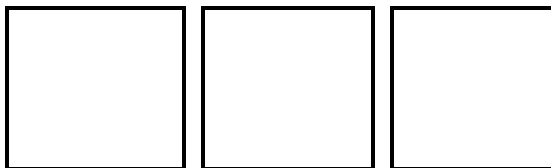




**COMUNE DI
GAMBUGLIANO
PROVINCIA DI VICENZA**

II° PI

Elaborato



Scala



Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento

Approvato con Del. C.C.

IL SINDACO
Zenere Lino

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. OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE	5
2. ALLEGATI DI ADEGUAMENTO.....	23
2.1 Allegato per Accoglimento osservazione n. 1.....	23
2.2 Allegato per Accoglimento osservazione n. 4.....	30
3. ADEGUAMENTO AL PARERE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - PRATICA	31

1. OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

Il II° P.I. di Gambugliano è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 03.07.2017 e con avviso di prot. n. 2132 del 06.07.2017 si è reso noto che a decorrere dal giorno 06.08.2017 al giorno 05.09.2017 gli elaborati del II P.I. adottato sono depositati in libera visione al pubblico per 30 giorni e che decorsi 30 giorni dall'avviso di pubblicazione ed entro il successivo termine di 30 giorni chiunque può presentare osservazioni.

Durante il periodo di presentazione delle osservazioni sono pervenute N. **9 osservazioni** entro i termini sopra citati.

Relativamente alle osservazioni pervenute qui di seguito si esplicano in forma tabellare: gli estremi (n. in ordine di arrivo, prot. e data di presentazione e nome dell'osservante), il contenuto sintetico dell'osservazione, la relativa proposta di controdeduzione e le eventuali variazioni da apportare agli elaborati del II PI in caso di accoglimento dell'osservazione.

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
1	Geom. CELSAN LUCIANO in qualità di tecnico incaricato da CANOVA GIUSEPPE prot. n. 2310 del 21.07.2017 prot. n. 3869 del 22.11.2017	Chiede di poter utilizzare l'ipotesi che era stata ritenuta accoglibile con protocollo n. 386 del 03/02/2017, (allegando alla presente la documentazione ad essa riferita), chiedendo cortesemente di voler comunicare se manca di qualche ulteriore documento con precisazione di tempi e modalità di pagamento della somma richiesta per poter definire la schedatura nel piano degli interventi n. 2 che è oggetto della presente osservazione. Specifica che appena verrà data comunicazione di accettazione di quanto richiesto con la presente, verrà versata la somma di € 4.446,86 prevista come perequazione secondo le indicazioni fornite dal comune. Con nota di prot. n. 3869 del 22.11.2017 è stato presentato l'atto d'obbligo sottoscritto.	Come specificato nell'Elab. di PI <i>Resoconto richieste</i> – richiesta n. 5, la richiesta con le successive integrazioni, presentata prima dell'adozione, era stata rinviata ad eventuale altra variante di PI perché era stato valutato che quanto specificato nell'atto d'obbligo ultimo presentato, <u>più volte anticipatamente ribadito allo stesso tecnico di riferimento del richiedente</u>, non è di competenza e pertinenza del PI, in quanto ulteriori procedure di intervento edificatorio, esterne e non attuabili tramite PI, non possono essere preventivate "ante" e pertanto con lo stesso PI. Inoltre la richiesta allora presentata di riconversione da artigianale a residenziale non era stata presa in esame dal II° PI ed era stata rinviata a successiva Variante di PI perché le integrazioni prodotte non solo erano state presentate dopo i termini fissati e comunicati, ma anche non erano state perfezionate come richiesto e difettavano di documentazione. Premesso ciò, considerato che la richiesta era comunque stata valutata prima dell'adozione come sopra precisato, l'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE mediante: 1. modifica della scheda di <i>insediamento in difformità alle destinazioni di piano (confermato)</i> di cui all'Allegato V inserendo la planimetria dello stato di progetto prodotta con integrazione del 03.02.2017, prot. n. 386;

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

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
			2. sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo presentato con nota di prot. n. 3869 del 22.11.2017, da allegare all'Allegato VI con il n. 4, il cui contributo di perequazione viene calcolato come tipo 3.b cambio di destinazione d'uso per la riconversione da artigianale a residenziale (corpo B di 111,29 mc e corpo C di 30,64 mc) + l'ampliamento residenziale di 60,20 mc), e pertanto $202,13 \text{ mc} \times 110 \text{ €/mc} \times 20\% = 4.446,80 \text{ €}$ (paragonabile a ZTO B1 con $if = 1\text{mc/mq}$). L'accoglimento della presente osservazione n. 1 comporta l'<u>adeguamento dei seguenti elaborati del II PI</u>: - Elab. Resoconto richieste al II° PI: aggiornamento della valutazione della richiesta n. 5 Canova Giuseppe come sopra; - Elab. Relazione programmatica e dimensionamento: adeguamento specificando il nuovo intervento in oggetto, in particolare: - al cap. 5.5 - <i>Richieste accoglibili e oggetto di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto</i>: descrizione dell'atto unilaterale d'obbligo n. 4 di Canova Giuseppe; - al cap. 5.7 - <i>Altre modifiche: variazioni d'ufficio, accoglimento richieste senza accordi o atti e aggiornamenti vari</i>: aggiornamento del contenuto della lett. e) rispetto a quanto qui accolto; - al cap. 5.7.3 - <i>Aggiornamento degli Allegati</i>, adeguamento del punto: <i>Allegato V: Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)</i>: adeguamento del contenuto rispetto a quanto qui accolto; - al cap. 6 - <i>Verifica del dimensionamento e carico insediativo del II Piano degli interventi</i> e al cap. 7 - <i>Compatibilità con il P.A.T. - Verifica carico insediativo aggiuntivo</i>: aggiornamento della verifica in considerazione che l'accoglimento della presente osservazione comporta un 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. Si specifica che l'intervento non comporta consumo di SAU e pertanto non c'è necessità di aggiornamento del cap. 8 -

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
			<i>Compatibilità con il P.A.T. – verifica del consumo di S.A.U.</i> - Elab. Allegato V - Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato): adeguata la schedatura riportando le planimetrie allegate all'atto d'obbligo sottoscritto presentato con nota di prot. n. 3869 del 22.11.2017 e specificando la <i>tipologia di intervento consentita</i>, come da allegato riportato al cap. 2.1 che segue. - Elab. Allegato VI - Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico – privati: aggiunto il nuovo atto n. 4 di Canova Giuseppe presentato con nota di prot. n. 3869 del 22.11.2017 - Elabb. Tavole: indicazione di <i>aree soggette a atti unilaterali d'obbligo – accordi pubblico/privati sottoscritti - n. 4 Canova Giuseppe</i> Si specifica che sarà redatta l'asseverazione di V.C.I. che sarà inviata al Genio Civile per presa d'atto.
2	DENIS TAMIOZZO prot. n. 2624 del 25.08.2017	Osserva che: - con riferimento alla precedente comunicazione del 05/09/2017, Vs. prot. 2713 del 06/09/2017, nel P.I. adottato e relative NTO non sono state inserite e normate le seguenti strