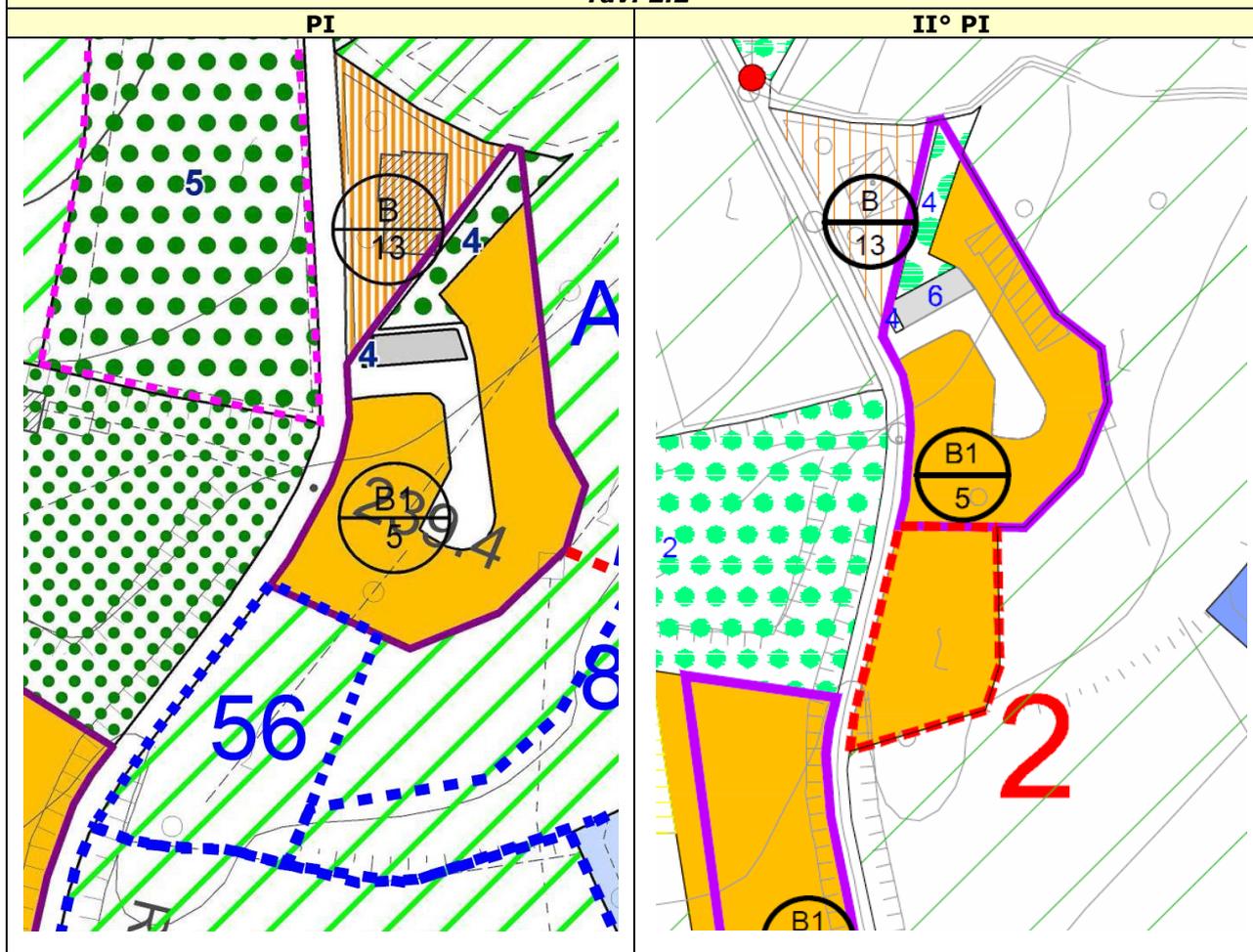
5.5.2 Atto unilaterale d'obbligo n. 2

B. Modifica II° PI:

A seguito di richiesta n. 56 pervenuta e del relativo atto unilaterale d'obbligo sottoscritto n. 2 (Elab. V) di sostanzialmente modifica azzonativa dell'area agricola a Zona residenziale con intervento diretto dell'area finitima al "Piano di Lottizzazione Monte San Lorenzo", essendo la richiesta compatibile con il PAT che indica l'area in oggetto con possibilità di sviluppo insediativo in ATO 2 e finitima ad una area già edificata e urbanizzata, con il II PI viene prevista la **modifica azzonativa dell'area di richiesta n. 56 quale completamento della ZTO B1/5** di 1.579 mq con obbligo di un unico accesso dalla via Rudella.

Si specifica inoltre che viene indicato nelle Tavole il relativo **atto unilaterale d'obbligo n. 2** e aggiornata la CTRN rispetto allo stato di fatto odierno.

Tav. 2.2



Modifica N.T.O.

Integrazione dell'Art. 19 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B - BI e C1) con un ulteriore comma relativo alla ZTO B1/5 che specifica che è prescritto un unico accesso da via Rudella.

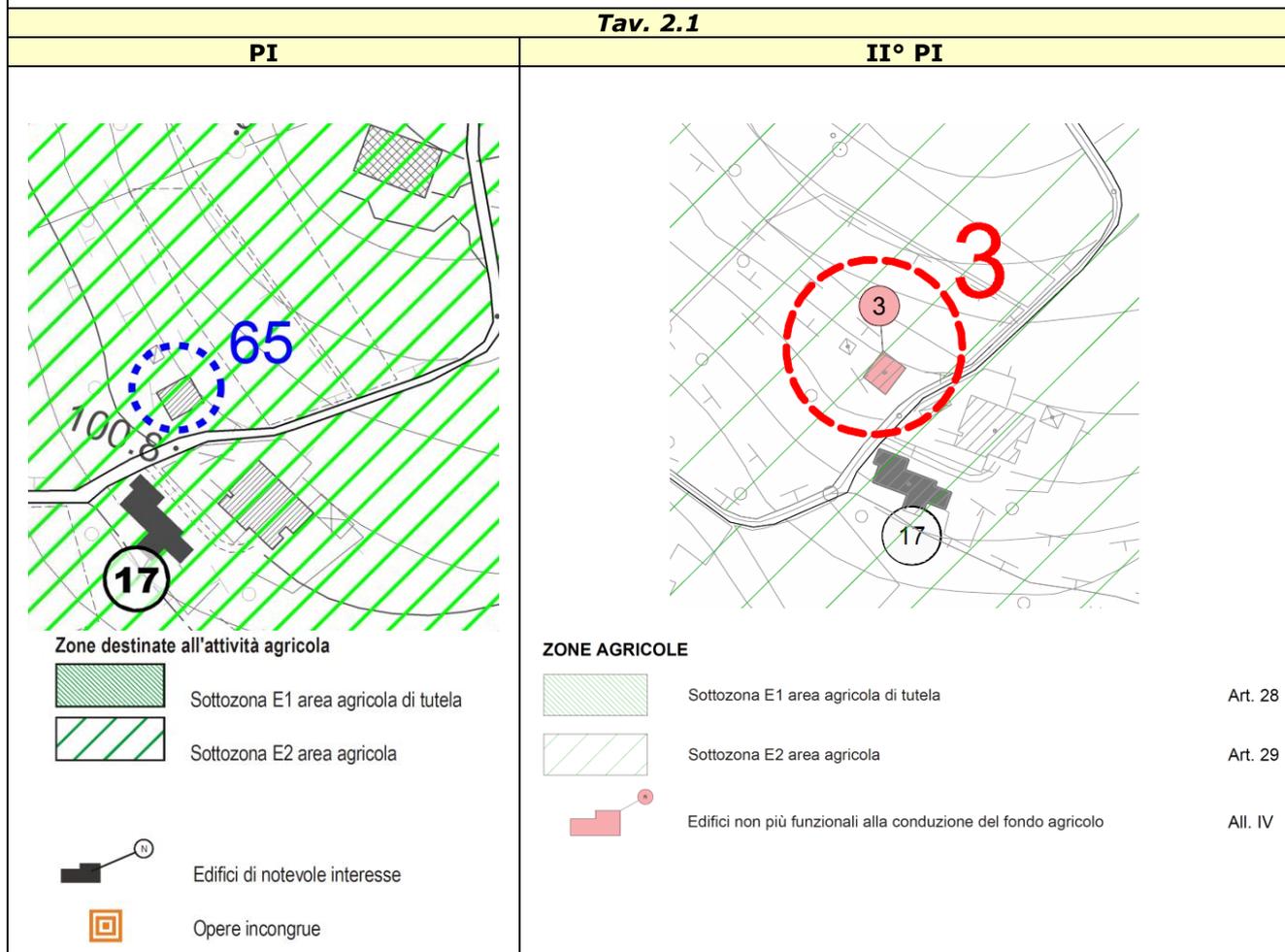
5.5.3 Atto unilaterale d'obbligo n. 3

C. Modifica II° PI:

A seguito di richiesta n. 65 pervenuta e del relativo atto unilaterale d'obbligo sottoscritto n. 3 (Elab. V) di riconoscimento di un fabbricato a **Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo**, viene indicato il fabbricato interessato in tal senso con il **n. 3 (essendo che con Var. 6 di PI sono stati riconosciuti due edifici non più funzionali)**, aggiornando le Tavole:

- in legenda con la nuova voce di *Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo - Allegato IV*;
- individuando il nuovo **Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo n. 3**;
- **individuando Atto unilaterale d'obbligo n. 3**

Vengono inoltre aggiornate le NTO e redatto il nuovo Allegato IV riportante le schede già redatte e la scheda specifica dell'Edificio in oggetto n. 3, come meglio specificato di seguito.



Modifica N.T.O.

Integrazione dell'Art. 2 - **ELABORATI DEL P.I. E RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE** specificando che tra gli elaborati del PI è presente **Allegato IV: Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo**

Integrazione elaborati di PI

Viene previsto un nuovo Elaborato di PI: **Allegato IV: Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo** che riporta:

- **D.C.C. n. 19 del 21 maggio 2012** di "Approvazione per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo art. 9 septies del P.A.T. dei criteri di ammissibilità delle istanze";
- **Schede Edifici Non Più Funzionali alla conduzione del fondo** riconosciuti dal PI e individuati nelle Tavole di PI con specifica numerazione corrispondente alle schede riportate e relativa documentazione. In particolare si specifica che vengono riportate le due Schede di Edifici non più funzionali n. 1 e 2 riconosciute con Variante n. 6 di PI, allegando la delibera di C.C. di approvazione della stessa.

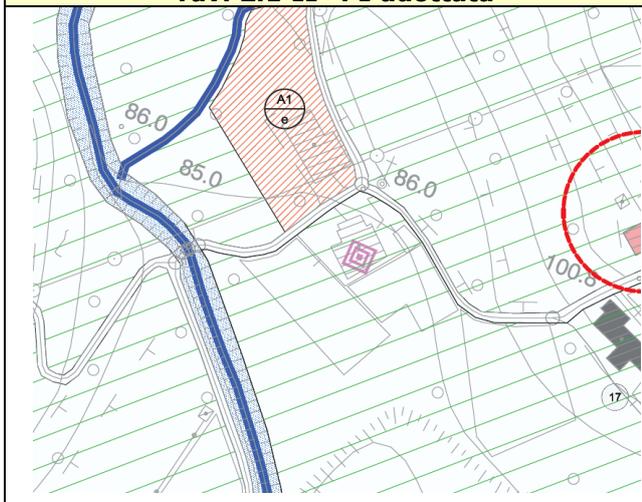
5.5.4 Atto unilaterale d'obbligo n. 4

D. Modifica II° PI:

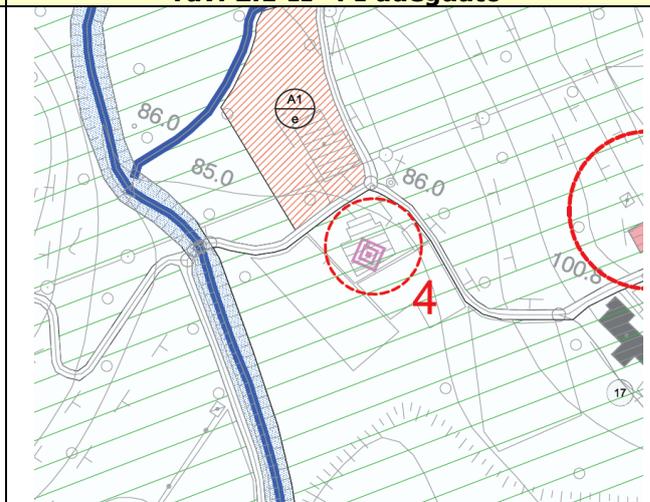
A seguito di richiesta n. 5 e relativa integrazione con osservazione n. 1 pervenuta (vedi Elab. *Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento*) e del relativo atto unilaterale d'obbligo sottoscritto n. 4 (Elab. V) di sostanzialmente possibilità di riconversione di una parte del fabbricato indicato dal II PI come *Insedimenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)* sito in via Pocastro n. 1, da artigianale a residenziale, vengono:

- Nell'Elab. **Allegato V - Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)**: sostituita la "Scheda progettuale attività in zona impropria" (DGRV 3149 del 14.9.99) del previgente PI sostanzialmente confermando lo stato di fatto autorizzato e normando più dettagliatamente l'art. 44 delle NTO, come meglio specificato al cap. 5.7, lett. e. Viene inoltre, in sede di controdeduzione, adeguata la schedatura riportando le planimetrie allegate all'atto d'obbligo sottoscritto n. 4 e specificando la *tipologia di intervento consentita*;
- individuando **Atto unilaterale d'obbligo n. 4 nelle tavole e allegato allo specifico Elab. VI.**

Tav. 2.1 II° PI adottata



Tav. 2.1 II° PI adeguato



5.5.5 Atto unilaterale d'obbligo n. 5

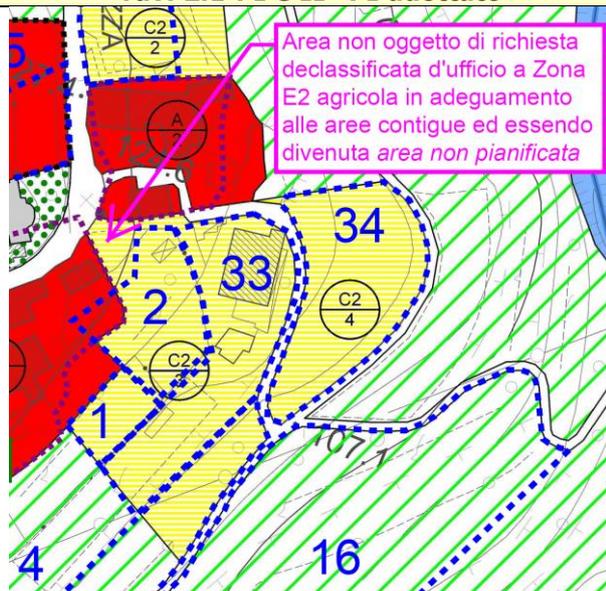
E. Modifica II° PI:

A seguito di richiesta n. 34 e relativa integrazione con osservazione n. 5 pervenuta (vedi Elab. *Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento*) e del relativo atto unilaterale d'obbligo sottoscritto n. 5 (Elab. V) si prevede la riclassificazione di una parte di sottozona agricola E2 e una parte di zona ex C2/4 decaduta e divenuta area non pianificata a ZTO B1.10 di 850 mq (in continuazione al consolidato residenziale dato dalla ZTO A/2 limitrofa) e con i parametri urbanistici di cui all'art. 19, punto 4., lett. b) di $if = 1,00$ mc/mq.

Pertanto:

- nelle Tavole viene classificata la zona in oggetto a ZTO B1.10 e individuata come *Atto unilaterale d'obbligo n.5*;
- allegato allo specifico Elab. VI l'Atto unilaterale d'obbligo n.5;
- integrato l'art.29 - Zona Agricola E2 delle NTO come sotto riportato.

Tav. 2.1 PI e II° PI adottato



Tav. PI



Tav. II PI adottato

Tav. 2.1 II° PI adeguato



Modifica N.T.O.

Integrato l'Elab. **NTO**: all'**art.29 - Zona Agricola E2**: mediante inserimento di nuovo comma che recita:

omissis

In considerazione dell'impegno presentato con integrazione di prot. 3586 del 02.11.2017 da parte degli aventi titolo e riportato nell'atto d'obbligo n. 5 Aleardi, Zaupa, Oliviero di cui all'Allegato VI di PI, fino ad una eventuale richiesta da parte dei diretti interessati di riconversione a destinazione residenziale o compatibile o riconoscimento di Credito edilizio, i fabbricati rurali siti in via Lenguezza e catastalmente identificati al fg. 3, map. 1091 dovranno essere mantenuti a destinazioni rurali (tipo ricovero attrezzi, fieno,...) compatibili con la destinazione d'uso prevalentemente residenziale delle aree vicine ed in essi non potrà essere riattivata l'attività di allevamento di qualsiasi tipo.

5.6 VARIANTI VERDI

5.6.1 Normativa di riferimento

Per quanto riguarda la normativa relativa alla valutazione delle richieste di Variante Verde, con il presente II° PI si è fatto riferimento l'art. 7 della Legge Regionale n. 4/2015, dal titolo "**Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili**".

La Regione Veneto con L.R. 16 marzo 2015 n. 4 ha approvato la legge in materia di "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali", pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015 ed è entrata in vigore in data 04.04.2015.

Tale Legge Regionale all'art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione delle aree edificabili" prevede la possibilità per gli aventi titolo di presentare richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

In particolare le *Varianti Verdi* consentono ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio.

La Giunta Regionale ha approvato una Circolare n. 1 del 11 febbraio 2016 che fornisce chiarimenti per una corretta applicazione dell'art. 7 delle L.R. 4/2015 sulle cosiddette *Varianti Verdi*.

A supporto di quanto sopra espresso, si riporta di seguito la normativa a cui il presente II° PI per le *Varianti Verdi* ha fatto riferimento:

- il testo completo dell'art. 7 della L.R. 4/2015 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili";
- il testo completo dell'art.18 della L.R.11/2004;

L.R. 4/2015: art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

"1. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

2. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.

3. La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

L.R. 11/2004: Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi

1. *Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*
2. *Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*
3. *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*
4. *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
5. *Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
6. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*
7. *Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.*
8. *Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*
9. *L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.*

In conclusione, la normativa regionale che regola il procedimento di elaborazione e approvazione delle "Varianti Verdi", prevede che la procedura di riclassificazione abbia inizio con la pubblicazione di un Avviso per la raccolta delle richieste di riclassificazione delle aree da edificabili a inedificabili, prevedendo un termine di 60 giorni per la presentazione delle istanze, e ulteriori 60 per la loro valutazione, al termine dei quali la conseguente Variante urbanistica al P.I. ai sensi dell'art.18 della L.R.11/2004, renderà efficaci le modifiche.

5.6.2 Procedimento svolto**Avviso di Variante Verde per la cittadinanza**

In data **15.02.2016**, **prot. 471** è stato divulgato **apposito avviso pubblico** con il quale si è reso noto che:

- l'Amministrazione di Gambugliano sta dando inizio al II° P.I.;
- prima di procedere alla redazione del II° P.I. l'Amministrazione intende effettuare un'indagine conoscitiva delle reali necessità pianificatorie, al fine di redigere la "revisione" del primo P.I. mirata a rispondere alle concrete attuali esigenze della popolazione. A tal fine si invitano i cittadini ed i soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio a presentare le proprie richieste e necessità pianificatorie, mediate la compilazione di apposito modulo ritirabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune o scaricabile dal sito internet, comprendendo tra queste anche le richieste

di "riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili" ai sensi della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili".

Richieste pervenute di Variante verde o paragonabili ad esse

Il presente II° PI ha valutato non solo le **richieste prevenute espressamente riferite alle Varianti Verdi di cui alla L.R. 4/2015, art. 7** ma anche quelle **datate "ante" avviso specifico sopra citato, paragonabili, per le loro caratteristiche, alle richieste di Variante Verde.**

Il percorso progettuale di Variante verde

Dopo aver esaminato tutte le richieste di Variante verde pervenute sopra descritte, è stata predisposta una sintesi delle richieste di riclassificazione e valutazione tecnica nell'apposito elaborato denominato **Resoconto delle richieste al II° PI** (che riporta anche le altre richieste al II PI), riportando in sintesi le richieste, la relativa valutazione tecnica, l'individuazione cartografica nel PI delle richieste ed l'indicazione della modifica di PI relativa alla proposta di accoglimento.

La **valutazione** ha riguardato la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo del suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare.

In particolare, si è verificato che l'eventuale riclassificazione delle aree proposta non comprometta i diritti edificatori di terzi, né pregiudichi l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.

In relazione a suddette richieste, sarà necessario elaborare la **Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, regolamentata dall'art. 12 del D. LGS. 03/04/2006 n. 152 e ss.mm. e prevista dall'art. 4 della L.R. 23/04/2004 n. 11 e s.m.i.

Le Varianti verdi introdotte nel II° PI, come peraltro già specificato al comma 3 dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015, non influiscono sul dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

Il **dimensionamento** del Piano degli Interventi (P.I.), inteso come quantità complessiva di aree per servizi e dotazione territoriali parametrata alla capacità insediativa del piano, è stata aggiornato alla luce delle quantità edificatorie non più previste a seguito dell'approvazione del II° PI, oltre agli altri interventi previsti dallo stesso Piano non di Varianti Verdi (vedi cap. 6 che segue).

5.6.3 Sintesi delle richieste di riclassificazione e valutazione tecnica

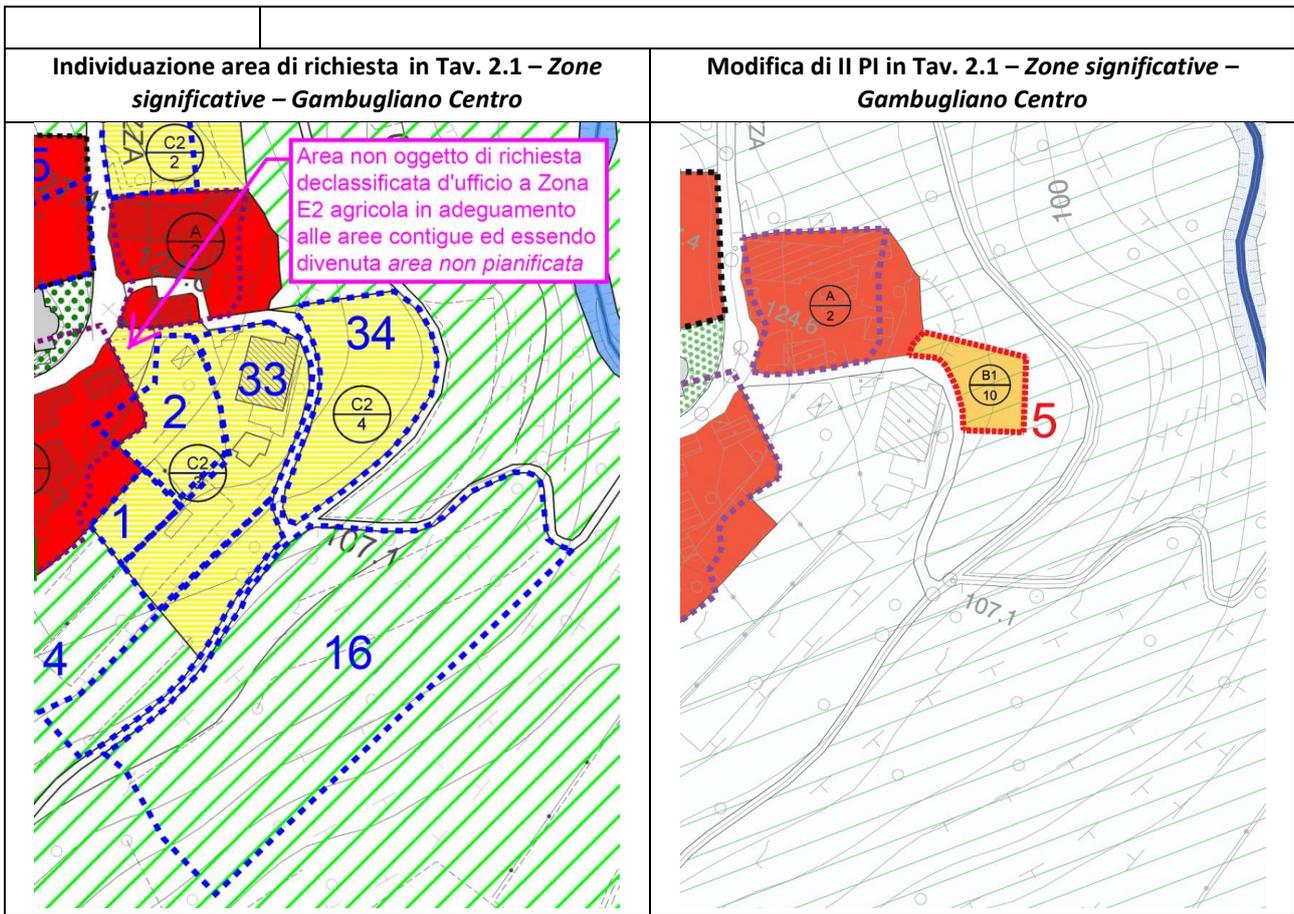
Qui di seguito si riporta la **Sintesi delle richieste di riclassificazione – Variante verde o richieste paragonabili ad esse, e la relativa valutazione tecnica** redatta, che specifica in particolare:

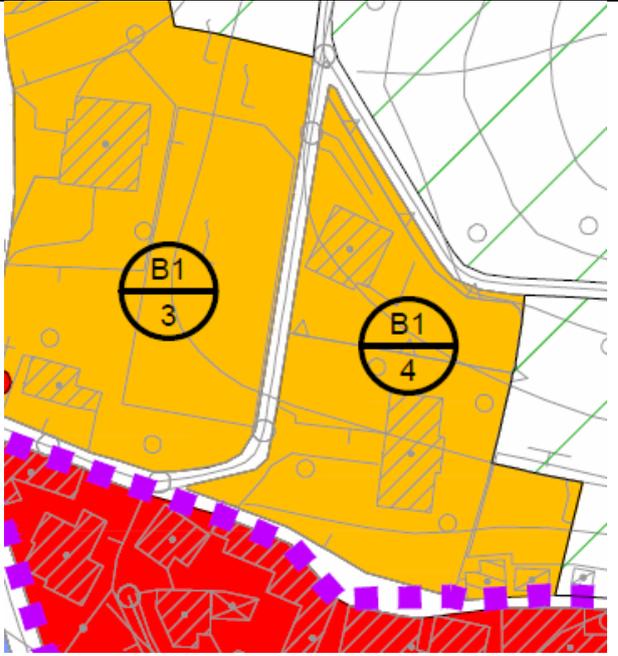
- la numerazione della richiesta in corrispondenza con quella riportata nell'elaborato Resoconto *richieste al II° PI*;
- la sintesi delle richieste di riclassificazione;
- la relativa valutazione tecnica;
- l'individuazione cartografica di P.I. delle richieste nelle Tavole grafiche;
- l'indicazione della modifica di P.I. relativa alla proposta di accoglimento.

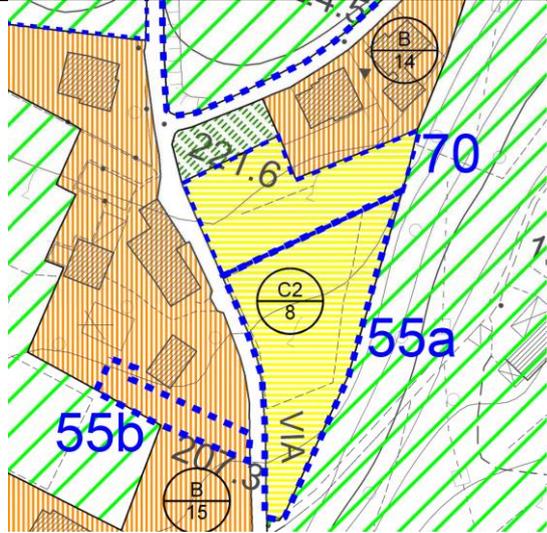
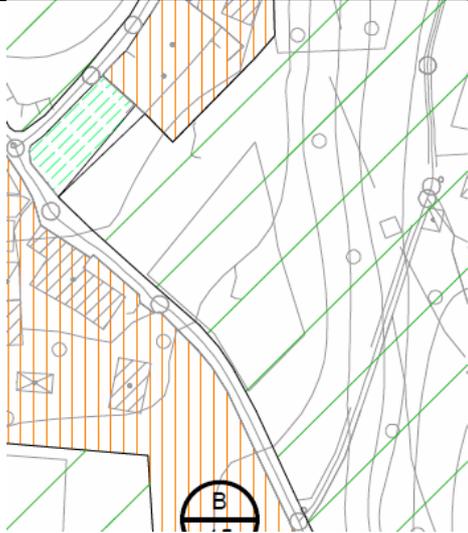
| RICHIESTA 1 | |
|--|--|
| Nome richiedente | BONETTO TIZIANO, OLIVIERO LILIANA |
| Prot. di arrivo | n. 524 del 18.02.2016 |
| Individuazione catastale | fg.3 mapp. 1113-887 parte |
| Sintesi richiesta | Chiedono di riclassificare l'area edificabile ZTO C2/3 catastalmente censita al fg.3 mapp. 1113-887 parte affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" |
| RICHIESTA 2 | |
| Nome richiedente | BONETTO ARIANNA |
| Prot. di arrivo | n. 525 del 18.02.2016 |
| Individuazione catastale | fg.3 mapp. 1114-1116-1118-1120 parte |
| Sintesi richiesta | Chiede di riclassificare l'area edificabile ZTO C2/3 catastalmente censita al fg.3 mapp. 1114-1116-1118-1120 parte affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili". |
| RICHIESTA 33 | |
| Nome richiedente | ALEARDI ROBERTO, ALEARDI MARINO |
| Prot. di arrivo | n. 1237 del 15.04.2016 |
| Individuazione catastale | fg. 3 mapp. 767-280. |
| Sintesi richiesta | Chiede la riclassificazione della Zona C2/3 a zona agricola o simile in considerazione che sono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. catastalmente censita al avvenuta il 06.08.2011 e pertanto decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati. Area catastalmente censita al fg. 3 mapp. 767-280. |
| VALUTAZIONE E MODIFICA II PI PER LE RICHIESTE 1, 2, 33 E 4 | |
| Valutazione Tecnica | <p>Le richieste n. 1, 2, 33 vengono prese in considerazione congiuntamente e si ritengono ACCOGLIBILI, assieme alla Valutazione della n. 4, richiesta non di Variante verde.</p> <p>Considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI (divenuto efficace il 06.08.2011) e che pertanto l'area in oggetto classificata ZTO C2/3 divenuta <i>Area non pianificata</i> di cui all'art. 33 della L.R. 11/2004 in quanto è intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004 (decadenza delle previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati); - le istanze sono coerenti con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015; - attualmente l'area è utilizzata a scopi agricoli; <p>si prevede la modifica azzonativa dell'intera area da ex ZTO C2/3 residenziale di espansione a Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue.</p> <p>Si specifica che la rimanente parte di area di ex ZTO C2/3, non oggetto di richiesta n. 1, 2, 33, non essendo pervenuta richiesta specifica da parte degli interessati ed essendo divenuta <i>area non pianificata</i>, si classifica d'ufficio a <i>Sottozona E2 agricola</i>.</p> <p>Per quanto riguarda invece l'area di richiesta n. 4, limitrofa alla n. 33 e facente parte della ex ZTO C2/3 in oggetto, che non era richiesta di Variante Verde ma bensì di riclassificazione a ZTO B con intervento diretto, considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è anch'essa divenuta <i>Area non pianificata</i> ai sensi dell'art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004 - accogliendo le richieste n. 1, 2 e 33 proponendo la modifica azzonativa da ex C2/3 residenziale di espansione a Sottozona E2 agricola, in adeguamento alle aree contigue, |

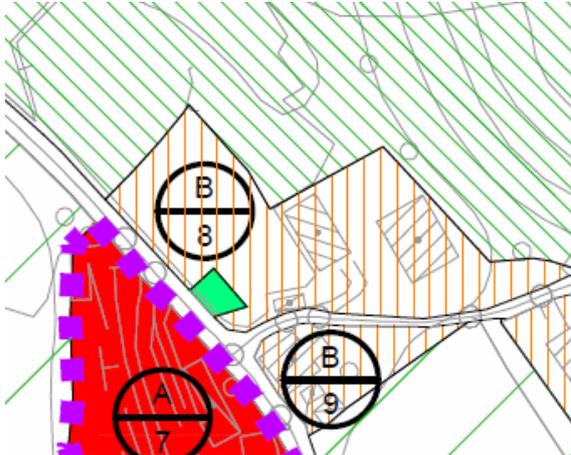
| | |
|--|--|
| | <p>l'area della richiesta n. 4 in oggetto diviene lontana e "staccata" dal consolidato residenziale esistente;</p> <p>anche se interna all'ATO 1 di PAT con <i>linea preferenziale di sviluppo insediativo</i>, è in contrasto con gli obiettivi per il sistema insediativo di PAT esplicitati al cap. 5, lett. a. della relativa Relazione illustrativa, in particolare relativi al prevedere "<i>nuovi piccoli insediamenti residenziali a completamento del tessuto urbano esistente o in continuità spaziale con quest'ultimo al fine di costruire una netta distinzione dal territorio non urbano; questo potrà favorire la riqualifica dei sistemi insediativi esistenti e la prevenzione ed il recupero del degrado ambientale</i>". Pertanto la richiesta n. 4 di riclassificazione a ZTO B si ritiene NON ACCOGLIBILE e pertanto anche l'area di richiesta n. 4 di ex ZTO C2/3 ora area non pianificata viene classificata come Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue.</p> |
| <p>Proposta di modifica II° PI</p> | <p>Riclassificazione di tutta la ex ZTO C2/3 residenziale di espansione ora Area non pianificata a Sottozona E2 agricola</p> <p>Stralcio in N.T.O., art. 21, punto 5.3 relativo alla Zona C2/3</p> |
| <p>Individuazione area di richiesta in Tav. 2.1 – Zone significative – Gambugliano Centro</p> | <p>Modifica di II PI in Tav. 2.1 – Zone significative – Gambugliano Centro</p> |
| | |

| RICHIESTA 34 | |
|------------------------------------|---|
| Nome richiedente | ALEARDI FABIO, OLIVIERO VALENTINA, ALEARDI ROBERTO E VALENTINO E ZAUPA MARIA ELISA |
| Prot. di arrivo | n. 1238 del 15.04.2016 e Integrazione prot. 806 del 13.03.2017 |
| Individuazione catastale | fg. 3 mapp. 582, 1097 parte, 581 parte |
| Sintesi richiesta | Con ultima integrazione chiedono la riclassificazione di parte di map. 1097 classificata ZTO E2 agricola e map. 582 classificata ex ZTO C2/4 ora <i>Area non pianificata</i> a: in parte Zona B di 850 mq per poter edificare 800 mc per esigenze di ordine familiare e la rimanente parte a Zona agricola. |
| Valutazione Tecnica | <p>La richiesta si ritiene PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.</p> <p>Considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI (divenuto efficace il 06.08.2011) e che pertanto la ZTO C2/4 in oggetto è divenuta <i>Area non pianificata</i> di cui all'art. 33 della L.R. 11/2004 in quanto è intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004 (decadenza delle previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati); - i richiedenti in sede di adozione non hanno dato esito a quanto richiesto mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto per la richiesta della ZTO B, che poteva essere accoglibile; - con osservazione n. 6 (vedi Elab. <i>Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento</i>) hanno presentato l'atto d'obbligo dove si propone la riclassificazione di una parte di sottozona agricola E2 e una parte di zona ex C2/4 decaduta e divenuta <i>area non pianificata</i> a ZTO B1 di 850 mq (in continuazione al consolidato residenziale dato dalla ZTO A/2 limitrofa) e con i parametri urbanistici di cui all'art. 19, punto 4., lett. b) di $if = 1,00 \text{ mc/mq}$ (vedi cap. 5.5.5 che precede); - l'istanza di riclassificazione a zona agricola è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015; - attualmente l'area è utilizzata a scopi agricoli; <p>si prevede la:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la modifica azzonativa dell'intera area da ex ZTO C2/4 residenziale di espansione a Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue; - la riclassificazione di una parte di sottozona agricola E2 e una parte di zona ex C2/4 decaduta e divenuta <i>area non pianificata</i> a ZTO B1.10 di 850 mq (in continuazione al consolidato residenziale dato dalla ZTO A/2 limitrofa) e con i parametri urbanistici di cui all'art. 19, punto 4., lett. b) di $if = 1,00 \text{ mc/mq}$; - integrazione dell'art. 29 delle NTO come specificato al cap. 5.5.5 che precede. |
| Proposta di modifica II° PI | Riclassificazione di tutta la ex ZTO C2/4 <i>residenziale di espansione</i> ora <i>Area non pianificata</i> a <i>Sottozona E2 agricola</i> e riclassificazione di una parte di sottozona agricola E2 e una parte di zona ex C2/4 decaduta e divenuta <i>area non pianificata</i> a ZTO B1.10 di 850 mq Stralcio in N.T.O., art. 21, punto 5.4 relativo alla Zona C2/4 e integrazione art. 29 delle NTO |



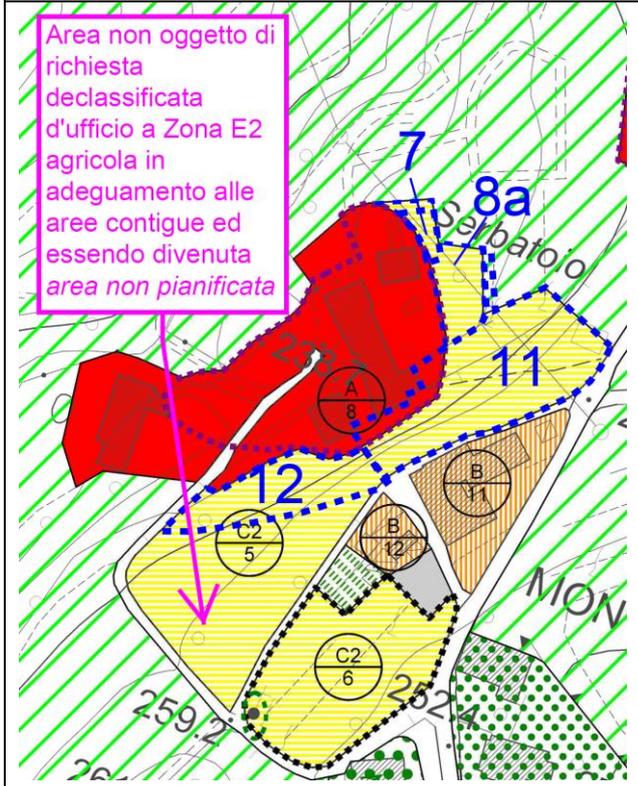
| RICHIESTA 29 | |
|---|--|
| Nome richiedente | CONFORTO GIUSTINO |
| Prot. di arrivo | n. 1229 del 15.04.2016 |
| Individuazione catastale | fg. 3 map. 309 |
| Sintesi richiesta | Chiede di riclassificare l'area in proprietà in ZTO B11/4 catastalmente censita al fg. 3 map. 309 affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili", in quanto non intende usufruire dell'edificabilità dell'area. |
| Valutazione Tecnica | La richiesta si ritiene ACCOGLIBILE . Considerato che: - l'istanza è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015; - attualmente l'area è utilizzata a scopi agricoli; si prevede la modifica azzonativa dell'area in oggetto da ZTO B1/4 a Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue. |
| Proposta di modifica II° PI | Riclassificazione dell'area in oggetto da ZTO B1/4 a Sottozona E2 agricola |
| Individuazione area di richiesta in Tav. 2.1 – Zone significative – Gambugliano Centro | Modifica di II PI in Tav. 2.1 – Zone significative – Gambugliano Centro |
|  |  |

| RICHIESTA 55 | |
|--|---|
| Nome richiedente | PERETTO BASILIO |
| Prot. di arrivo | n. 2007 del 02.06.2012 |
| Individuazione catastale | - fg. 6 mapp. 148 e 237 in Z.T.O. C2/8 - fg. 5 mapp. 1094 in Z.T.O. B/15 |
| Sintesi richiesta | Chiede la riclassificazione delle aree di proprietà catastalmente censite: a. fg. 6 mapp. 148 e 237 da Z.T.O. C2/8 a Z.T.O. E b. fg. 5 mapp. 1094 da Z.T.O. B/15 a Z.T.O. E |
| Valutazione Tecnica | La richiesta si ritiene PARZIALMENTE ACCOGLIBILE . In particolare per quanto richiesto alle lett.: a. la richiesta, comparabile a richiesta di Variante Verde, si ritiene accoglibile ; in particolare considerati: - che sono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI (divenuto efficace il 06.08.2011) e che pertanto l'area in oggetto è divenuta <i>Area non pianificata</i> di cui all'art. 33 della L.R. 11/2004 in quanto è intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004 (decadenza delle previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati); - l'istanza è anche coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015; - attualmente l'area è utilizzata a scopi agricoli; - la valutazione della richiesta n. 70 relativa alla rimanente ZTO C2/8 per la quale sostanzialmente si proponeva, in accoglimento alla richiesta, la riclassificazione a ZTO B con intervento diretto, ma i richiedenti, non avendo dato esito alla valutazione proposta mediante presentazione di apposito atto unilaterale d'obbligo, con il II° PI non si è valutato la richiesta proponendo la declassificazione a <i>Sottozona E2 agricola</i> , essendo intervenuta la decadenza di cui all'art. 18 della LR 11/2004; si propone di riclassificare tutta la ZTO C2/8 a Sottozona agricola E2 in adeguamento alle aree contigue. b. la richiesta, comparabile a richiesta di Variante Verde, si ritiene non accoglibile in quanto l'istanza non è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015. |
| Proposta di modifica II° PI | Riclassificazione di tutta la ex ZTO C2/8 <i>residenziale di espansione</i> ora <i>Area non pianificata</i> a <i>Sottozona E2 agricola</i> |
| Individuazione area di richiesta in Tav. 2.2 – Zone significative – Monte San Lorenzo | Modifica di II PI in Tav. 2.2 – Zone significative – Monte San Lorenzo |
|  |  |

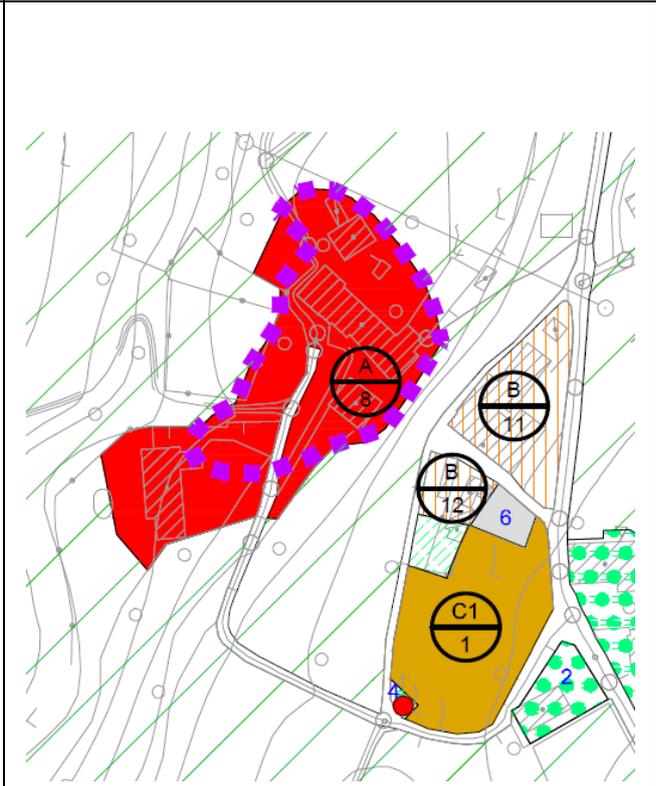
| RICHIESTA 43 | |
|--|--|
| Nome richiedente | ZANOTTO GIANNI |
| Prot. di arrivo | n. 1249 del 15.04.2016 |
| Individuazione catastale | fg. 5 mapp. 116 parte e 117 parte |
| Sintesi richiesta | Chiede, quel punto a) della richiesta, di riclassificare l'area di proprietà in ZTO B/8 catastalmente identificata al fg. 5 mapp. 116 parte e 117 parte affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2016, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili". |
| Valutazione Tecnica | La richiesta si ritiene ACCOGLIBILE . Considerato che: - l'istanza è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015; - attualmente l'area è utilizzata a scopi agricoli; si prevede la modifica azzonativa dell' area in oggetto da ZTO B/8 a Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue. |
| Proposta di modifica II° PI | Riclassificazione dell'area in oggetto da ZTO B/8 a Sottozona E2 agricola |
| RICHIESTA 50 | |
| Nome richiedente | GIURIATO FRANCESCA |
| Prot. di arrivo | n. 96 del 19.01.2016 |
| Individuazione catastale | fg. 5 map. 1114 |
| Sintesi richiesta | Chiede la riclassificazione dell'area di proprietà catastalmente censita al fg. 5 map. 1114 di sup. cat. 73 mq da area edificabile a area agricola. |
| Valutazione Tecnica | La richiesta è ACCOGLIBILE . L'istanza, comparabile a richiesta di Variante Verde, considerato che: - l'istanza è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015; - l'area è utilizzata come giardino pertinenziale all'abitazione e non ha concorso alla realizzazione della potenzialità edificatoria realizzata; si prevede la modifica azzonativa dell'area in oggetto da ZTO B/8 a Verde privato . |
| Proposta di modifica II° PI | Riclassificazione dell'area in oggetto da ZTO B/8 a verde privato |
| Individuazione area di richiesta in Tav. 2.2 – Zone significative – Monte San Lorenzo | Modifica di II PI in Tav. 2.2 – Zone significative – Monte San Lorenzo |
|  |  |

| RICHIESTA 7, 8 | |
|--|---|
| Nome richiedente | MANFRON ANGELO, MANFRON MARGHERITA |
| Prot. di arrivo | n. 978 del 24.03.2016 e n. 999 del 24.03.2016 |
| Individuazione catastale | fg. 5 mapp. 1162 parte, 1181 e 1160 parte |
| Sintesi richiesta | Chiedono la riclassificazione della Zona C2/5 in proprietà a zona agricola o similare in considerazione che sono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. avvenuta il 06.08.2011 e pertanto decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati. |
| RICHIESTA 11 | |
| Nome richiedente | CARLOTTO ELISABETTA |
| Prot. di arrivo | n. 1048 del 31.03.2016 |
| Individuazione catastale | fg.5 mapp. 206-208-209-1173 |
| Sintesi richiesta | Chiede di riclassificare l'area edificabile in proprietà ZTO C2/5 affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" |
| RICHIESTA 12 | |
| Nome richiedente | GIURIATO NORINA |
| Prot. di arrivo | n. 1049 del 31.03.2016 |
| Individuazione catastale | fg.5 mapp. 228 |
| Sintesi richiesta | Chiede di riclassificare l'area edificabile in proprietà ZTO C2/5 affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" |
| VALUTAZIONE E MODIFICA II PI PER LE RICHIESTE 7, 8, 11, 12 | |
| Valutazione Tecnica | <p>Le richieste n. 7, 8, 11, 12 vengono prese in considerazione congiuntamente e si ritengono ACCOGLIBILI.</p> <p>Considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI (divenuto efficace il 06.08.2011) e che pertanto l'area in oggetto classificata ZTO C2/5 divenuta <i>Area non pianificata</i> di cui all'art. 33 della L.R. 11/2004 in quanto è intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004 (decadenza delle previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati); - le istanze sono coerenti con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015; - attualmente l'area è utilizzata a scopi agricoli; <p>si prevede la modifica azzonativa dell'intera area da ex ZTO C2/5 residenziale di espansione a Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue.</p> <p>Si specifica che la rimanente parte di area di ex ZTO C2/5, non oggetto di richiesta n. 7, 8, 11, 12 non essendo pervenuta richiesta specifica da parte degli interessati ed essendo divenuta <i>area non pianificata</i>, si classifica d'ufficio a <i>Sottozona E2 agricola</i>.</p> |
| Proposta di modifica II° PI | <p>Riclassificazione di tutta la ex ZTO C2/5 <i>residenziale di espansione</i> ora <i>Area non pianificata</i> a <i>Sottozona E2 agricola</i></p> <p>Stralcio in N.T.O., art. 21, punto 5.5 relativo alla Zona C2/5</p> |

Individuazione aree di richiesta in Tav. 2.2 – Zone significative – Monte San Lorenzo

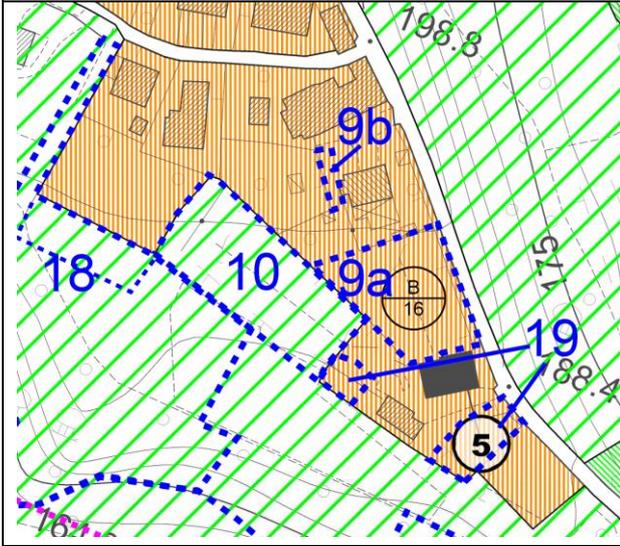


Modifica di II PI in Tav. 2.2 – Zone significative – Monte San Lorenzo

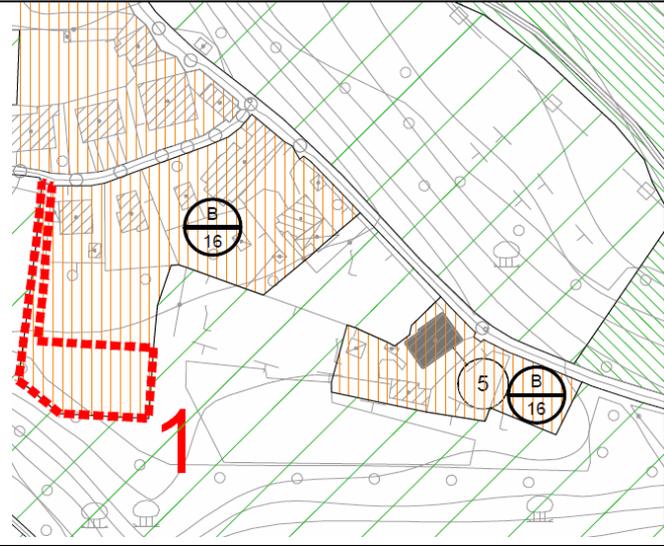


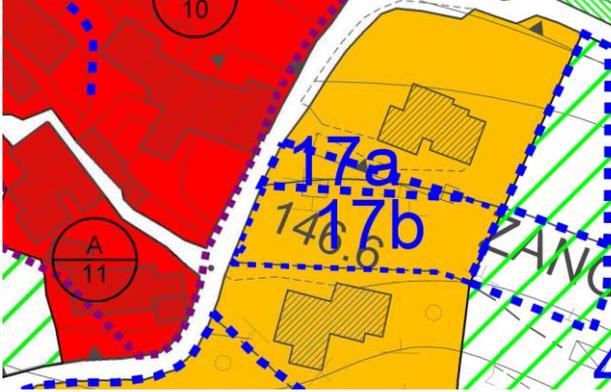
| RICHIESTA 9 | |
|------------------------------------|---|
| Nome richiedente | ZANOTTO LUCIANA, SAVIO GIUSEPPE |
| Prot. di arrivo | n. 1005 del 29.03.2016 |
| Individuazione catastale | fg. 5 mapp. 511, 512, 693, 719 |
| Sintesi richiesta | Chiedono di riclassificare due aree in proprietà ricadenti in ZTO B/16 e catastalmente censite al fg.5: a. mapp. 511, 512, 693 di 1.556 mq; b. map. 719 di 80 mq; affinché siano private della potenzialità edificatoria e siano rese inedificabili ai sensi della L.R. 16.03.2016, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" |
| Valutazione Tecnica | La richiesta si ritiene PARZIALMENTE ACCOGLIBILE . In particolare: a. per l'area di cui alla lett. a catastalmente indicata al Fg 5 mapp. 511, 512, 693 di 1.556 mq si ritiene ACCOGLIBILE in quanto: <ul style="list-style-type: none"> - l'istanza è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015; - attualmente l'area è libera ed utilizzata a scopi agricoli (vigneto); - la declassificazione richiesta non compromette i diritti edificatori di terzi né pregiudica l'attuabilità della rimanente area a ZTO CB/16; Si prevede pertanto la modifica azzonativa dell'area in oggetto da ZTO B/16 a Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue; b. per l'area di cui alla lett. b catastalmente indicata al Fg. 5 map. 719 di 80 mq si ritiene NON ACCOGLIBILE in quanto non è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015. |
| Proposta di modifica II° PI | Riclassificazione dell'area catastalmente indicata al Fg. 5 mapp. 511, 512, 693 di 1.556 mq da ZTO B/16 a Sottozona E2 area agricola in adeguamento alle aree contigue. |
| RICHIESTA 19 | |
| Nome richiedente | ZANOTTO GIULIANO, FACCIOLI BEATRICE |
| Prot. di arrivo | n. 1193 del 12.04.2016 |
| Individuazione catastale | fg.5, mapp. 1020 parte e 517 |
| Sintesi richiesta | Chiedono di riclassificare l'area in proprietà ricadente in ZTO B/16 e catastalmente censite al fg.5, mapp. 1020 parte e 517 affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2016, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili". La richiesta è motivata dal fatto che la proprietà non è interessata ad ulteriore edificazione o ampliamenti dei fabbricati già esistenti. |
| Valutazione Tecnica | La richiesta si ritiene NON ACCOGLIBILE in quanto non è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015, essendo per la maggior parte l'area in strettamente pertinenziale all'abitazione (uso giardino). |
| Proposta di modifica II° PI | Nessuna modifica |

Individuazione aree di richiesta in Tav. 2.2 – Zone significative – Monte San Lorenzo



Modifica di II PI in Tav. 2.2 – Zone significative – Monte San Lorenzo



| RICHIESTA 17 | |
|--|--|
| Nome richiedente | GRIGOLETTO LUCIANO |
| Prot. di arrivo | n. 1098 del 05.04.2016 |
| Individuazione catastale | fg.7 map. 184 |
| Sintesi richiesta | <p>Chiede di riclassificare l'area edificabile ZTO B1/8 catastalmente censita al fg.7 map. 184 affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili".</p> <p>La richiesta è motivata dal fatto che l'area non si presta all'edificazione se non accorpandola ad altre proprietà o cedendo i crediti edilizi relativi, e non vi è alcuna intenzione di vendere il lotto in oggetto attualmente utilizzato come giardino e orto.</p> <p>In particolare chiede che vengano prese in considerazione due proposte:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) declassificazione della solo area di proprietà di 502 mq nominali catastalmente censita al Fg 7, map. 184; b) declassificazione dell'area che comprende oltre a quella in proprietà della lett. a) sopra, anche quella dei confinanti usata ad orto. |
| Valutazione Tecnica | <p>La richiesta si ritiene NON ACCOGLIBILE.</p> <p>In particolare relativamente alle due proposte di cui alle lett. a. e b. di cui sopra si valuta come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) non accoglibile in quanto non compatibile con l'attività pianificatoria e disegno urbanistico e perché non è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015; b) non accoglibile in quanto non si valuta la richiesta relativa ad aree che non sono di proprietà del richiedente. |
| Proposta di modifica II° PI | Nessuna modifica |
| Individuazione area di richiesta in Tav. 2.2 – Zone significative – Monte San Lorenzo | |
|  | |

| RICHIESTA 13 | |
|--|---|
| Nome richiedente | ZAUPA BRUNO, FACCO MARIA GRAZIA |
| Prot. di arrivo | n. 1065 del 01.04.2016 |
| Individuazione catastale | fg.2 mapp. 418-419-421-422 |
| Sintesi richiesta | Chiedono di riclassificare l'area edificabile ZTO B2/1.1 affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili". |
| RICHIESTA 14 | |
| Nome richiedente | ZAUPA BRUNO |
| Prot. di arrivo | n. 1066 del 01.04.2016 |
| Individuazione catastale | fg.2 mapp. 414-428-434 |
| Sintesi richiesta | Chiede di riclassificare l'area edificabile ZTO B2/1.1 affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili". |
| RICHIESTA 51 | |
| Nome richiedente | ZAUPA ENZO |
| Prot. di arrivo | n. 213 del 17.01.2013 |
| Individuazione catastale | fg. 2 map. 415 |
| Sintesi richiesta | Chiede la riclassificazione dell'area di proprietà catastalmente censita al fg. 2 mapp. 415 in ZTO B2/1.1 da area edificabile a area agricola. |
| RICHIESTA 54 | |
| Nome richiedente | SANTOLIN BIANCA, ZAUPA ENZO FABIO, ZAUPA CARLO MARIO, ZAUPA ILARIA MARIA |
| Prot. di arrivo | n. 1719 del 22.05.2014 |
| Individuazione catastale | fg. 2 mapp. 237, 229 parte, 77 |
| Sintesi richiesta | Chiedono per l'area di proprietà catastalmente censita al fg. 2 mapp. 237, 229 parte, 77 e ricadente in Z.T.O. da in parte agricola e in parte edificabile (ZTO B2/1.1) che sia rimosso il vincolo di edificabilità in quanto non sono interessati a edificare. |
| VALUTAZIONE PER LE RICHIESTE 13, 14, 41, 54 | |
| Valutazione Tecnica | Le richieste n. 13, 14, 51 e 54 si ritengono NON ACCOGLIBILI in quanto non sono coerenti con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015 . |
| Proposta di modifica II° PI | Nessuna proposta di modifica |
| Individuazione aree di richiesta in Tav. 2.1 – Zone significative – Capoluogo | |
|  | |

| RICHIESTA 60 | |
|--|---|
| Nome richiedente | CANAGLIA GIANTONIO, ZAUPA ANGELA |
| Prot. di arrivo | n. 3247 del 05.11.2012 |
| Individuazione catastale | fg. 2 ex 86 e 88 |
| Sintesi richiesta | Chiedono lo stralcio della zona B2/1.2 per l'area in proprietà |
| Valutazione Tecnica | La richiesta si ritiene NON ACCOGLIBILE in quanto non è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015. |
| Proposta di modifica II° PI | Nessuna proposta di modifica |
| Individuazione aree di richiesta in Tav. 2.1 – Zone significative – Capoluogo | |
| | |

| RICHIESTA 22 | |
|--|---|
| Nome richiedente | LORIS VEDOLIN |
| Prot. di arrivo | n. 1200 del 13.04.2016 |
| Individuazione catastale | fg. 3 map. 878 parte |
| Sintesi richiesta | Chiede di riclassificare l'area in proprietà in ZTO B2/3.1 catastalmente censita al fg. 3 map. 878 parte affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili". |
| Valutazione Tecnica | La richiesta si ritiene NON ACCOGLIBILE in quanto non è coerente con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4/2015. |
| Proposta di modifica II° PI | Nessuna proposta di modifica |
| Individuazione aree di richiesta in Tav. 2.1 – Zone significative – Capoluogo | |
| | |

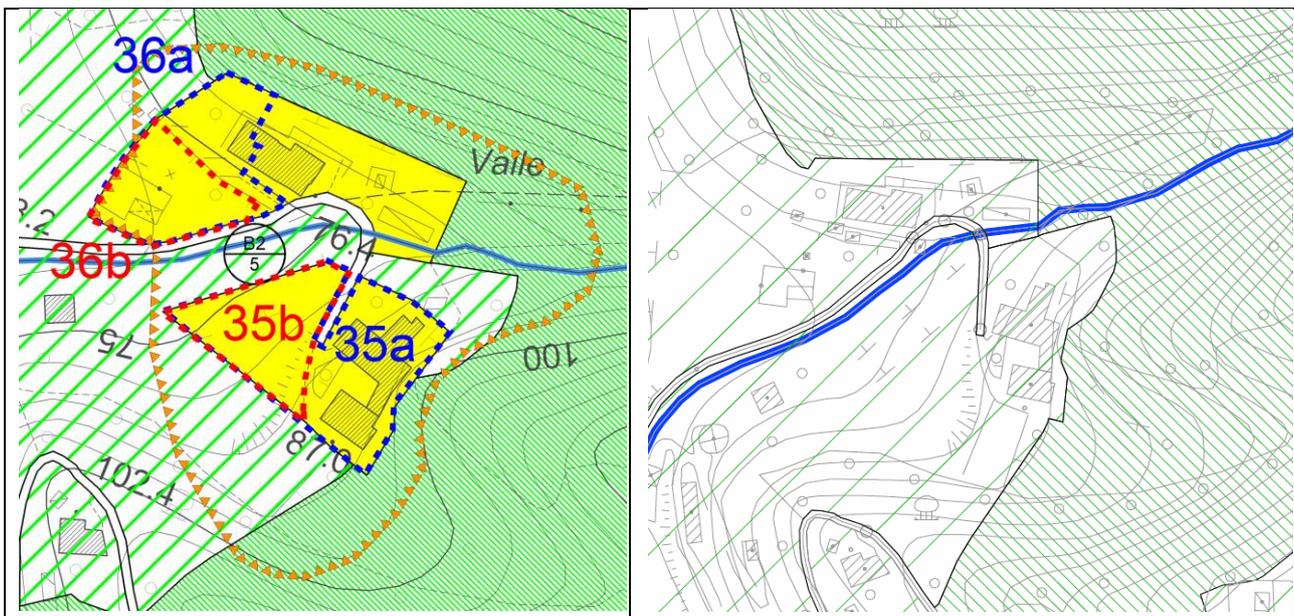
Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

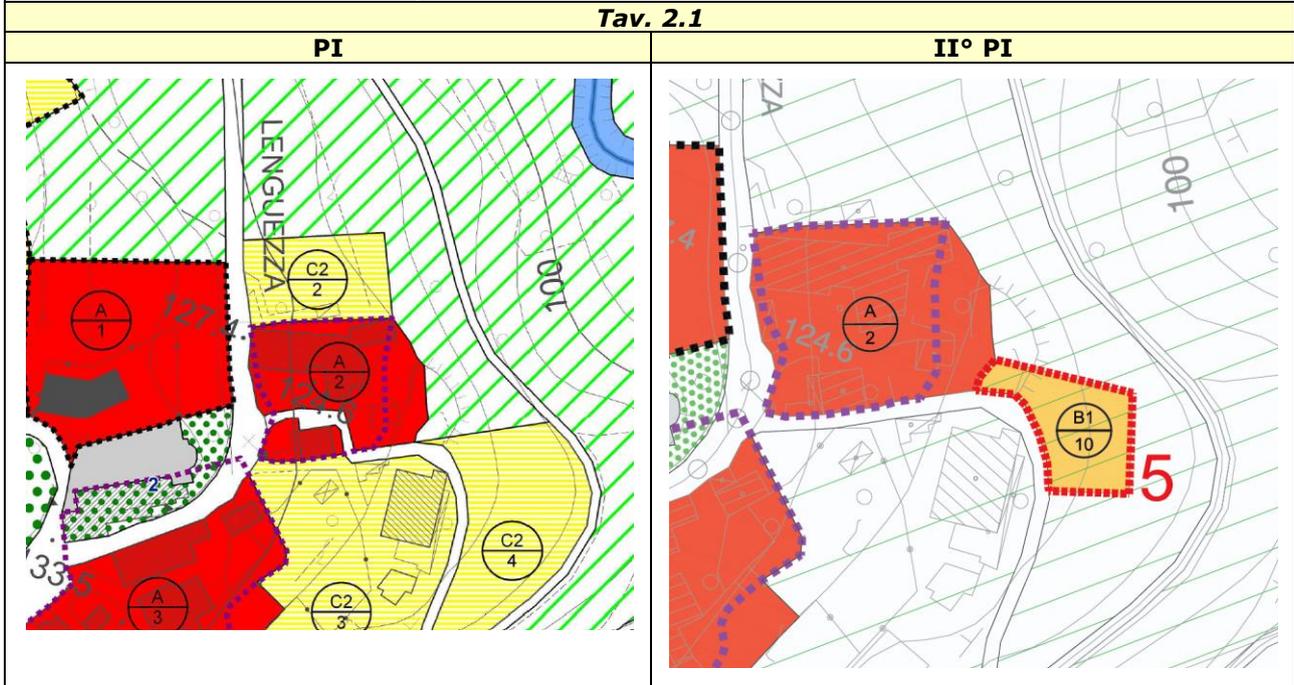
| RICHIESTA 35 | |
|--|--|
| Nome richiedente | DAL DEGAN GUGLIELMO, LORENZATO GIOCONDA |
| Prot. di arrivo | n. 1239 del 15.04.2016 |
| Individuazione catastale | fg. 4 mapp. 91-675-676-678 |
| Sintesi richiesta | Chiedono per l'area di proprietà catastalmente censita al fg. 4 mapp. 91-675-676-678 due possibili proposte alternative: <ul style="list-style-type: none"> a. riclassificazione da Z.T.O. B2/5 a Z.T.O. E2 per complessivi 7.072mq; b. riclassificazione di parte della Z.T.O. B2/5 a Z.T.O. E2 per complessivi 5.241mq affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili". |
| RICHIESTA 36 | |
| Nome richiedente | LENIC ANTON |
| Prot. di arrivo | n. 1240 del 15.04.2016 |
| Individuazione catastale | fg. 4 map. 351 |
| Sintesi richiesta | Chiede per l'area di proprietà catastalmente censita al fg. 4 map. 351 due possibili proposte alternative: <ul style="list-style-type: none"> a. riclassificazione da Z.T.O. B2/5 a Z.T.O. E2 per complessivi 6.966mq; b. riclassificazione da Z.T.O. B2/5 a Z.T.O. E2 per complessivi 5.636 mq; affinché sia privata della potenzialità edificatoria e sia resa inedificabile ai sensi della L.R. 16.03.2015, n. 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili". |
| VALUTAZIONE PER LE RICHIESTE 35 e 36 | |
| Valutazione Tecnica | Le richieste n. 35 e 36 vengono prese in esame congiuntamente e si ritengono ACCOGLIBILI . Considerato che la D.G.R.V. di approvazione del P.A.T. n. 1453 del 19.05.2009 a pag. 23 dell'Allegato A1 non condivideva il NC8 – Nucleo consolidato n. 8 di appartenenza dell'area in oggetto, parere in contrasto ma in prevalenza rispetto a quanto rappresentato nella Tavola 4 modificata allegata alla stessa Delibera, si stralcia l'indicazione di edificazione diffusa, erroneamente recepita nel primo PI, e conseguentemente l'intera ZTO B2/5 di PI (vedi argomento specificatamente trattato in cap. 5.8.2 che segue) |
| Proposta di modifica II° PI | Stralcio Edificazione diffusa e intera ZTO B2/5 e riclassificazione a Sottozona E2agricola Stralcio in art. 20 - EDIFICAZIONE DIFFUSA E NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI delle NTO, nella tabella l'intera riga relativa al NC 8. |
| Individuazione aree di richiesta in Tav. 2.1 – Zone significative – Capoluogo | Modifica di II PI in Tav. 2.1 – Zone significative – Capoluogo |



5.7 ALTRE MODIFICHE: VARIAZIONI D’UFFICIO, ACCOGLIMENTO RICHIESTE SENZA ACCORDI O ATTI E AGGIORNAMENTI VARI

5.7.1 Modifiche d’ufficio e accoglimento richieste senza accordo o atto

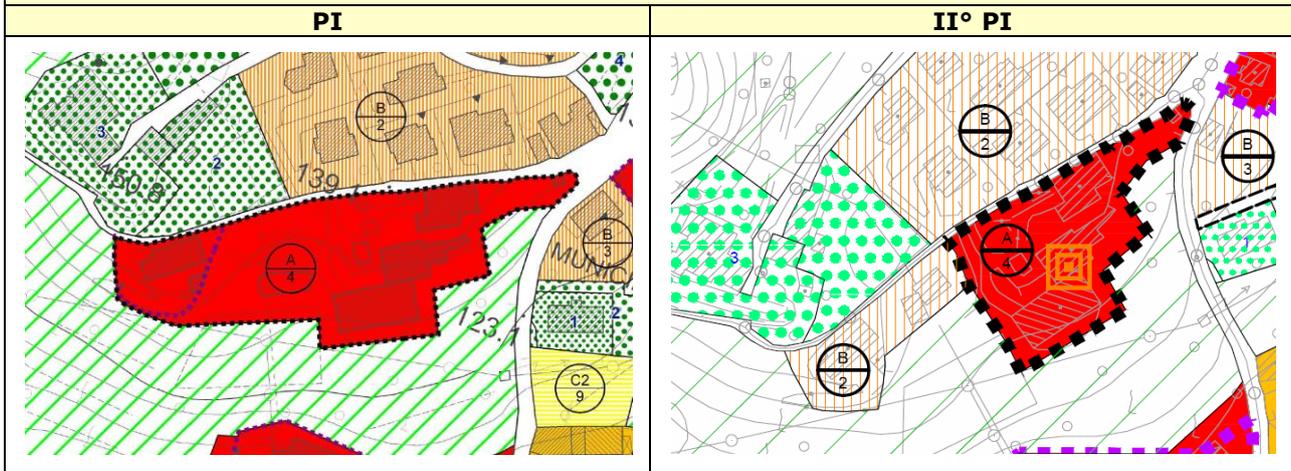
A. Modifica II° PI: correzione dell’indicazione stradale tra via Lenguezza e via XI settembre rispetto allo stato di fatto e alle proprietà catastali riclassificando la parte interessata da ZTO C2/3 a Viabilità



B. Modifica II° PI:

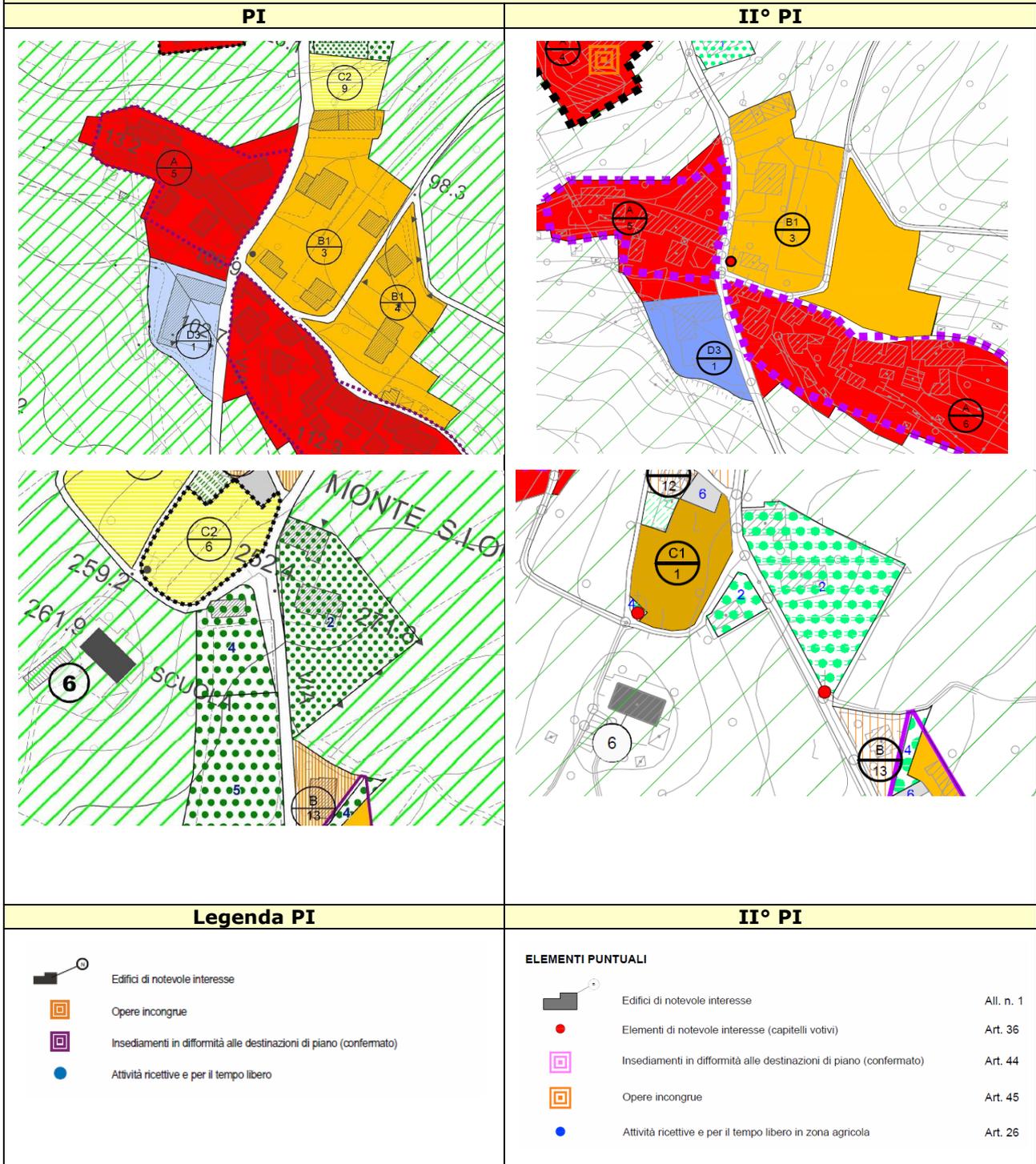
A seguito della **richiesta n. 47** pervenuta ed in considerazione dello stato di fatto reale, viene ridefinita la classificazione del previgente PI dell'intera **Zona A/4** come segue:

- aggiornamento della C.T.R.N. rispetto allo stato di fatto (inserimento degli edifici esistenti);
- riclassificazione di parte di area di ZTO A/4 a ZTO B/2 in continuazione di quella vicina (per l'area Oliviero e l'area ex ZTO B già edificata) di mq 2.223,27 e stralcio del relativo obbligo di P.diR.;
- riclassificazione dell'area libera posta a sud del nuovo fabbricato realizzato e in ZTO A/4 a Sottozona E2 agricola in adeguamento alle aree contigue, di mq 1.303,50;
- mantenimento della rimanente ZTO A/4 relativamente a aree e fabbricati relativi alla stalla/deposito, fabbricati da recuperare e l'area libera a est con indicazione per la stalla/deposito di *Opera incongrua*, consentendo fino alla sua dismissione e eventuale recupero del Credito Edilizio, la sola manutenzione ordinaria e interventi di adeguamento igienico – sanitario, ai sensi dell'art. 45 delle NTO.

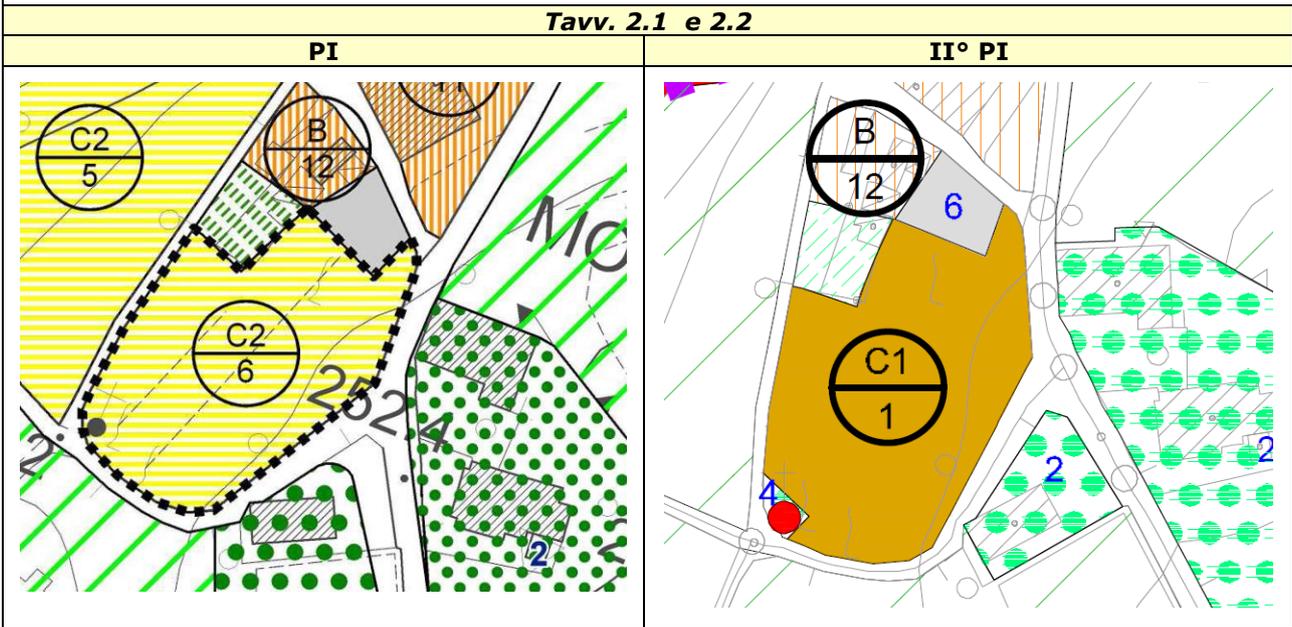
Tav. 2.1

C. Modifica II° PI: individuazione in tutto il territorio comunale dei **capitelli** da tutelare indicandoli con apposita grafia (bollino rosso) e relativa indicazione nella legenda delle Tavole come **Elementi di notevole interesse (capitelli votivi)** di cui all'art. 36 delle NT

Tavv. 2.1 e 2.2



D. Modifica II° PI: riclassificazione dell'area di pertinenza del capitello votivo di San Lorenzo, indicato come **Elementi di notevole interesse (capitelli votivi)** di cui all'art. 36 delle NT, a ZTO n. 4 **Zone a verde pubblico**



E. Modifica II° PI: aggiornamento e sostituzione della "Scheda progettuale attività in zona impropria" (DGRV 3149 del 14.9.99) relativa al fabbricato indicato come *Insedimenti in difformità alle destinazioni di Piano (confermato)* di cui all'art. 44 delle NTO, sito in via Pocastro n. 1.

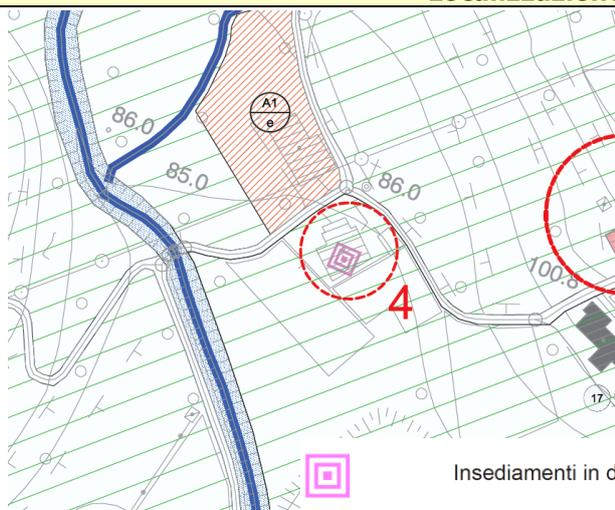
In particolare, considerato che:

- il PAT indica il fabbricato in oggetto come *insediamenti localizzati in difformità delle destinazioni di piano (insediamento confermato)*, senza specifica normativa, supponendo in recepimento e conferma al previgente P.R.G. che la indicava come *attività in zona impropria* con specifica schedatura approvata con D.G.R.V. n. 3149 del 14.09.1999;
- il PI ha recepito l'indicazione di PAT suddetta confermando e rinviando, all'art. 44 delle N.T.O., a quanto previsto dalla Schedatura del previgente P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3149 del 14.09.1999, allegandola allo stesso PI come elaborato *Scheda tecnica Attività in Zona Impropria*, citato all'art. 2 delle NTO;
- la *Scheda tecnica Attività in Zona Impropria* approvata con D.G.R.V. n. 3149 del 14.09.1999 non corrisponde allo stato autorizzato vigente (Condono Edilizio 2/94, Conc. Ed. 37/00 – 45/04 – DIA 41/2014);
- è pervenuta specifica richiesta n. 5 di sinteticamente conferma dell'attività produttiva e riconversione di una parte di essa a residenziale, accolta in sede di controdeduzione a seguito dell'osservazione presentata n. 1 di cui all'Elab. *Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento*, proponendo la riconferma dello stato di fatto autorizzato vigente mediante riedizione di specifica schedatura (come meglio specificato di seguito) e sua integrazione dando la possibilità, per una parte del fabbricato, di riconversione da artigianale a residenziale, riportando le planimetrie allegate all'atto d'obbligo sottoscritto n. 4 e specificando la tipologia di intervento consentita (come specificato al cap. 5.5.4);

con il presente II° PI:

- viene redatta **specifico Schedatura del fabbricato in oggetto** che sostituisce quella del PI (*Scheda tecnica Attività in Zona Impropria* approvata con D.G.R.V. n. 3149 del 14.09.99) riportandola nel **nuovo Allegato V alle NTO: *Insedimenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)***, sostanzialmente confermando lo stato attuale autorizzato e specificando gli interventi consentiti per l'esistente, senza prevedere ampliamenti, e la possibilità di riconversione di una parte a residenziale come specificato al cap. 5.5.4;
- viene aggiornato e integrato l'**art. 44 - Edifici in contrasto con le destinazioni del P.I.** delle NTO rinominando il titolo come ***Insedimenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)***, in corrispondenza con quanto riportato nelle Tavole, e disciplinando più specificatamente gli interventi consentiti.

Localizzazione in Tav. 2 II° PI

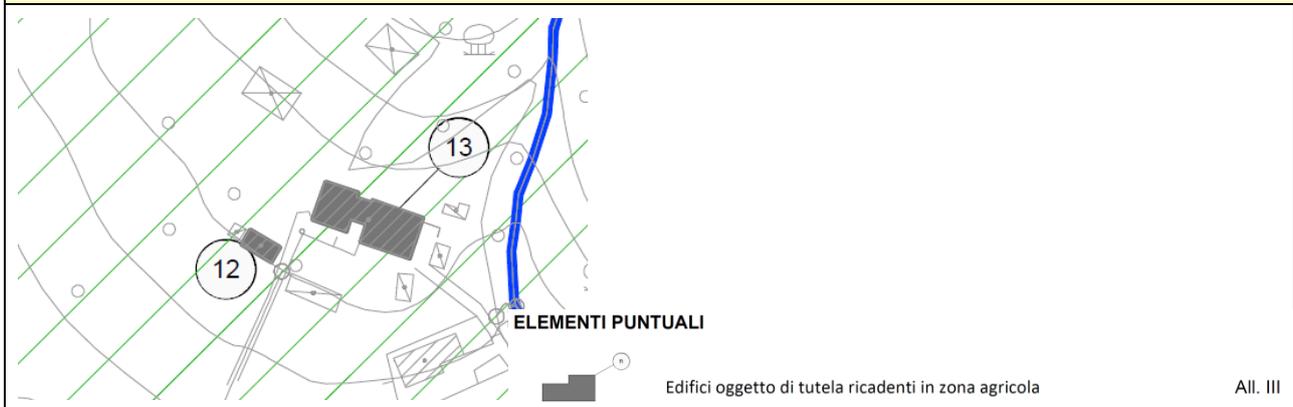


Insedimenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)

Art. 44
All. V

F. Modifica II° PI: A seguito di puntuale richiesta n. 62 viene integrata la **Scheda n. 12 dell'Allegato III: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola** specificando che E' consentito l'interrato ai sensi del comma 4° dell'art. 52 - Costruzioni accessorie del Regolamento Edilizio.

Localizzazione in Tav. 2 II° PI

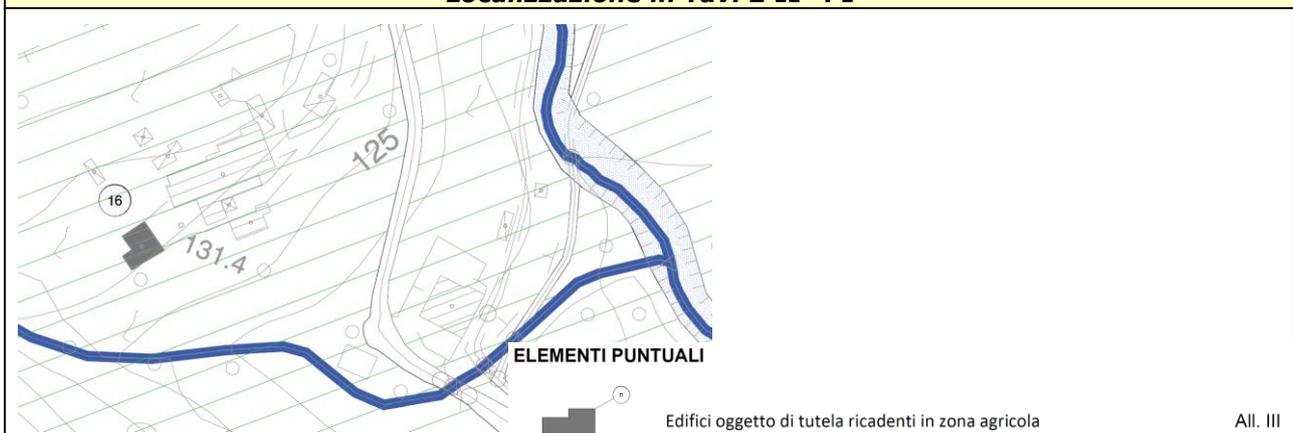


G. Nella legenda delle Tavole viene inserita per ogni voce l'**articolazione di riferimento alle N.T.O.**

H. Modifica II° PI: A seguito di osservazione n. 4 di cui all'Elaborato *Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento* viene modificata la **Scheda n. 16 dell'Allegato III: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola** prevedendo sostanzialmente:

- lo stralcio della prescrizione dell'eliminazione del tamponamento laterale;
- il mantenimento dell'attuale assetto differenziato delle coperture;
- la possibilità di ampliare i fori esistenti su tutti i lati e non solo quelli del lato Nord nel rispetto delle geometrie tradizionali al fine di migliorare la prestazione aeroilluminante dei locali;
- la possibilità di inserire finestre sul tetto, tipo "velux" in andamento di copertura nonché i pannelli solari, nel rispetto della legislazione vigente in materia e del Regolamento Edilizio;
- in caso di cambio d'uso da agricolo ad abitativo, già consentito dalla scheda, la possibilità di chiudere con serramenti/vetrare anche le forometrie principali del portico.

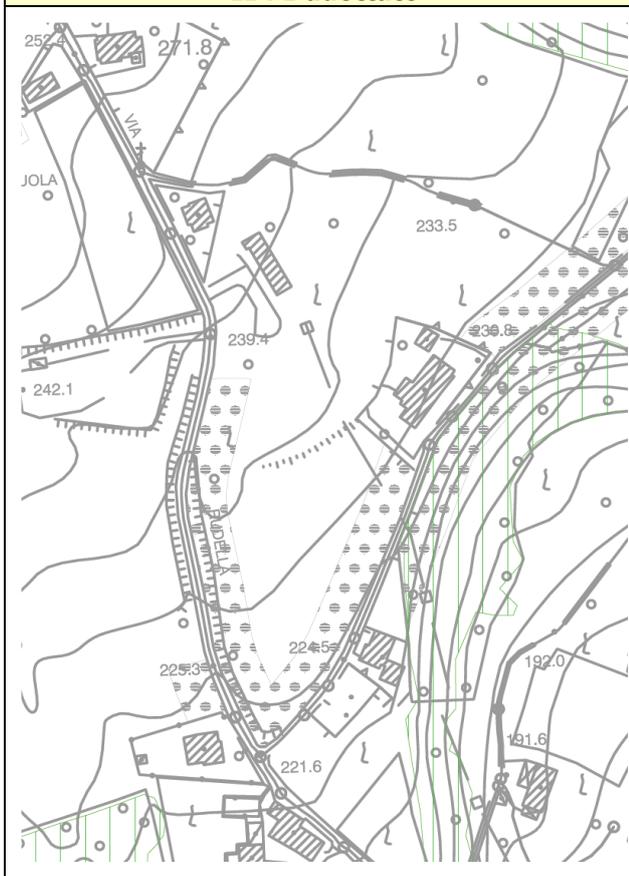
Localizzazione in Tav. 2 II° PI



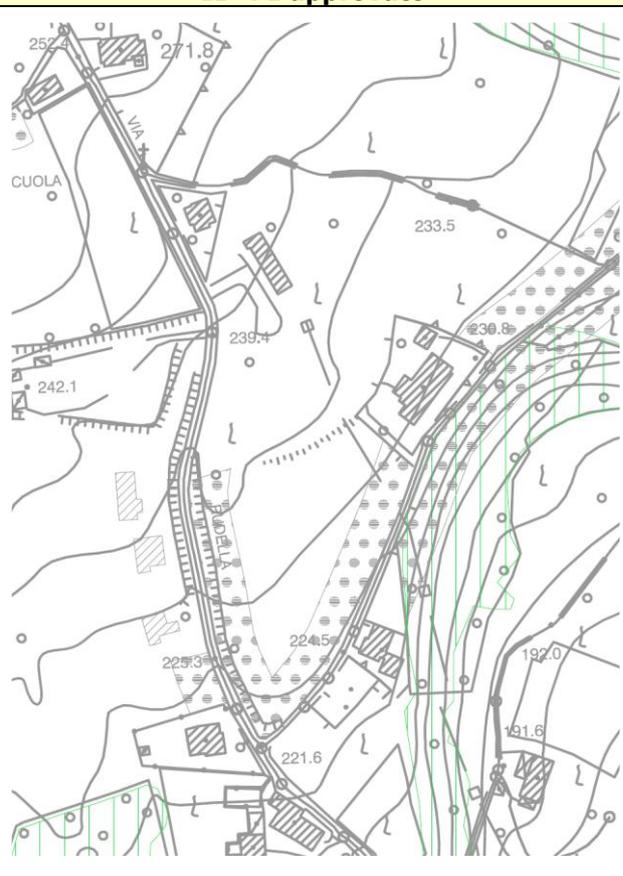
I. Modifica II° PI: A seguito di osservazione n. 9.6 di cui all'Elaborato *Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento* viene corretta nella tavola 1 *Vincoli e tutele* la fascia di rispetto interessante la Zona B1/5

Tav.1

II PI adottato



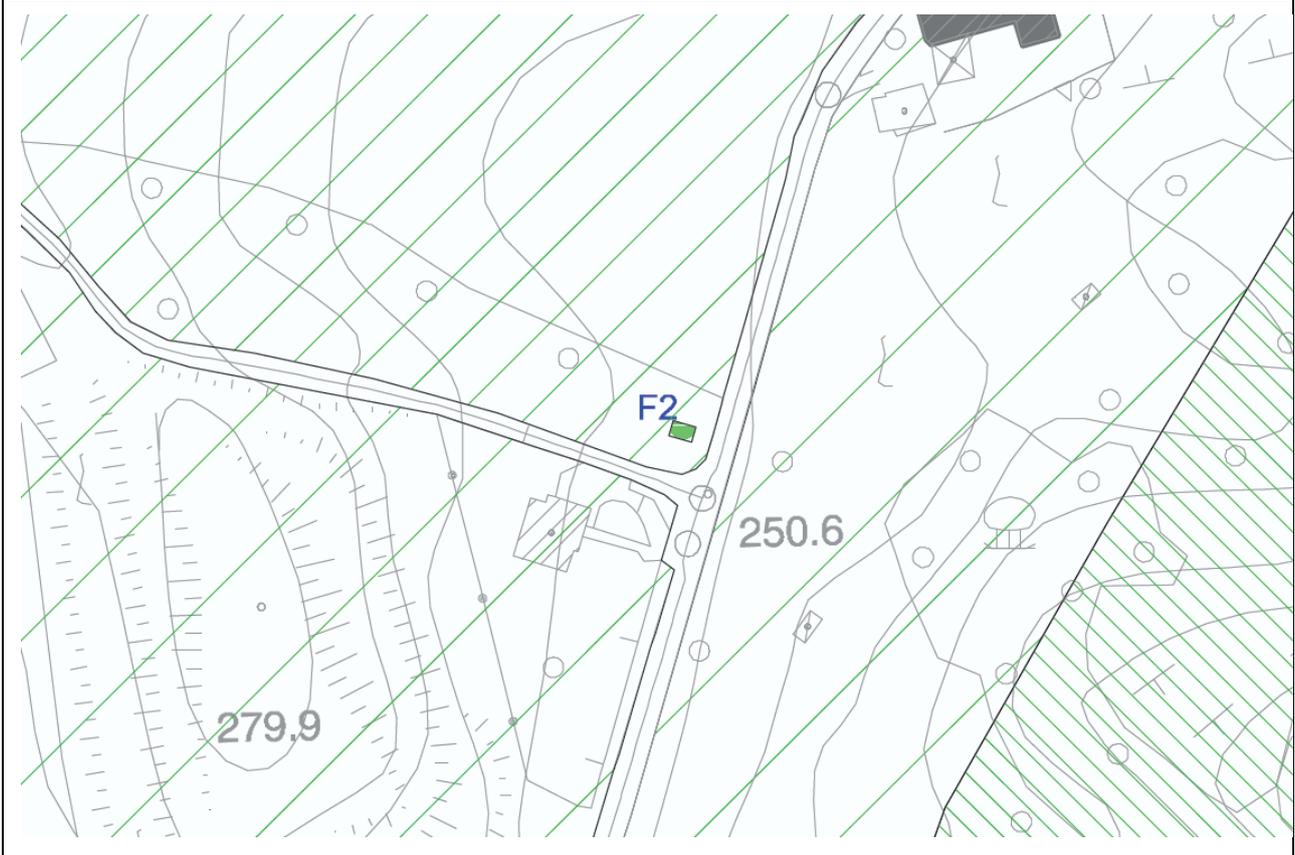
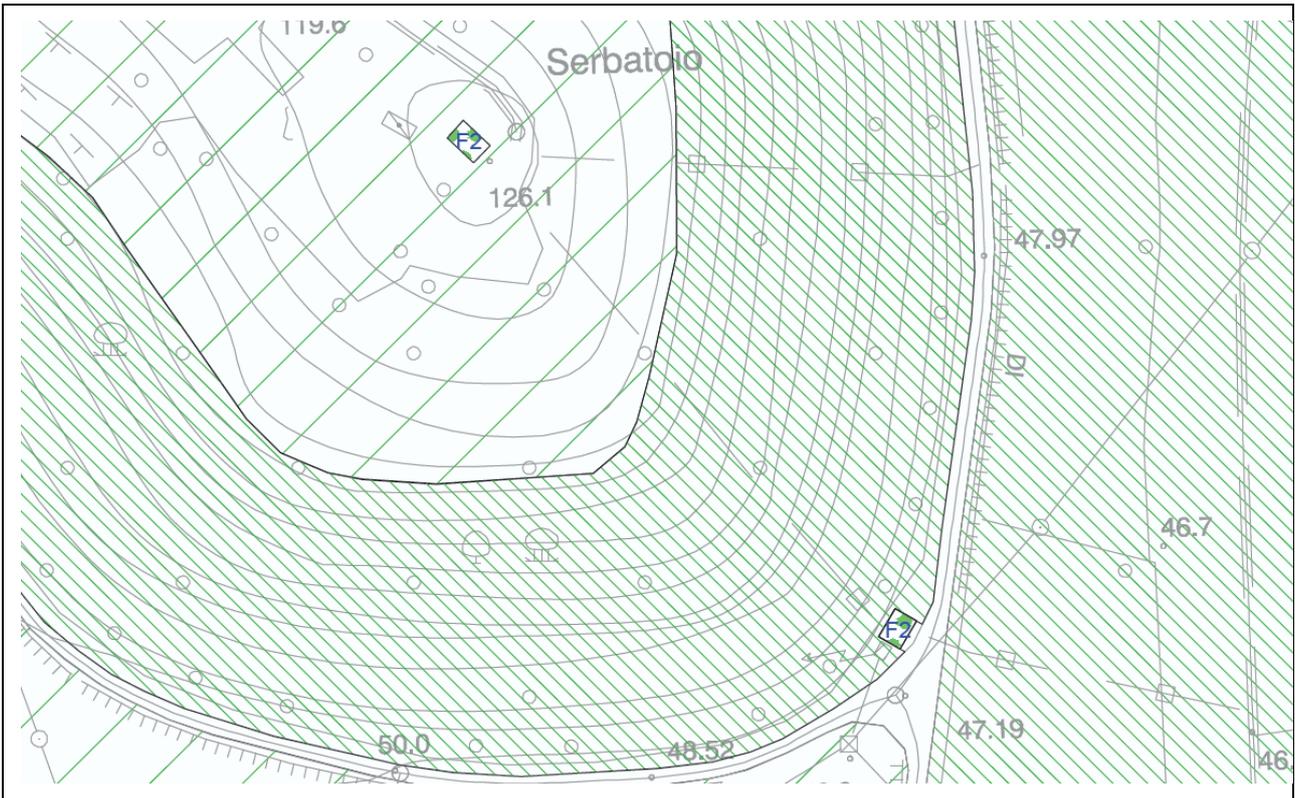
II° PI approvato



- L. Modifica II° PI:** A seguito di osservazione n. 9.5 di cui all'Elaborato *Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento* vengono indicati nelle **Tavole di PI** come Zone F2 - Zone per impianti tecnologici e servizi speciali le vasche di accumulo a servizio degli impianti acquedottistici presenti nel territorio comunale.

Tav.2







5.7.2 Aggiornamento alle N.T.O. – Norme Tecniche Operative

Vengono qui di seguito specificate le modifiche – aggiornamenti introdotti con il II° PI alle **NTO**.

- Relativamente agli elaborati del PI:
 - viene specificato sia nell'**Indice** che all'**art. 2** che vengono inseriti i seguenti nuovi allegati:

Allegato III: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola;

Allegato IV: Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo

Allegato V: Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)

Allegato VI: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico – privati

- e che gli elaborati di PI sono così modificati:

| |
|--|
| <p>1. Sono elementi costitutivi del P.I. del Comune di Gambugliano, gli elaborati e le tavole indicati di seguito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relazione programmatica e dimensionamento - Tav. 1 - Intero Territorio Comunale (vincoli e tutele) scala 1:5.000 - Tav. 2 - Intero Territorio Comunale (zonizzazione) scala 1:5.000 - Tav. 2.1 - Zone Significative – Gambugliano centro scala 1:2.000 - Tav. 2.2 - Zone Significative – Monte San Lorenzo scala 1:2.000 - Norme Tecniche Operative comprendenti l'allegato "A" -Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici di interesse ambientale ricadenti in zona agricola e sui fabbricati oggetto di tutela ai sensi della vigente legislazione; Fascicolo unità di intervento per gli edifici sparsi di interesse ambientale (n. 22 schede) - Allegato I alle NTO: Prontuario di mitigazione ambientale - Allegato II alle NTO: "Coni Visuali" - Allegato III alle NTO: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola; - Allegato IV alle NTO: Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo - Allegato V alle NTO: Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato) - Allegato VI: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico – privati - All. n. 1: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola; - Regolamento edilizio - Fascicolo documentazione fotografica relativa alle unità di intervento - Scheda tecnica Attività in Zona Impropria - Studio di compatibilità idraulica - DVD-ROM - Quadro Conoscitivo di P.R.C.. <p>Elaborati connessi al PI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documento del Sindaco - Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n°2948 del 6 Ottobre 2009; - Verifica di Assoggettabilità VAS ai sensi dell'art. 12 del D. LGS. 152/2006 e s.m.i.; - Relazione Screening VINCA ai sensi della DGR 2299/2014 relativa alla Valutazione di non incidenza sul SIC. <p style="text-align: center;">omissis</p> <p>Estratto Art. 2 - Elaborati del P.I. e riferimenti alla legislazione vigente delle NTO con riportate in giallo le modifiche introdotte con il II PI</p> |
|--|

- Viene integrato il titolo dell'**art. 19 - Zone residenziali di completamento (B – BI e C1)** come evidenziato in **giallo** e, nello stesso articolo:
 - specificato per la ZTO B1/5 di cui all'atto unilaterale d'obbligo n. 2 che è prescritto un unico accesso dalla via Rudella;
 - normata la ZTO C1/1 (ex ZTO C2/6 di PI) di proprietà comunale, come specificato al cap. 5.4, lett. A che precede.
- Viene stralciato il NC8 nella Tabella dell'**art. 20 - Edificazione diffusa e nuclei residenziali consolidati**, come meglio descritto al successivo cap. 5.8.2 che segue.

- Viene integrato il titolo dell'**art. 30 - Zone per spazi pubblici a servizio della residenza (SP) e zone per attrezzature pubbliche di interesse generale comunale (F)** come evidenziato in **giallo** e, nello stesso articolo:
 - al **comma 1**: viene specificato che la simbologia riportata nelle Tavole di Piano ha carattere orientativo ed il significato specifico della singola simbologia (SP/n.);
 - al **comma 6. Zone a verde pubblico (SP/4)** come per le *Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo (SP/2)* di cui al comma 4.
 - al comma **7. Zone per impianti sportivi (SP/5)**: inseriti i parametri edificatori.
- Viene aggiornato e integrato l'**art. 44 - Edifici in contrasto con le destinazioni del P.I.** delle NTO rinominando il titolo come **Insedimenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)**, in corrispondenza con quanto riportato nelle Tavole, e disciplinando più specificatamente gli interventi consentiti;
- Viene specificato al comma 3 dell'**art. 45 - Opere incongrue ed elementi detrattori** che per gli immobili di cui all'articolo in oggetto sono sempre ammessi i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché quelli necessari all'adeguamento igienico e sanitario in conformità alle disposizioni di legge.
- Vengono disciplinate:
 - le **Pompeiane** al comma 5, lett. f) di *Indici Edilizi* dell'art. 11 ed all'art. 49;
 - le **piscine** all'art. 51;
 - i **piccoli ricoveri e modesti manufatti in legno** nelle varie ZTO di P.I. (ad esclusione delle ZTO E in quanto si fa salvo quanto già specificatamente previsto all'art. 27) al comma 5, lett. h) di *Indici Edilizi* dell'art. 11. A tal riguardo viene inoltre integrato l'art. 27 - *Zona agricola E* delle NTO, alla fine del comma 11, con l'aggiunta del seguente comma "La struttura dei piccoli ricoveri e modesti manufatti non è da considerarsi ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta dell'area su cui insiste ed è subordinata alla presentazione di apposita S.C.I.A. - Segnalazione Certificato di Inizio Attività";
- Viene introdotta modifica all' **art. 11 delle NTO - Indici edilizi, punto 5, lett. h) del relativo ultimo comma** come segue "La costruzione dei piccoli ricoveri e modesti manufatti è subordinata alla presentazione di apposita S.C.I.A. — Segnalazione Certificato di Inizio Attività non necessita di alcun titolo edilizio."
- All'**art. 11 - Parametri Urbanistici** è stato aumentato da 1.2 mt a 1.5 mt il limite di sporgenza di sporti ed aggetti
- Alla fine delle NTO vengono allegati i pareri degli Enti competenti (Genio Civile e Consorzio) sulla V.C.I. del II PI.

5.7.3 Aggiornamento degli Allegati

Con il II PI vengono inseriti i seguenti nuovi allegati:

- **Allegato III: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola**

Relativamente agli elaborati relativi agli **edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola** e descritti all'art. 2 delle N.T.O. come:

- Allegato A alle NTO ed in particolare come evidenziato in **giallo** qui di seguito: *Norme Tecniche Operative comprendenti l'allegato "A" :Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici di interesse ambientale ricadenti in zona agricola e sui fabbricati oggetto di tutela ai sensi della vigente legislazione; Fascicolo unità di intervento per gli edifici sparsi di interesse ambientale (n. 22 schede)*
- All. n. 1: *Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola;*

Il II PI li ridefinisce in un unico elaborato denominato: **Allegato III: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola** specificando da cosa è composto e che il II° PI modifica la scheda n. 12 e la scheda n. 16.

- **Allegato IV: Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo** che riporta:

- **D.C.C. n. 19 del 21 maggio 2012** di "Approvazione per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo art. 9 septies del P.A.T. dei criteri di ammissibilità delle istanze";
- **Schede Edifici Non Più Funzionali alla conduzione del fondo** riconosciuti dal PI e individuati nelle Tavole di PI con specifica numerazione corrispondente alle schede riportate e relativa documentazione.

In particolare si specifica che vengono riportate le due Schede di Edifici non più funzionali n. 1 e 2 riconosciute con Variante n. 6 di PI, allegando la delibera di C.C. di approvazione della stessa.

- **Allegato V: Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)**

Come meglio specificato alla lett. E del cap. 5.7 che precede, con il II PI si redige l'aggiornamento e sostituzione della "Scheda progettuale attività in zona impropria" (DGRV 3149 del 14.9.99) relativa al fabbricato indicato come *Insediamenti in difformità alle destinazioni di Piano (confermato)* di cui all'art. 44 delle NTO, sito in via Pocastro n. 1.

In particolare viene redatta **specificata Schedatura del fabbricato in oggetto** che sostituisce quella del PI (*Scheda tecnica Attività in Zona Impropria* approvata con D.G.R.V. n. 3149 del 14.09.99) riportandola nel **nuovo Allegato V alle NTO: Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)**, sostanzialmente confermando lo stato attuale autorizzato e specificando gli interventi consentiti per l'esistente, senza prevedere ampliamenti, e la possibilità di riconversione di una parte a residenziale come specificato al cap. 5.5.4.

- **Allegato VI: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico – privati**

Come specificato al capp. 4.3 e 5.5 che precedono, le richieste pianificatorie pervenute ritenute accoglibili sono state recepite nel presente II° PI a seguito di sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, presentato dagli interessati, redatto seguendo lo schema

allegato alla D.C.C. n. 35 del 30.09.2016 (vedi cap. 4.4 che precede), dove sostanzialmente sono stati specificati gli obblighi assunti dal soggetto interessato per la perequazione dovuta a seguito dell'indicazione nel II° P.I. delle relative trasformazioni urbanistiche richieste e concordate.

Gli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti sono stati numerati e allegati al presente II° PI nell'elaborato denominato **Allegato VI: Atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico - privati** e indicati con apposita simbologia nelle Tavole di Piano.

5.8 VERIFICA ADEGUAMENTO P.A.T. E P.I. E CONSEGUENTI "SISTEMAZIONI"

È stata effettuata una **verifica dell'adeguamento redatto del P.A.T. rispetto alla D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione dello stesso e della "congruenza" tra P.I. vigente e P.A.T. adeguato.**

Considerato che:

- sono state riscontrate delle imprecisioni nel P.A.T. adeguato in quanto in alcuni casi non ha riportato correttamente le modifiche espresse nel parere della D.G.R.V. di approvazione suddetta;
- conseguentemente il PI è stato redatto recependo le imprecisioni del P.A.T. adeguato;

si descrivono qui di seguito gli "aggiustamenti" e adeguamenti redatti con il presente II° PI in tal senso.

5.8.1 Edificazioni diffuse

Considerato che nelle Tavole di PI è stato riscontrato che in alcuni casi erano stati riportati non perfettamente i perimetri delle Edificazioni diffuse del PAT adeguato, con il presente II° PI nelle Tavole:

- sono stati riportati esattamente i perimetri delle *Edificazioni diffuse* del PAT adeguato;
- nelle legenda è stato specificato come in **grassetto: Edificazioni diffuse di PAT.**

EDIFICAZIONE DIFFUSA E NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI



Edificazione diffusa di PAT

Art. 20



Zona B2

Art. 20

Estratto legenda della Tavole del II PI

5.8.2 Zone B2: nuclei consolidati

Nell' **ALLEGATO A1 della D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009** di approvazione del PAT, relativamente alle *Edificazioni diffuse* a pagg. 22 e 23 recita come segue:

EDIFICAZIONE DIFFUSA

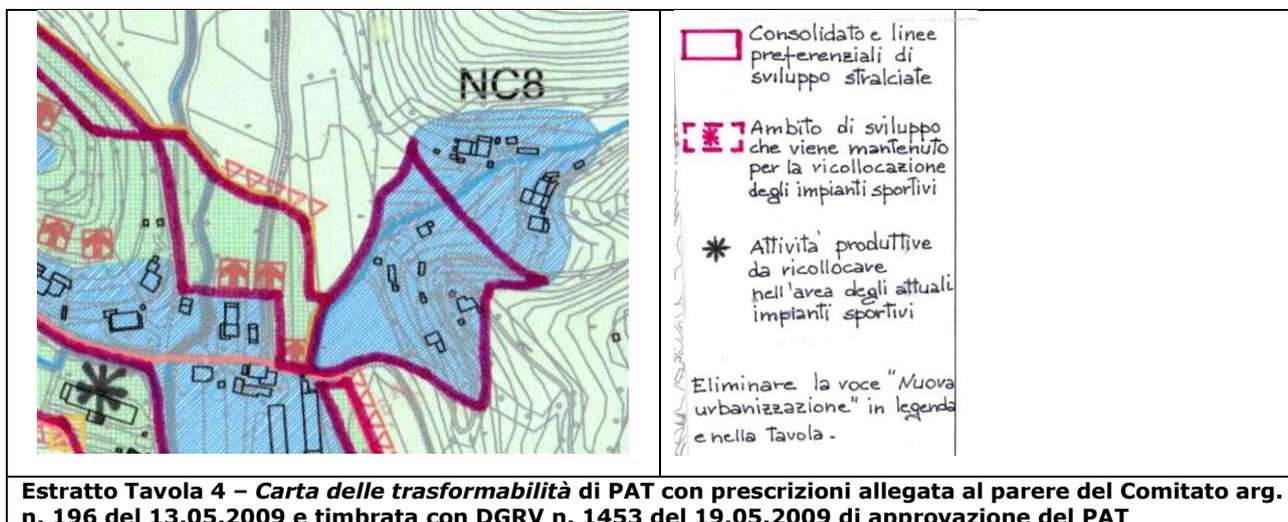
Non risulta che vi siano aree definite come Edificazione Diffusa.

Ora, vista la strategia del PAT, alcune delle NC individuate sopraccitate, NC1, NC2, NC3, NC4, NC5, NC6, esclusa la NC7, sono comprese nella ATO 4, quella del territorio Agricolo, si propone, per quelle che si condividono, in quanto aventi una buona consistenza di residenze e abitanti, di individuarle come Edificazione Diffusa.

- NC1 – Non si condivide, rientrerà negli "Ambiti Agricoli – ATO 4 – Agricola".
- NC2 – Attualmente una porzione è individuata come perimetro dei "Nuclei di cui all'art. 10 della L.R. 24/85". Si propone che venga tutta individuata come Edificazione Diffusa, con la normativa che verrà di seguito esposta nelle NTA. Per la parte perimetrata come Nuclei di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, permarrà tale perimetro, con la normativa di cui agli articoli 5 e 7 delle NTA come modificati.
- NC3 – Non si condivide, rientrerà negli "Ambiti Agricoli . – ATO 4 – Agricola".
- NC4 – Si condivide la sola porzione posta a nord, come meglio indicata nella cartografia del PAT, Tavola 4. La rimanente parte non si condivide, rientrerà negli "Ambiti Agricoli – ATO 4 – Agricola".
- NC5 – Non si condivide, rientrerà negli "Ambiti Agricoli . – ATO 4 – Agricola".
- NC6 – Si condivide la sola porzione posta a est, come meglio indicata nella cartografia del PAT, Tavola 4. La rimanente parte non si condivide, rientrerà negli "Ambiti Agricoli – ATO 4 – Agricola".
- NC7 – Attualmente si tratta di un aggregato in zona Agricola. Si propone che venga il Nucleo venga individuato come Edificazione Diffusa, con la normativa che verrà di seguito esposta nelle NTA.
- NC8 – Non si condivide per la presenza di aziende agricole come rilevato dalla Relazione Agronomica, e dal Settore Agroambiente, inoltre perché parte della stesa risulta individuata nella tav. 3 "carta delle Fragilità", come "Aree esondabili o di ristagno idrico". Il nucleo rientrerà negli "Ambiti Agricoli – ATO 4 – Agricola".

In particolare si evince che **non si condivide il NC8 prescrivendo pertanto che deve rientrare nell'ATO 4 agricola**, come per i NC stralciati: NC1, NC3, NC5.

La **Tavola 4 – Carta delle trasformabilità di PAT allegata al parere del Comitato argomento n. 196 del 13.05.2009** e timbrato con DGRV n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione del PAT, dove si riportano a mano le modifiche prescritte, per il NC8, **in dissonanza rispetto al parere scritto sopra, non stralcia tutto il NC 8 ma solo una parte**, come si evince dall'estratto sotto riportato.



Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Considerato che:

a) il PAT adeguato ha recepito, relativamente al NC8, la prescrizione della Tavola suddetta e non quella del parere scritto soprariportato, ovvero non ha il stralciato l'intero NC8 come da parere scritto della D.G.R.V. di approvazione ma ha recepito il NC8 così come modificato a mano nella Tavola allegata al parere di approvazione del PAT, come si evince dagli estratti sotto riportati. Inoltre **gli NC non sono stati indicati come Edificazioni diffuse**, come richiesto dal parere scritto di approvazione.

AZIONI e STRATEGIE

- urbanizzazione consolidata
- principali standard a livello comunale
- NC/ nuclei consolidati
- limiti fisici alla nuova edificazione
- linee preferenziali di sviluppo insediativo
- coni visuali

Estratto Tav. 4 PAT Adeguato: recepito NC8 come da Tavola 4 allegata al parere di approvazione del PAT e non come da parere scritto di approvazione del PAT (che prevede lo stralcio completo) e gli NC non sono indicati come *Edificazioni diffuse*

Infine nella **Tabella dell'ATO 4 di pag. 38 delle NT adeguate** non viene stralciato NC8 e comunque non viene adeguato il dato del volume totale massimo insediabile ed i relativi conseguenti altri dati, come si evince dall'estratto delle NT adeguate sotto riportato.

Tabella carico aggiuntivo

| ATO 4 – TERRITORIO AGRICOLO – CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO (allegato Tav. 4 Carta della Trasformabilità) | | | |
|---|---------------|--------------------------|-------------------------|
| Volume totale massimo insediabile | mc | | 22.800 |
| Volume residenziale | mc | | 22.800 |
| Volume commerciale/direzionale | mc | | 0 |
| Abitanti teorici insediabili | mc/ab teorico | | 58 |
| Totale abitanti insediati + insediabili | Tot | | 382 |
| Domanda di standard | 30 mq/ab | | 11.469 |
| Offerta di standard (di riritto e di fatto) | tot mq | da reperire in altre ATO | |
| <i>Note</i> | | | |
| La volumetria massima edificabile si riferisce al volume insediabile nei Nuclei Consolidati secondo la seguente suddivisione: | | | |
| Nucleo consolidato NC-1 | mc | | 2.400 |
| Nucleo consolidato NC-2 | mc | | 4.800 |
| Nucleo consolidato NC-3 | mc | | 2.400 |
| Nucleo consolidato NC-4 | mc | | 4.500 |
| Nucleo consolidato NC-5 | mc | | 3.600 |
| Nucleo consolidato NC-6 | mc | | 2.100 |
| Nucleo consolidato NC-7 | mc | | 0 |
| Nucleo consolidato NC-8 | mc | | 3.000 |
| TOTALE | mc | | 14.400 (nota 27) |

²⁵ Modifiche inserite a seguito di DGRV n.1453/2009

²⁶ Modifiche inserite a seguito di DGRV n.1453/2009; Parere Provincia di Vicenza

²⁷ Modifiche inserite a seguito di DGRV n.1453/2009

Estratto NTO PAT adeguato: Tabella dell'ATO 4

b) il **PI** ha indicato nelle Tavole le *Edificazioni diffuse* in recepimento agli NC del PAT adeguato (peraltro delle volte non proprio esattamente come specificato al cap. 5.8.1 sopra) e pertanto anche NC8 e, all'interno o comunque in stretta connessione ad esse, le **ZTO B2** normate all'Art. 20 - *Edificazione diffusa e nuclei residenziali consolidati*.

In particolare il PI:

- nelle Tavole individua il **NC8** come **Edificazione diffusa**, che invece doveva essere stralciato come da parere scritto di D.G.R.V. di approvazione del PAT, e la corrispondente **ZTO B2/5**;
- all'art. 20 delle NTO, che norma le ZTO B2, riporta il carico insediativo aggiuntivo del PAT adeguato dell'NC8 di 3.000 mc nella corrispondente ZTO B2/5 (che invece doveva essere stralciato) come da estratto qui di seguito riportato:

| nomenclatura | | <i>Massimo carico insediativo aggiuntivo nei Nuclei Consolidati:</i> | |
|--------------|--|--|--------------|
| PAT | PI | mc | |
| NC2 | Nucleo consolidato B2/1 (1, 2, 3) | mc | 4.800 |
| NC-4 | Nucleo consolidato B2/2 | mc | 4.500 |
| NC-6 | Nucleo consolidato B2/3 (1, 2) | mc | 2.100 |
| NC-7 | Nucleo consolidato B2/4 | mc | 2.000 |
| NC-8 | Nucleo consolidato B2/5 | mc | 3.000 |

Presso l'UTC è conservato il registro delle volumetrie concesse al fine di verificare il raggiungimento del massimo carico insediativo aggiuntivo, raggiunto il quale non sono ammissibili ulteriori incrementi volumetrici.

Tabella di Art. 20 - Edificazione diffusa e nuclei residenziali consolidati delle NTO del PI

- Si specifica che per la ZTO B2/4, corrispondente al NC7, il PI riporta un carico insediativo aggiuntivo di 2.000 mc, in difformità alle NT del PAT adeguato che indica 0 mc (come si evince dalla Tabella dell'ATO 4 sopra riportata), in quanto motivato dalla Relazione illustrativa del primo PI al cap. 4.1 che specifica quanto segue:

| |
|--|
| <p>Per quanto riguarda la zona B2/4 (nel PAT Nucleo Consolidato NC n. 7) il PI ammette, in attuazione di quanto previsto dal PAT (art. 14, tabella dimensionamento ATO 4)</p> <p><i>“Il P.I. può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT”</i></p> <p>una volumetria massima di 2.000 mc, mantenendo comunque inalterato il volume massimo residenziale ammesso dal PAT (pari a 59.670 mc).</p> |
| <p>Estratto Relazione illustrativa primo PI – pag. 10 relativo al carico ins. agg. della ZTO B2/4 – NC7</p> |

Con il presente II° PI, in considerazione che il parere scritto della D.G.R.V. di approvazione del PAT prevale sulla Tavola allegata allo stesso parere, si corregge quanto recepito non correttamente nel P.I. dal P.A.T. adeguato come segue:

- nelle Tavole: si riportano esattamente le *Edificazioni diffuse* di PAT adeguato, non riportando però l'edificazione diffusa del NC8;
- nelle Tavole: viene stralciato il NC8 e la corrispondente ZTO B2/5, peraltro anche oggetto di richiesta accolta come specificato al cap. 5.6.3 – Richieste Variante verde n. 35 e 36 a cui si rimanda per la visione degli estratti di Tavole modificate;
- nelle NTO: adeguamento della Tabella dell' art. 20 stralciando NC 8 – ZTO B2/5.

Si specifica che per quanto riguarda la ZTO B2/4 di NC7 che riporta un carico insed. aggiuntivo di 2.000 mc, diverso dal dato di 0 mc indicato nella Tabella dell'ATO 4 di pag. 38 delle NT del PAT adeguato, si prende atto di quanto motivato dalla Relazione illustrativa del primo PI al riguardo, come sopra riportato.

| PAT | nomenclatura | | Massimo carico insediativo aggiuntivo nei Nuclei Consolidati: | |
|--|--------------|--|---|--------------|
| | PAT | PI | mc | |
| NC2 | | Nucleo consolidato B2/1 (1, 2, 3) | mc | 4.800 |
| NC-4 | | Nucleo consolidato B2/2 | mc | 4.500 |
| NC-6 | | Nucleo consolidato B2/3 (1, 2) | mc | 2.100 |
| NC-7 | | Nucleo consolidato B2/4 | mc | 2.000 |
| NC-8 | | Nucleo consolidato B2/5 | mc | 3.000 |
| Presso l'UTC è conservato il registro delle volumetrie concesse al fine di verificare il raggiungimento del massimo carico insediativi aggiuntivo, raggiunto il quale non sono ammissibili ulteriori incrementi volumetrici. | | | | |

Tabella di Art. 20 - Edificazione diffusa e nuclei residenziali consolidati delle NTO del II PI con evidenziate in **giallo le parti modificate**

5.8.3 Dimensionamento

Relativamente al dimensionamento, le **N.T. adeguate del P.A.T.** non considerano quanto prescritto nel parere della D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione del P.A.T. (descritto alla lett. a) del cap. 6.4 che segue), riportando come da PAT adottato, all'art. 15 - *Totale ATO* delle N.T. sia il volume totale massimo insediabile di 66.300 mc, senza considerare pertanto gli stralci dei volumi prescritti nel parere di D.G.R.V. di approvazione del PAT, sia l'abitante teorico di 388 mc/ab, senza considerare le prescrizioni regionali (descritte alla lett. a) del cap. 6.4 che segue), ovvero che in sede di PI l'esatta quantificazione del volume residenziale procapite ai sensi dell'art. 31, comma 8 della L.R. 11/2004 che prevede che " *Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.....* .

Anche il previgente PI calcola gli abitanti teorici insediabili prodotti con le relative previsioni applicando sia il parametro 388 mc/ab di cui all'art. 15 delle N.T. adeguate del P.A.T. sia il parametro 150 mc/ab di cui al comma 8 dell'art. 31 della L.R. 11/2004.

Il presente II PI, nel rispetto del parere regionale di approvazione del P.A.T., tiene in considerazione, quale dato di partenza del previgente PI degli abitanti teorici aggiuntivi, quello derivante dall'applicazione del parametro di 150 mc/ab e non di 388 mc/ab, e pertanto di 326 ab, come meglio descritto al cap. 6.4 - *Dimensionamento aree a servizi* che segue e a cui si rimanda.

Inoltre, ai fini della verifica del dimensionamento tra PAT e II PI, il II PI adegua correttamente il dato del vol. max insediabile e del vol. residenziale sia dell'ATO 4 sia di quello totale delle ATO, come meglio specificato al cap. 7 che segue e a cui si rimanda.

5.8.4 S.A.U.

Si è rilevato che relativamente al dato della SAU trasformabile, il previgente PI ha riportato il dato del PAT adottato e non di quanto successivamente proposto e approvato dalla DGRV n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione dello stesso PAT. Si rinvia alla maggior trattazione redatta al **cap. 8** che segue.

6. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DEL II PIANO DEGLI INTERVENTI

6.1 BILANCIO DEGLI INTERVENTI DEL II PI

Qui di seguito si riporta una **Tabella sintetica di descrizione degli interventi previsti dal II PI**, ed in particolare per ciascun intervento viene indicato:

- il n. di richiesta, se interessato, di cui all'elaborato *Resoconto Richieste al II PI*;
- il n. punto della presente Relazione dove si descrive più dettagliatamente l'intervento;
- il n. di atto unilaterale d'obbligo qualora sottoscritto di cui all'Allegato VI;
- la descrizione sintetica dell'intervento;
- la descrizione della classificazione di Zona del previgente PI e del II PI;
- il dimensionamento, ovvero il carico insediativo previsto dal II PI rispetto al previgente PI;
- il consumo di SAU e della eventuale SAU recuperata/ricollocabile;
- indicazione e ATO della Tav. 4 di PAT;

riportando alla fine il totale per la verifica del dimensionamento di cui ai capitoli che seguono.

Per ciascun intervento è stata inoltre calcolata la S.A.U. consumata o recuperata/ricollocabile riportato il totale per la verifica al capitolo 8 seguente.

| Richiesta n. | n. punto di Relazione II PI | Atto n. | Sunto intervento II PI | ZTO PI previgente | ZTO II PI | Dimensionamento II PI rispetto al I PI | | | SAU consumata | SAU recuperata/riciclabile | Indicazione Tav. 4 PAT | ATO PAT |
|--------------|-----------------------------|---------|---|--|--|--|-----------------|-----------|---------------|----------------------------|---|-----------------------------------|
| | | | | | | Residenziale | Industr. Artig. | Comm/dir. | | | | |
| | | | | | | mc. | mq. | mq. | | | | |
| | cap. 5.2, lett. A | | aggiornamento della legenda delle Tavole di PI per le Zone destinate ad uso pubblico e di interesse generale e relativo art. 30 NTO | | | | | | 0,00 | 0,00 | | |
| 22 | cap. 5.2, lett. B | | riclassificazione da ZTO 4. <i>Zona a verde pubblico</i> a Sottozona E2 area agricola di 908,28 mq | ZTO 4. <i>Zona a verde pubblico</i> | E2 | | | | 0,00 | 0,00 | NC Nuclei consolidati n. 6 | ATO 4 agricola |
| | cap. 5.2, lett. C e D | | Relativamente al cimitero del capoluogo: - aggiornamento della sua individuazione nella CTRN delle Tavole rispetto allo stato di fatto odierno e ampliamento della realtiva Zona F1 - <i>cimiteri</i> del primo PI di 1.152 a 7.246 mq totali + riconoscimento del <i>Parcheggio</i> di 212 mq; - adeguamento della relativa fascia di rispetto | F1 e E2 | F1 e P | | | | 212,00 | 0,00 | area agricola | ATO 4 agricola |
| | cap. 5.2, lett. E, F | | Relativamente al cimitero di Monte San Lorenzo: - aggiornamento della sua individuazione nella CTRN delle Tavole rispetto allo stato di fatto odierno e ampliamento della realtiva Zona F1 - <i>cimiteri</i> del primo PI di 726 mq a 1.606,35 mq; | F1 e E2 | F1 | | | | 0,00 | 0,00 | area agricola | ATO 4 agricola |
| | cap. 5.2, lett. G | | riclassificazione in capoluogo della Zona n. 6 <i>Zona a Parcheggio</i> di 1.640,50 mq e della ZTO n. 4 <i>Zona a verde pubblica</i> di 164,50 mq a Sottozona E2 area agricola | Parcheggio e verde pubblico | E2 | | | | 0,00 | 1.640,50 | <i>principali standard a livello comunale</i> | ATO 1 Capoluogo |
| | cap. 5.2, lett. H | | non riconferma della ZTO n. 2 <i>Zona per attrezzature di interesse comune</i> di 619,90 mq e sua riclassificazione in parte a Sottozona E2 area agricola e in parte quale indicazione di <i>Viabilità di progetto</i> di 150 mq, in capoluogo | Attrezzature di interesse comune | E2 e Viabilità di progetto | | | | 150,00 | 619,90 | urbanizzazione consolidata | ATO 1 Capoluogo |
| | cap. 5.2, lett. I | | - riclassificazione di parte di ZTO n. 5 <i>Zona per impianti sportivi</i> posta all'estremo est di 3.409,51 mq a Sottozona E2 area agricola; - riclassificazione della ZTO n. 2 <i>Zona per attrezzature di interesse collettivo</i> a ZTO n. 5 <i>Zona per impianti sportivi</i> quale continuazione di questa ultima limitrofa - aggiornamento del disegno della ZTO n. 5 <i>Zona per impianti sportivi</i> in adeguamento alle proprietà catastali (ampliamento di circa 1.000 mq) mediante riclassificazione da ZTO E2 a ZTO n. 5 | attrezzature di interesse collettivo, Impianti sportivi, E2 | E2, Impianti sportivi | | | | 1.061,00 | 3.409,51 | <i>principali standard a livello comunale</i> | ATO 1 Capoluogo |
| | cap. 5.2, lett. J | | non riconferma e stralcio della Zona F2 - <i>Zona per impianti tecnologici e servizi speciali</i> di 4.171,84 mq e sua riclassificazione a Sottozona E2 area agricola | F2 - Zona per impianti tecnologici e servizi speciali | E2 | | | | 0,00 | 0,00 | ATO 1 Capoluogo | ATO 1 Capoluogo |
| | cap. 5.2, lett. K | | - non riconferma e stralcio della Zona n. 5 <i>Zona per impianti sportivi</i> (a ovest di via Rudella) di 4.128,89 mq e sua riclassificazione a Sottozona E2 area agricola - non riconferma e stralcio di parte della Zona n. 4 <i>Zona a verde pubblico</i> (a ovest di via Rudella) di 1.659,61 mq e sua riclassificazione a Sottozona E2 area agricola - riclassificazione della rimanente parte della Zona n. 4 <i>Zona a verde pubblico</i> di 510,65 mq a n. 2 - <i>Zona per attrezzature di interesse collettivo</i> essendo relativa ad area e fabbricato in proprietà comunale di una ex scuola, pertanto con potenzialità edificatoria della Zona n. 2 di appartenenza di cui all'art. 30 delle NTO - aggiornamento del perimetro della Zona n. 2 <i>Zona per attrezzature di interesse collettivo</i> (a est di via rudella - Parrocchia) in Monte San Lorenzo rispetto alle proprietà catastali, passando da una sup. di 4.274,47 mq a una superficie catastale di 4.092,00 mq | Impianti sportivi, Verde pubblico, Zona per attrezzature di interesse collettivo | E2, Impianti sportivi, Zona per attrezzature di interesse collettivo | | | | 0,00 | 4.311,36 | <i>principali standard a livello comunale</i> | ATO 2 S. Lorenzo - Sotto scaranto |
| | cap. 5.4, lett. A | | riclassificazione della ex ZTO C2/6 di proprietà comunale divenuta <i>Area non pianificata</i> a ZTO C1/1 con intervento edilizio diretto, diminuendo la capacità edificatoria da 2000 mc a 1800 mc | C2/6 | C1/1 | | | | -200,00 | 0,00 | in parte in <i>urbanizzazione consolidata</i> e in parte in <i>principali standard a livello comunale</i> | ATO 2 S. Lorenzo - Sotto scaranto |

| Richiesta n. | n. punto di Relazione II PI | Atto n. | Sunto intervento II PI | ZTO PI prevalente | ZTO II PI | Dimensionamento II PI rispetto al I PI | | | SAU consumata | SAU recuperata/riciclabile | Indicazione Tav. 4 PAT | ATO PAT |
|--------------|-----------------------------|---------|--|--|--|--|-----------------|-----------|---------------|----------------------------|---|-----------------------------------|
| | | | | | | Residenziale | Industr. Artig. | Comm/dir. | | | | |
| | | | | | | mc. | mq. | mq. | | | | |
| 28 | cap. 5.4, lett. B | | riclassificazione dell'intera ex ZTO C2/1 di 10.183 mq con It 1,00 mc/mq divenuta Area non pianificata a Sottozona E2 agricola | C2/1 | E2 | -10.183,00 | | | 0,00 | 10.183,00 | urbanizzazione consolidata | ATO 1 Capoluogo |
| 39 | cap. 5.4, lett. C | | riclassificazione dell'intera ex ZTO C2/2 di 1.609 mq con It 1,00 mc/mq divenuta Area non pianificata a Sottozona E2 agricola | C2/2 | E2 | -1.609,00 | | | 0,00 | 1.609,00 | linee preferenziali di sviluppo insediativo | ATO 1 Capoluogo |
| 46 | cap. 5.4, lett. D | | riclassificazione dell'intera ex ZTO C2/9 di 1.451 mq con It 1,00 mc/mq divenuta Area non pianificata a Sottozona E2 agricola | C2/9 | E2 | -1.451,00 | | | 0,00 | 1.451,00 | urbanizzazione consolidata | ATO 1 Capoluogo |
| OSS. 9.1 | cap. 5.4, lett. E | | riclassificazione dell'intera ex ZTO C2/7 di 2.020 mq con It 1,00 mc/mq divenuta Area non pianificata a Sottozona E2 agricola | C2/7 | E2 | -2.020,00 | | | 0,00 | 2.020,00 | linee preferenziali di sviluppo insediativo | ATO 2 S. Lorenzo - Sotto scaranto |
| 18 | cap. 5.5.1 | 1 | riclassificazione di Zona agricola E2 in ampliamento della ZTO B/16 con if di 1,5 mc/mq di 1.600 mq con potenzialità edificatoria max di 2.400 mc | E2 | B/16 | 2.400,00 | | | 1.600,00 | 0,00 | linee preferenziali di sviluppo insediativo | ATO 2 S. Lorenzo - Sotto scaranto |
| 56 | cap. 5.5.2 | 2 | riclassificazione di zona agricola E2 in ampliamento della ZTO B1/5 di 1.579 mq e if 1,0 mc/mq con obbligo di un unico accesso dalla via Rudella | E2 | B1/5 | 1.579,00 | | | 1.579,00 | 0,00 | linee preferenziali di sviluppo insediativo | ATO 2 S. Lorenzo - Sotto scaranto |
| 65 | cap. 5.5.3 | 3 | riclassificazione di Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo n. 3 con possibilità di riconversione da annesso rustico a residenziale di 132 mc | E2 | E2 e Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo n. 3 | 132,00 | | | 0,00 | 0,00 | area agricola | ATO 4 agricola |
| 5 e OSS. 1 | cap. 5.5.4 | 4 | cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale di 141,93 mc + ampliamento resid. di 60,20 mc per un totale di carico ins. resid. di 202,13 mc | Scheda progettuale attività in zona impropria" (DGRV 3149 del 14.9.99) | Insedimenti in difformità alle destinazioni di Piano (confermato) | 202,13 | | | 0,00 | 0,00 | area agricola | ATO 4 agricola |
| 34 e OSS. 6 | cap. 5.5.5 | 5 | riclassificazione di una parte di sottozona agricola E2 e una parte di zona ex C2/4 decaduta e divenuta area non pianificata a ZTO B1.10 di 850 mq (in continuazione al consolidato residenziale dato dalla ZTO A/2 limitrofa) e con i parametri urbanistici di cui all'art. 19, punto 4., lett. b) di If = 1,00 mc/mq | E2 e C2/4 decaduta | B1.10 | 850,00 | | | 850,00 | 0,00 | area agricola | ATO 1 Capoluogo |
| 1,2,33, 4 | cap. 5.6.3 | | Variante Verde - Riclassificazione di tutta la ex ZTO C2/3 residenziale di espansione di 6.654 mq con It 1,00 mc/mq ora Area non pianificata a Sottozona E2 agricola | C2/3 | E2 | -6.654,00 | | | 0,00 | 6.654,00 | linee preferenziali di sviluppo insediativo | ATO 1 Capoluogo |
| 34 | cap. 5.6.3 | | Variante Verde - Riclassificazione di tutta la ex ZTO C2/4 residenziale di espansione di 3.046 mq con It 1,00 mc/mq ora Area non pianificata a Sottozona E2 agricola | C2/4 | E2 | -3.046,00 | | | 0,00 | 3.046,00 | linee preferenziali di sviluppo insediativo | ATO 1 Capoluogo |
| 29 | cap. 5.6.3 | | Variante Verde - Riclassificazione di parte di ZTO B1/4 di 341 mq con If 1,00 mc/mq a Sottozona E2 agricola | B1/4 | E2 | -341,00 | | | 0,00 | 341,00 | linee preferenziali di sviluppo insediativo | ATO 1 Capoluogo |
| 55, 70 | cap. 5.6.3 | | Variante Verde - Riclassificazione di tutta la ex ZTO C2/8 residenziale di espansione di 4.546 mq con It 1,00 mc/mq ora Area non pianificata a Sottozona E2 agricola | C2/8 | E2 | -4.546,00 | | | 0,00 | 4.546,00 | linee preferenziali di sviluppo insediativo | ATO 2 S. Lorenzo - Sotto scaranto |
| 43, 50 | cap. 5.6.3 | | Variante Verde - Riclassificazione di parte di ZTO B/8 con If 1,50 mc/mq a Sottozona E2 agricola di 1477 mq ed a Verde privato di 73 mq | B/8 | E2 e verde privato | -2.325,00 | | | 0,00 | 1.550,00 | urbanizzazione consolidata | ATO 2 S. Lorenzo - Sotto scaranto |
| 7,8,11,12 | cap. 5.6.3 | | Variante Verde - Riclassificazione di tutta la ex ZTO C2/5 residenziale di espansione di 6.148 mq e It = 1,00 mc/mq ora Area non pianificata a Sottozona E2 agricola | C2/5 | E2 | -6.148,00 | | | 0,00 | 6.148,00 | area agricola | ATO 2 S. Lorenzo - Sotto scaranto |

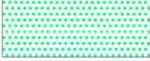
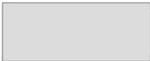
| Richiesta n. | n. punto di Relazione II PI | Atto n. | Sunto intervento II PI | ZTO PI previgente | ZTO II PI | Dimensionamento II PI rispetto al I PI | | | SAU consumata | SAU recuperata/ricollocabile | Indicazione Tav. 4 PAT |
|--------------------------------|-----------------------------|---------|---|-----------------------------|----------------|--|-----------------|-----------|---------------|------------------------------|--|
| | | | | | | Residenziale | Industr. Artig. | Comm/dir. | | | |
| | | | | | | mc. | mq. | mq. | | | |
| 9 | cap. 5.6.3 | | Variante Verde - Riclassificazione dell'area catastalmente indicata al Fg. 5 mapp. 511, 512, 693 di 1.556 mq da ZTO B/16 con if = 1,5 mc/mq a Sottozona E2 area agricola | B/16 | E2 | -2.334,00 | | | 0,00 | 1.556,00 | in parte come urbanizzazione consolidata e in parte come principali standard a livello comunale |
| 19, 17, 13, 14, 41, 54, 60, 22 | cap. 5.6.3 | | Variante Verde NON ACCOGLIBILE | | | | | | 0,00 | 0,00 | |
| 35,36 | cap. 5.6.3 | | Variante Verde - Stralcio Edificazione diffusa e intera ZTO B2/5 di 8.343 mq e Vol. max 3.000 mc e riclassificazione a Sottozona E2 agricola | Edificazione diffusa e B2/5 | E2 | -3.000,00 | | | 0,00 | 5.000,00 | area agricola |
| | cap. 5.7.1, lett. A | | correzione dell'indicazione stradale tra via Lenguezza e via XI settembre rispetto allo stato di fatto e alle proprietà catastali riclassificando la parte interessata da ZTO A/2 a viabilità per 357 mq | A/2 | Viabilità | | | | 0,00 | 0,00 | urbanizzazione consolidata |
| 47 | cap. 5.7.1, lett. B | | ridefinita la classificazione della Zona A/4 a: - in parte a ZTO B/2 di mq 2.223,27; - in parte a Sottozona E2 agricola di mq 1.303,50; - mantenimento della rimanente ZTO A/4 di 4.987 mq con indicazione per la stalla/deposito di Opera incongrua | A/4 | A/4, E2, B/2 | | | | 0,00 | 1.303,50 | in parte in urbanizzazione consolidata e in parte in area agricola, all'interno del centro storico |
| | cap. 5.7.1, lett. C | | individuazione in tutto il territorio comunale dei capitelli esistenti da tutelare indicandoli con apposita grafia (bollino rosso) e relativa indicazione nella legenda delle Tavole come <i>Elementi di notevole interesse (capitelli votivi)</i> di cui all'art. 36 delle NT | | | | | | 0,00 | 0,00 | |
| | cap. 5.7.1, lett. D | | riclassificazione dell'area di pertinenza del capitello votivo di San Lorenzo, indicato come <i>Elementi di notevole interesse (capitelli votivi)</i> di cui all'art. 36 delle NT, a ZTO n. 4 <i>Zona a verde pubblico</i> di 57 mq | C2/6 | Verde pubblico | | | | 0,00 | 0,00 | |
| 5 | cap. 5.7.1, lett. E | | - sostituzione della Scheda tecnica <i>Attività in zona impropria</i> approvata con D.G.R.V. n. 3149 del 14.09.99 con una più aggiornata che conferma lo stato attuale autorizzato senza prevedere ampliamenti; - aggiornamento dell'art. 44 - <i>Edifici in contrasto con le destinazioni del P.I.</i> delle NTO rinominando il titolo come <i>Inseadimenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)</i> , in corrispondenza con quanto riportato nelle Tavole, e disciplinando più specificatamente gli interventi consentiti | E2 | E2 | | | | 0,00 | 0,00 | inseadimenti localizzati in difformità delle destinazioni di piano (inseadimento confermato) |
| 62 | cap. 5.7.1, lett. F | | integrata la Scheda n. 12 dell'Allegato III: <i>Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola</i> specificando che per il fabbricato esistente <i>E'</i> consentito l'interro ai sensi del comma 4* dell'art. 52 - <i>Costruzioni accessorie</i> del Regolamento Edilizio. | E2 | E2 | | | | 0,00 | 0,00 | Edifici schedati (art. 10, LR 24/85) e contesti figurativi |
| | cap. 5.7.1, lett. G | | inserimento nella legenda delle Tavole dell'articolazione di riferimento alle NTO per ogni voce riportata | | | | | | 0,00 | 0,00 | |
| OSS. 4 | cap. 5.7.1, lett. H | | modificata la Scheda n. 16 dell'Allegato III: <i>Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola</i> specificando ulteriormente gli interventi consentiti | E2 | E2 | | | | 0,00 | 0,00 | Edifici schedati (art. 10, LR 24/85) e contesti figurativi |
| | capp. 5.7.2, 5.7.3, 5.7.4 | | Aggiornamento alle NTO, agli allegati delle NTO e al Regolamento edilizio | | | | | | 0,00 | 0,00 | |
| | capp. 5.8.1, 5.8.2 | | Riporto esatto delle edificazioni diffuse di PAT nelle Tavole di PI e stralcio dell'edificazione diffusa di PAT relativamente al NC 8 e stralcio della relativa ZTO B2/5 di 8.343 mq con Vol. max 3.000 mc in adeguamento al parere scritto della D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione del PAT, e riclassificazione a Sottozona E2 agricola (NB: per il calcolo del dimensionamento e SAU è già stato computato sopra) | Edificazione diffusa, B2/5 | E2 | | | | | | area agricola |
| TOTALE | | | | | | -38.693,87 | 0,00 | 0,00 | 5.452,00 | 55.388,77 | |

6.2 VOL. RESIDENZIALE E ABITANTI TEORICI II PI

| | | | |
|--|--|----|-------------------|
| Saldo volume residenziale II PI rispetto al primo PI | | mc | -38.693,87 |
| Abitanti insediabili II PI (150 mc/ab) rispetto al primo PI | | ab | -258 |
| Saldo volume residenziale aggiuntivo II PI | | | 5.163,13 |
| Abitanti insediabili introdotti con il II PI (150 mc/ab) | | ab | 34 |

| | | primo PI (dati desunti dal cap. 4 Relazione illustrativa) | II PI | Saldo finale II PI (primo PI - II PI) |
|--|----|--|--------------|---|
| Saldo vol. residenziale | mc | 48.953,00 | -38.693,87 | 10.259,13 |
| abitanti teorici (150 mc/ab) - art. 31, comma 8, L.R. 11/2004 | ab | 326 | -258 | 68 |

6.3 AREE A SERVIZI DI P.I. –ZONE F

| ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE | | |
|---|--|---------|
|  | Zone per spazi pubblici a servizio della residenza (SP) 1. Zone per l'istruzione | Art. 30 |
|  | Zone per attrezzature di interesse comune (SP) 2. Zone per attrezzature di interesse collettivo 3. Zone per attrezzature religiose | Art. 30 |
|  | Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale comunale (F) F1 Cimiteri F2 Zone per impianti tecnologici e servizi speciali | Art. 30 |
|  | Zone a parco ed attrezzature sportive (SP) 4. Zone a verde pubblico 5. Zone per impianti sportivi | Art. 30 |
|  | 6. SP - Zone a parcheggi | Art. 30 |
|  | Parcheggi privati | Art. 30 |

Estratto legenda – Tavole di PI

Il II° P.I. ha recepito ed aggiornato dal PI le aree a servizi come specificato al cap. 5.2 che precede.

Le **zone a servizi del II P.I.** sono qui di seguito esplicitate:

| Fn. | Zone a Servizi e attrezzature previsti dal II PI | | Totali primo PI desunti dalle Tavole mq | Totali primo PI desunti dal cap. 4.2 Relazione illustrativa mq | Totali II PI mq | di cui Esistenti II PI mq | di cui di progetto II PI mq |
|-----|--|---|---|---|--------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| F1 | SP1 | Zone per l'istruzione | 880,78 | 880,80 | 880,78 | 880,78 | |
| F2 | SP2 | Zone per attrezzature di interesse collettivo | 15.943,69 | | 14321,88 | 14321,88 | |
| | SP3 | Zone per attrezzature religiose | 3.664,30 | | 3664,30 | 3664,30 | |
| | | totale F2 | 19.607,99 | 20.063,90 | 17.986,18 | 17.986,18 | 0,00 |
| F3 | SP4 | Zone a verde pubblico | 13.488,41 | | 4.076,06 | 4.019,31 | 56,75 |
| | SP5 | Zone per impianti sportivi | 20.950,09 | | 15.219,00 | 15.219,00 | |
| | | totale F3 | 34.438,50 | 31.802,60 | 19.295,06 | 19.238,31 | 56,75 |
| F5 | SP6 | Zone a parcheggi | 5.482,88 | 3.262,70 | 3.474,82 | 3.474,82 | |
| | | Totale | 60.410,15 | 56.010,00 | 41.636,84 | 41.580,09 | 56,75 |
| | | Parcheggi privati | | 996 | | 996 | |

6.4 DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI

Il presente II P.I. verifica se le aree per servizi previste soddisfano gli abitanti insediabili ipotizzati, desunti dalla somma degli abitanti insediati a luglio 2010 di 840 ab. (datato di partenza del primo PI) + quelli derivanti dalle previsioni a destinazione residenziale del PI previgente (326 ab.) + quelli del II P.I. (-252 ab.) per un totale quindi di **914 abitanti insediabili**.

In particolare, in considerazione che:

- a) il parere della D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione del P.A.T.** specifica a pag. 21 quanto segue:

ATO

Le 4 ATO previste, assegnano ad ogni abitante teorico una volumetria così descritta:

- ATO 1 – CAPOLUOGO - 380,00 mc/ab.
- ATO 2 – SAN LORENZO - 307,00 mc/ab.
- ATO 3 – PRODUTTIVA Si tratta della ATO produttiva. In tale ATO sono previsti esclusivamente alloggi per il titolare o custode dell'Azienda per un massimo di 400,00 mc.
- ATO 4 – AGRICOLA - 442,00 mc/ab.

Questi dati comportano una volumetria media per abitante di mc. 376,00, mentre nella tabella di pag. 30 delle NTA è di mc. 388,00.

Sulla base di quanto esposto, si precisa e prescrive che il dimensionamento dovrà rispettare quanto previsto degli articoli 31, 32 e seguenti della L.R. 11/2004.

Si ritiene inoltre che il dato di mc. 388,00 esposto nel PAT, sia sovradimensionato rispetto alla media dei PAT fino ad oggi visionati per analoghi contesti territoriali. Appare opportuno che in sede PI, venga verificata l'esatta quantificazione del volume residenziale lordo procapite, in relazione alle specifiche connotazioni del tessuto urbano, ai sensi dell'art. 31, comma 8 della L.R. 11/2004.

e ancora a pag. 32, relativamente alle osservazioni della Provincia di Vicenza di cui alla D.G.P. n. 193 del 12.05.2009, si specifica quanto segue:

- Lo standard per abitante teorico, che risulta essere pari a circa 350 mc, appare eccessivo e non adeguatamente giustificato;

- b) le N.T. adeguate del P.A.T.** non considerano quanto prescritto nel parere della D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione del P.A.T. descritto alla lett. a) sopra, riportando, come nell'adottato, all'art. 15 – *Totale ATO* delle N.T. sia il volume totale massimo insediabile di 66.300 mc, senza considerare pertanto gli stralci dei volumi prescritti nel parere di D.G.R.V. di approvazione del PAT, sia l'abitante teorico di 388 mc/ab, senza considerare le prescrizioni regionali descritte alla lett. a) sopra, ovvero che in sede di PI l'esatta quantificazione del volume residenziale procapite ai sensi dell'art. 31, comma 8 della L.R. 11/2004 che prevede che " *Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.....* ;

- c) il dimensionamento del previgente PI** da prendere in considerazione è quello redatto con il **primo PI** in quanto le successive Varianti non influiscono sullo stesso;

- d) nella Relazione illustrativa del primo PI al cap. 4.1** specifica il dimensionamento residenziale, in particolare con la seguente Tabella riassuntiva:

| | |
|--|------------|
| Saldo volume residenziale | 48.953 mc |
| Abitanti teorici (388 mc/ab ⁸) | 126 ab |
| Abitanti teorici (150 mc/ab) | 326 ab |
| | |
| Superfici produttive | 1.003,3 mq |

⁸ Riferimento all'art. 15 delle NTA del PAT: "Tabella stato di fatto" abitante teorico = 388 mc/ab

Come si evince sopra, il primo PI calcola gli abitanti teorici insediabili prodotti con le relative previsioni applicando sia il parametro 388 mc/ab di cui all'art. 15 delle N.T. adeguate del P.A.T. sia il parametro 150 mc/ab di cui al comma 8 dell'art. 31 della L.R. 11/2004.

Di conseguenza anche al cap. 4.2 Dimensionamento dei servizi si tiene in considerazione gli entrambi parametri suddetti, come si evince dalla relativa tabella sotto riportata:

| | | esistenti | di progetto | totale |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------|
| istruzione | | 880,8 | 0 | 880,8 |
| aic | | 12.784,5 | 7.279,4 | 20.063,9 |
| verde | | 15.107,4 | 16.695,2 | 31.802,6 |
| parcheggio | | 1.333,4 | 1.929,3 | 3.262,7 |
| TOTALE | | 30.106,1 | 25.903,9 | 56.010,0 |
| Ab. Residenti a luglio 2010 | 840 | 35,84 mq/ab | | |
| Ab, teorici aggiuntivi (PI) | 126 (326) | | | |
| Abitanti teorici totali | 966 (1166) | | | 57,98 mq/ab (48,04 mq/ab) |

Il presente II PI, nel rispetto del parere regionale di approvazione del P.A.T. descritto alla lett. a) sopra, tiene in considerazione, quale dato di partenza del previgente PI degli abitanti teorici aggiuntivi, quello derivante dall'applicazione del parametro di 150 mc/ab e non di 388 mc/ab, e pertanto di 326 ab.

| | | | | |
|---|------------|--|--------------------------|-------------------------|
| Ab. residenti a luglio 2010 | 840 | | | |
| Ab. teorici aggiuntivi primo PI + II PI (150 mc/ab) | 68 | | | |
| | | | | Servizi esistenti II |
| | | | | PI per abitante |
| | ab | | PI per abitante mq/ab | mq/ab |
| Ab. totali | 908 | | 45,85 | 45,79 |
| | | | | |
| Dotazione minima aree a servizi per la residenza ai sensi comma 3, lett. a), art. 31 della L.R. 11/2004 | | | 30,00 | |

Si conclude che la dotazione di standard totale, sia previsti che esistenti, soddisfa abbondantemente la dotazione minima di aree per servizi per la residenza di cui al comma 3, lett. a), dell'art. 31 della L.R. 11/2004 di 30 mq/ab.

7. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO

In considerazione che:

a) il **parere della D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione del P.A.T.** a pagg. 22 e 23 non condivide e stralcia i seguenti Nuclei Consolidati:

- NC 1 di 2.400 mc;
- NC3 di 2.400 mc;
- NC 5 di 3.600 mc;
- NC 8 di 3.000 mc;

per un totale di **11.400 mc stralciati sui totali previsti per l'ATO 4 di 22.800 mc;**

b) le NT del PAT all'art. 14 – ATO 4 – *agricolo – ambientale* specifica nella *Tabella carico aggiuntivo* che la volumetria massima edificabile si riferisce al volume insediabile nei Nuclei Consolidati secondo la suddivisione riportata per NC; anche la DGRV suddetta di approvazione del PAT specifica nella descrizione dell'ATO 4 – Agricola che *"Nell'ATO sono inseriti 8 Nuclei consolidati di Urbanizzazione Diffusa (secondo la dizione degli Atti di Indirizzo). Il carico aggiuntivo insediativo degli stessi è pari a 22.800 mc corrispondente al 15% dell'esistente"*, e pertanto confermando che il carico insediativo aggiuntivo totale dell'ATO 4 di 22.800 mc si riferisce e ricade nei N.C.;

c) come specificato al capp. 5.8.2 e 6.4 sopra, **il PAT adeguato non prevede lo stralcio dell'NC 8 di 3.000 mc e non aggiorna correttamente:**

- la **Tabella carico aggiuntivo dell'ATO 4 dell'art. 14 delle NT**, sotto riportata, mantenendo come per l'adottato sia il vol. tot. max insediabile di 22.800 mc, senza considerare pertanto gli stralci dei volumi prescritti nel parere di D.G.R.V. di approvazione del PAT, sia il NC8:

Tabella carico aggiuntivo

| ATO 4 – TERRITORIO AGRICOLO – CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO (allegato Tav. 4 Carta della Trasformabilità) | | |
|---|---------------|--------------------------|
| Volume totale massimo insediabile | mc | 22.800 |
| Volume residenziale | mc | 22.800 |
| Volume commerciale/direzionale | mc | 0 |
| Abitanti teorici insediabili | mc/ab teorico | 58 |
| Totale abitanti insediati + insediabili | Tot | 382 |
| Domanda di standard | 30 mq/ab | 11.469 |
| Offerta di standard (di diritto e di fatto) | tot mq | da reperire in altre ATO |
| <i>Note</i> | | |
| La volumetria massima edificabile si riferisce al volume insediabile nei Nuclei Consolidati secondo la seguente suddivisione: | | |
| Nucleo consolidato NC-1 | mc | 2.400 |
| Nucleo consolidato NC-2 | mc | 4.800 |
| Nucleo consolidato NC-3 | mc | 2.400 |
| Nucleo consolidato NC-4 | mc | 4.500 |
| Nucleo consolidato NC-5 | mc | 3.600 |
| Nucleo consolidato NC-6 | mc | 2.100 |
| Nucleo consolidato NC-7 | mc | 0 |
| Nucleo consolidato NC-8 | mc | 3.000 |
| TOTALE | mc | 14.400 (nota 27) |

²⁵ Modifiche inserite a seguito di DGRV n.1453/2009

²⁶ Modifiche inserite a seguito di DGRV n.1453/2009; Parere Provincia di Vicenza

²⁷ Modifiche inserite a seguito di DGRV n.1453/2009

- la **Tabella carico aggiuntivo totale dell'art. 15 delle NT**, sotto riportata, mantenendo come da PAT adottato il volume totale massimo insediabile e residenziale di 66.300 mc, senza considerare gli stralci dei volumi prescritti nel parere di D.G.R.V. di approvazione del PAT:

Tabella Carico Aggiuntivo

| ATO 1, 2, 3, 4 – TOTALE COMUNE – CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO (allegato Tav. 4 Carta della Trasformabilità) | | |
|---|---------------|--------|
| Volume totale massimo insediabile | mc | 66.300 |
| Volume residenziale | mc | 59.670 |
| Volume commerciale/direzionale | mc | 6.630 |
| Abitanti teorici insediabili | mc/ab teorico | 170 |
| Totale abitanti insediati + insediabili | Tot | 975 |
| Domanda di standard | 30 mq/ab | 29.237 |
| Offerta di standard (di riritto e di fatto) | tot mq | 83.480 |
| <i>Note (nota 29)</i> | | |
| <i>In sede di PI dovrà comunque essere rispettato il valore massimo del rapporto SAU/STC</i> | | |
| <i>In sede di P.I. dovrà comunque essere rispettato il limite quantitativo della SAT determinata.</i> | | |
| <i>In sede di PI la volumetria totale non utilizzata potrà essere trasferita in altra ATO</i> | | |
| <i>Il valore del volume per destinazione d'uso può essere modificato in sede di PI</i> | | |
| <i>Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti rispetto al PAT di cui all'art. 10 e seguenti, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I. Il P.I. può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT.</i> | | |

- d) la **verifica del dimensionamento tra PI e PAT** da prendere in considerazione è quella redatta con il **primo PI** che è stata specificata al cap. 5.2 della relativa Relazione illustrativa e qui di seguito riportata:

Verifica del dimensionamento

Il P.I., come stabilito dal PAT, rispetta il dimensionamento massimo stabilito, prevedendo una trasposizione volumetrica, entro il limite del 10% solo per l'ATO 4.

| | ATO 1 | | ATO 2 | | ATO 3 | | ATO 4 | | totale | |
|---|--------|--------|--------|--------|-------|-----|--------|--------|---------------|---------------|
| | PAT | PI | PAT | PI | PAT | PI | PAT | PI | PAT | PI |
| Volume massimo insediabile (mc) | 25.500 | | 18.000 | | | | 22.800 | | 66.300 | |
| Volume residenziale (mc) | 22.950 | 12.928 | 16.200 | 18.413 | | 572 | 22.800 | 17.041 | 59.670 | 48.953 |
| Volume commerciale/ Direzionale (mc) | 2.550 | | 1.800 | | | | | | 6.630 | 602 |
| Superficie coperta (mq) | | | | | 8.000 | | | | 8.000 | 602 |

Come si evince dalla Tabella, anche il previgente PI riporta il vol. max ins. dell'ATO 4 come da PAT adottato senza considerare il parere della D.G.R.V. di approvazione dello stesso.

con il II PI:

- 1. si aggiorna la Tabella del dimensionamento del previgente PI** adeguando il dato del Vol. max insediabile e del vol. residenziale dell'ATO 4 che risulta di 11.400 mc, dato dal vol. tot. dei NC adottato di 22.800 mc – vol. stralciato di D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione del P.A.T. di 11.400 mc, e di conseguenza anche il dato del vol. max totale delle ATO, come di seguito riportato in **rosso**:

| Tabella del dimensionamento del previgente PI | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|--|-----------|-----------|--|-------|----------|--|-----------|-----------|--|-----------|-----------|
| con il dato del carico ins. aggiuntivo dell'ATO 4 adeguato al parere DGRV n. 1453 del 19.05.09 di approvazione del PAT | | | | | | | | | | | | | | |
| | ATO 1 | | | ATO 2 | | | ATO 3 | | | ATO 4 | | | TOTALE | |
| | PAT | PI | | PAT | PI | | PAT | PI | | PAT | PI | | PAT | PI |
| Volume max insediabile (mc) di cui: | 25.500,00 | | | 18.000,00 | | | | | | 11.400,00 | | | 54.900,00 | |
| Volume residenziale (mc) | 22.950,00 | 12.928,00 | | 16.200,00 | 18.413,00 | | | 572,00 | | 11.400,00 | 17.041,00 | | 50.550,00 | 48.954,00 |
| Volume commerciale/direz. (mc) | 2.550,00 | | | 1.800,00 | | | | | | 0,00 | | | 4.350,00 | 602,00 |
| Superficie coperta produttiva (mq) | | | | | | | | 8.000,00 | | | | | 8.000,00 | 602,00 |

- 2. si calcola il 10% della possibilità massima di trasporto del carico ins. aggiuntivo delle ATO 1 e 2 al fine di "spostarlo" nell'ATO 4, visto che il previgente PI lo ha attuato ma non redatto effettivamente nei dati:**

| Calcolo del 10% max di possibilità di trasposizione del carico ins. aggiuntivo tra ATO 1 e 2 in ATO 4 | | | | | | |
|---|--|--|--|----------|--|----------|
| 10% del Vol. max insediabile (mc) | | | | 2.550,00 | | 1.800,00 |
| 10% del Vol. residenziale (mc) | | | | 2.295,00 | | 1.620,00 |

- 3. si effettua la verifica del dimensionamento tra PAT – previgente PI e II PI** trasportando il 10% del vol. residenziale delle ATO 1 e 2 in ATO 4 e riportando il carico insediativo del II PI, come da tabella sotto riportata:

| Tabella del dimensionamento II PI | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-------|----------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------------|
| con trasporto del 10% del Vol. max insediabile resid. delle ATO 1 e 2 in ATO 4 e con carico ins. aggiuntivo del II PI | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ATO 1 | | | ATO 2 | | | ATO 3 | | | ATO 4 | | | TOTALE | | | RIMANENTE TOTALE |
| | PAT | PI | II PI | PAT | PI | II PI | PAT | PI | II PI | PAT | PI | II PI | PAT | PI | II PI | |
| Volume max insediabile (mc) di cui: | 22.950,00 | | | 16.200,00 | | | | | | 15.750,00 | | | 54.900,00 | 49.556,00 | -38.693,87 | 44.037,87 |
| Volume residenziale (mc) | 20.655,00 | 12.928,00 | -22.434,00 | 14.580,00 | 18.413,00 | -13.594,00 | | 572,00 | | 15.315,00 | 17.041,00 | -2.665,87 | 50.550,00 | 48.954,00 | -38.693,87 | 40.289,87 |
| Volume commerciale/direzionale (mc) | 2.550,00 | | | 1.800,00 | | | | | | | | | 4.350,00 | 602,00 | 0,00 | 3.748,00 |
| Superficie coperta produttiva (mq) | | | | | | | | 8.000,00 | | | | | 8.000,00 | 602,00 | 0,00 | 7.398,00 |

Come si evince dalla Tabella di cui sopra, **la verifica effettuata di compatibilità del II° P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo è positiva.**

8. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. – VERIFICA DEL CONSUMO DI S.A.U.

Constatato che:

a) il **parere della D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 di approvazione del P.A.T.** relativamente alla S.A.U. e S.A.T. specifica:

- a pagg. 10 e 11 quanto segue:

5. La SAU

Determinazione della Superficie Agricola Trasformabile (SAT):

I dati riguardanti Gambugliano sono i seguenti:

- a) STC calcolata su base carta tecnica regionale informatizzata: 7.936.661 mq.
- b) SAU totale comprensiva di seminativo, prativo e colture arboree, calcolata su base ortofoto: mq. 4.499.258.
- c) SAU totale comprensiva di aree boscate: mq. 7.563.830.
- d) rapporto tra SAU e STC pari a 56,69% (escludendo le aree boscate).
- e) superficie trasformabile: 58.490 mq. (escludendo le aree boscate).

Rapportandosi agli indici degli Atti di Indirizzo risulta che Gambugliano rientra tra i comuni di collina con un rapporto tra SAU e STC pari a 56%. Tale rapporto risulta essere inferiore rispetto alla media fissata come indice limite dalla legge regionale di 45,4%. Applicando il numero indice di trasformabilità fissato dagli Atti di Indirizzo (valore pari a 1,3) si ottiene il valore di 5,85 ettari che rappresenta la massima superficie trasformabile per il prossimo periodo di validità del PAT.

Successivamente alla adozione del PAT è entrata in vigore la Delibera Giunta Regionale n.3650 del 25.11.2008 che propone una nuova metodologia di calcolo della SAU per i comuni di Collina e di Montagna. Gambugliano rientra tra i primi per cui allo stesso viene riconosciuta la presenza di superficie boscata) secondo quanto desunto dalla Carta Tecnica Forestale DGR 3956 del 11.12.07) e facente parte dell'Allegato A della delibera in questione. Secondo questa nuova modalità alla SAU originaria deve essere aggiunta una quota percentuale della SAU boscata come definita dalla Tab. A pari a una superficie totale di mq. 2.917.900. In realtà la superficie boscata è già ora superiore a 3milioni di mq. La percentuale da aggiungere alla SAU originaria è pari al 9,5% (DGR 3650/08), ciò porta il valore SAU complessivo a mq. 4.776.458. Applicando il numero indice di trasformabilità fissato dagli Atti di Indirizzo (valore pari a 1,3) si ottiene il valore di 6,2 ettari, pari a mq. 62.093 (contro 58.490 mq. del calcolo con i precedenti Atti di Indirizzo. Visto l'esiguità del dato e dell'incremento si propone che venga assunto come dato max di SAU trasformabile quest'ultimo conseguente alla DGR 3650/08 pari a mq. 62.093 e che lo stesso sia inserito in NTA.

Con successiva nota del 04.05.2009 prot. 1233, pervenuta alla Direzione Urbanistica il 06.05.2009 prot. 245141, il Comune ha inviato, oltre alla documentazione in premessa descritta, una modifica alla SAU contenuta nella Relazione illustrativa, che può essere ricondotta al recente Atto di Indirizzo, approvato dalla DGR n. 3650 del 25.11.2008.

- a pagg. 16 e 17 quanto segue:

Direzione agroambiente – osservazioni agronomiche

Omissis

Per quanto riguarda le zone boscate si conferma la correttezza delle superfici rappresentate che risultano aggiornate rispetto quanto rilevato nel Piano di Riordino Forestale.

Relazione illustrativa

6.1 Il limite dimensionale (SAU/STC)

Per quanto riguarda il calcolo della SAU riportata nella Relazione Illustrativa si osserva che non pare molto chiaro il modello di calcolo in quanto si pongono a confronto due sistemi con

inclusione o meno nella SAU delle aree boscate e di conseguenza con due valori derivati diversi di superficie trasformabile (vedi Tabella 1).

A tale proposito, nelle relazioni si afferma che la superficie boscata potrebbe rientrare nella SAU, assimilandola a quella agricola, in quanto superficie soggetta al "piano di forestazione" (piano di Riordino forestale). Si precisa però che la gestione forestale data dal Piano di riordino va nella direzione di garantire tutte le diverse funzioni riconosciute e attribuite al bosco, ecologica, idrogeologica ecc. e non solo quella produttiva. Si ritiene quindi che la possibilità di includere la superficie boscata nel calcolo della SAU non possa essere accettata.

A conclusione delle varie considerazioni, risulta che il Comune ha deciso di adottare il metodo "senza superficie boscata", secondo gli indici degli atti di indirizzo approvati dalla Regione e, *fintantoché gli stessi non saranno modificati*.

Tuttavia rimane comunque la possibilità, in tal caso non considerata, di calcolare la superficie trasformabile secondo la modalità e i limiti introdotti con la DGR n. 3650/2008.

Si rileva infine che il dato riportato al punto b) è errato in quanto probabilmente manca uno 0.

Si ritiene pertanto che l'Amministrazione comunale debba procedere alla verifica delle scelte di piano sulla base degli elementi sopra evidenziati.

- a pagg 20 e 21 quanto segue:

SAU Comune di Gambugliano

Rispetto alla SAU, si deve prioritariamente rilevare che rispetto alla prima documentazione inviata, prot. 1700 del 30.06.2008, pervenuta alla Direzione Urbanistica Regionale il 30.06.2008 prot. 338503, che non è altro che quella adottata dal C.C. i dati erano i seguenti:
Prima SAU dichiarata: (file: Relazione di Progetto1, pag. 35).

I dati riguardanti Gambugliano sono i seguenti:

- STC calcolata su base carta tecnica regionale informatizzata: 7.950.001,00 mq.
- SAU totale comprensiva di seminativo, prativo e colture arboree, calcolata su base ortofoto: mq. 4.45.160.
- SAU totale comprensiva di aree boscate: mq. 7.494.862.
- rapporto tra SAU e STC pari a 56,03% nel primo caso, 94,27% nel secondo caso,
- superficie trasformabile: 57,904 mq nel primo caso, 97.433 mq nel secondo caso.

Tabella 1. Calcolo della SAU trasformabile ai sensi della lettera c) degli Atti di Indirizzo LR 11/04.

| | |
|---|---|
| Superficie Territoriale Comunale. | 795 ha. |
| SAU 2006 (uso del suolo). | 445 ha (esclusa superficie boscata). |
| SAU/STC | 56,03% > rispetto alla media regionale per comuni di collina di 45,4%. Si applica l'indice di 1.30. |
| Trasformabilità SAU ai sensi della L.R. 11/04 (SAU*1.3) | 5,79 ha (esclusa superficie boscata). |
| Trasformabilità SAU stabilita dal PAT. | 9,74 ha (compresa superficie boscata). |

Mentre, con la successiva comunicazione del 04.05.2009 prot. 1233, pervenuta alla Direzione Urbanistica Regionale in data 06.05/2009 prot. 245141, a seguito del Decreto di sospensione dei termini, i dati erano i seguenti:

Seconda SAU dichiarata: (file: Relazione di Progetto2, pag. 35).

I dati riguardanti Gambugliano sono i seguenti:

- STC calcolata su base carta tecnica regionale informatizzata: 7.950.025 mq,
- SAU totale comprensiva di seminativo, prativo e colture arboree, calcolata su base ortofoto: mq. 4.503.973.
- SAU totale comprensiva di aree boscate: mq. 7.575.538
- rapporto tra SAU e STC pari a 56,65% nel primo caso, 95,29% nel secondo caso,
- superficie trasformabile: 5,85 ha nel primo caso, 9,84 ha nel secondo caso.

Tabella 2. Calcolo della SAU trasformabile ai sensi della lettera c) degli Atti di Indirizzo LR 11/2004.

| | |
|--|--|
| Superficie Territoriale Comunale. | 795 ha. |
| SAU 2006 (uso del suolo). | 450,3 ha (esclusa superficie boscata). |
| SAU/STC. | 56,65% > rispetto alla media regionale per comuni di collina di 45,4%. Si applica l'indice di 1.3. |
| Trasformabilità SAU ai sensi della LR 11/04 (SAU*1.3). | 5,85 ha (esclusa superficie boscata). |
| Trasformabilità SAU stabilita dal PAT. | 9,84 ha (compresa superficie boscata). |

Dai due dati inviati, si denota una differenza di mq. 80.676,00 riguardante la SAU totale comprensiva di aree boscate.

Riguardo alla Trasformabilità della SAU c'è una differenza di 0,10 ha (compresa superficie boscata); dove prima era di 9,74 ha, ora è di 9,84 ha.

Quanto esposto al punto 5 "La SAU" del presente parere, viste anche le considerazioni espresse dalla Direzione Agroambiente, previa ulteriore verifica, potrà essere applicata in sede di P.I.

si desume pertanto che la D.G.R.V. di approvazione del PAT fa salvo l'ultimo conteggio di SAU e SAT redatto di cui alla nota del 04.05.2009, prot. 1233.

- b)** nelle **NT del PAT adeguato**, all'art. 10 – *Le ATO si specifica che "...La superficie massima da sottrarre al territorio agricolo per altri usi, data dal rapporto tra SAU e STC, secondo le direttive di cui agli indirizzi della LR 11/04 è pari a ettari 5,79 (mq 57.904)"*, confermando pertanto il primo dato di SAU e di SAT dichiarato con nota di prot. 1700 del 30.06.2008 e non il dato approvato dalla D.G.R.V. di approvazione del PAT di cui alla nota del 04.05.2009, prot. 1233, ovvero di SAT (esclusa la sup. boscata) di 5,85 ha;
- c)** la **verifica del consumo di S.A.U. tra PAT e P.I.** da prendere in considerazione è quella redatta con il **primo PI** specificata ai capp. 2.5, 4.3 e 5.2 della relativa Relazione illustrativa e qui di seguito riportata:

2.5 Superficie Agricola Trasformabile

Il PAT ha determinato (meglio sarebbe dire "concordato" - art. 10 delle NTA) *una superficie massima da sottrarre al territorio agricolo, per altri usi, [...] pari a 5,79 ettari (57.904 mq). Tale superficie è riservata alla nuova edificazione comprensiva di standard e viabilità, sia residenziale che non-residenziale*.

Non essendo stata resa disponibile dal Comune la tavola rappresentativa della SAU (Superficie Agricola Trasformabile) utilizzata per determinare quel parametro e constatato che la carta dell'uso del suolo contenuta nel quadro Conoscitivo del PAT (tema c0506_UsodelSuolo corrispondente all'elaborato tav. 09 "Uso del Suolo") appare totalmente inadatta a determinare la SAU come da atto di indirizzo lettera c) approvato con DGRV 3178 del 08.10.2004, in quanto non tiene in considerazione né lo stato reale dei luoghi, né la previsione urbanistica (es. nuclei e contrade diffuse classificate come "prati"), per la stima della superficie agricola effettivamente sottratta con il primo PI, si è proceduto come sintetizzato di seguito:

SAU sottratta dalla quantità indicata dal PAT = Superficie agricola (zone E) del vigente PRG trasformata dal PI in zone non agricole (nuove aree edificabili, ovvero, le zone residenziali, produttive o servizi (escluse le SP4 a verde) escluse le aree che dalla lettura della CTRN e dell'ortofotocarta (edizione 2006) risultano edificate o si configurano come pertinenze degli edifici esistenti.

4.3 Rapporto con la SAU

La SAU sottratta (calcolata secondo quanto descritto al paragrafo 1.5) è di circa 54.840 mq a fronte di 57.904 mq di sau trasformabile (circa il 94,7% di quanto stabilito dall'art. 10 delle NTA del PAT).

| | |
|------------------|-----------------|
| SAU sottratta | 54.840 mq |
| SAU disponibile | 57.904 mq |
| Saldo SAU | 3.064 mq |

5.2 Indicatori specifici dell'attuazione del Piano

omissis

Verifica del consumo di SAU

Il P.I rispetta il limite massimo di superficie agricola trasformabile ammesso dal Piano di Assetto del Territorio.

| SAU disponibile | SAU sottratta | Saldo SAU |
|-----------------|---------------|-----------------|
| 57.904 mq | 54.840 mq | 3.064 mq |

e pertanto anche il primo PI, in recepimento alle NT del PAT adeguato, considera quale dato della SAU trasformabile quello dichiarato con nota di prot. 1700 del 30.06.2008 e non il dato approvato dalla DGRV di approvazione del PAT di cui alla nota del 04.05.2009, prot. 1233, ovvero di SAT (esclusa la sup. boscata) di 5,85 ha.

Con il II PI si prende correttamente quale dato della SAU trasformabile quello approvato dalla D.G.R.V. di approvazione del PAT, ovvero quello della nota del 04.05.2009, prot. 1233 pari a:

SAT (esclusa la sup. boscata) di 5,85 ha = 58.551,64 mq.

Il calcolo della SAU trasformata del II PI è stato eseguito con i seguenti criteri:

- gli interventi che ricadono in aree della programmazione vigente (ZTO A, B, C, D, F) non determinano un reale consumo di SAU;
- gli altri interventi, che prevedono una trasformazione del territorio in aree non previste dalla pianificazione previgente del PI e che ricadono in aree agricole, consumano SAU;
- le aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate possono essere ricollocate sul territorio comunale e sono escluse dalla quantità di SAU trasformabile e sono computate quale SAU recuperata/ricollocata (ultimo punto, articolo 2, allegato A alla DGR 3650/2008);
- in considerazione che il primo PI al cap. 2.5 della Relazione illustrativa specifica che non sottraggono SAU le *Zona SP4 a verde* e le *aree che dalla lettura della CTRN e dell'ortofotocarta (edizione 2006) risultano edificate o si configurano come pertinenze degli edifici esistenti*, tali zone non vengono, anche con il II PI, computate quale consumo di SAU se indicate nuove o quale SAU recuperata/ricollocabile se declassificate a Zona agricola o verde privato;
- non consumano SAU gli ampliamenti o nuove ZTO F1 – *Zone cimiteri* e F2 – *Zone per impianti tecnologici e servizi speciali* per le quali la verifica sarà redatta in caso di attuazione.

Il bilancio complessivo del **consumo di SAU degli interventi del II PI**, come si evince dalla Tabella del cap. 6.1 *Bilancio degli interventi del II PI* è **pari** a SAU consumata di 5.452 mq – SAU recuperata/ricollocabile di 55.388,77 mq = **-49.936,77 mq**

La quantità massima di **SAU trasformabile secondo il P.A.T. approvato è pari a 58.551,64 mq**, pertanto a seguito degli interventi previsti dal P.I. previgente e del II PI in oggetto, il **valore della SAU comunale trasformabile ancora disponibile si riduce a 53.648,41 mq.**

Pertanto la verifica del consumo S.A.U. del II PI è la seguente:

| | Sau trasformabile PAT | SAU consumata PI previgente | SAU consumata II PI | SAU recuperata/ricollocabile II PI | SAU Trasformabile disponibile |
|----|-----------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| mq | 58.551,64 | 54.840,00 | 5.452,00 | 55.388,77 | 53.648,41 |

Il consumo di S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) connesso all'attuazione degli interventi previsti è stato verificato e risulta compatibile con quanto previsto dal PAT.

9. ELABORATI DEL II° PI

Gli elaborati del II° PI che aggiornano e integrano gli elaborati del PI sono quelli evidenziati in grigetto:

- Relazione programmatica e dimensionamento
- Tav. 1 - Intero Territorio Comunale (vincoli e tutele) scala 1:5.000
- Tav. 2 - Intero Territorio Comunale (zonizzazione) scala 1:5.000
- Tav. 2.1 - Zone Significative – Gambugliano centro scala 1:2.000
- Tav. 2.2 - Zone Significative – Monte San Lorenzo scala 1:2.000
- Norme Tecniche Operative
- Allegato I alle NTO: Prontuario di mitigazione ambientale
- Allegato II alle NTO: "Coni Visuali"
- Allegato III alle NTO: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola (il II PI modifica le Schede n. 12 e 16)
- Allegato IV alle NTO: Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo
- Allegato V alle NTO: Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)
- Allegato VI: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico – privati
- DVD-ROM - Quadro Conoscitivo di P.R.C. (che sarà prodotto dopo l'approvazione del II PI).

Si specifica che per gli elaborati di PI che non sono stati oggetto del II PI (quelli non evidenziati in grigetto), si fa riferimento a quanto previsto dal previgente PI.

Elaborati connessi al II° PI:

- Documento del Sindaco
- Resoconto richieste al II° PI
- Elab. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento
- Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n°2948 del 6 Ottobre 2009 composta da:
 - Relazione VCI del II PI Adottato (integrata a seguito delle richieste di integrazioni da parte del genio Civile) + relativo Allegato 1 (approvata dall'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con pratica n. P43/2017int./7900070800/C.101.01.1 prot. n. 46441 del 06.02.2018)
 - Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica per gli interventi introdotti in sede di controdeduzione + relativo Allegato 1
- Verifica di Assoggettabilità VAS ai sensi dell'art. 12 del D. LGS. 152/2006 e s.m.i. delle Varianti Verdi trattate nel II PI composta da:
 - Relazione di Verifica di Assoggettabilità (VAS)
 - Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza ai sensi della D.G.R. 2299/2014
 - Elenco Enti ed Autorità Ambientali
- Dichiarazione di Non necessità della V.Inc.A. (D.G.R.V. 1400/2017) Allegato E e relativo Allegato Tecnico

10. VERIFICA COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Il presente II° PI viene accompagnato dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

In particolare la Valutazione di Compatibilità Idraulica del II PI adottato è stata trasmessa al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e all'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con nota di prot. comunale n. 2999 del 21.09.2017.

Il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con nota avente prot. n. 876 del 26.01.2018 ha comunicato che il provvedimento relativo al rilascio del parere si è concluso favorevolmente e che copia del provvedimento è stato trasmesso alla competente Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza per l'eventuale rilascio del parere di compatibilità idraulica.

L'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con pratica n. P43/2017int./7900070800/C.101.01.1 prot. n. 46441 del 06.02.2018 (prot. comunale n. 480 del 06.02.2018) ha espresso parere favorevole con prescrizioni tenendo in considerazione il parere del Consorzio sopra citato.

Il parere suddetto è stato allegato alle NTO.

A seguito delle osservazioni pervenute al II PI adottato e delle relative proposte di controdeduzioni (vedi Elab. *Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento*), è stata redatta la *Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica* per gli interventi introdotti in sede di controdeduzione con il relativo Allegato grafico n. 1.

11. VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ V.A.S.

Il presente II PI è accompagnato dai seguenti elaborati:

- Verifica di Assoggettabilità VAS ai sensi dell'art. 12 del D. LGS. 152/2006 e s.m.i. delle Varianti Verdi trattate nel II PI composta da:
 - *Relazione di Verifica di Assoggettabilità (VAS)*
 - *Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza ai sensi della D.G.R. 2299/2014 di cui alla Relazione istruttoria tecnica 270/2017 della Direzione Commissioni Valutazioni Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV*
 - *Elenco Enti ed Autorità Ambientali*

per la quale la Commissione VAS ha espresso il parere motivato n. 246 del 19.12.2017;

- Dichiarazione di Non necessità della V.Inc.A. (D.G.R.V. 1400/2017) *Allegato E* e relativo Allegato Tecnico.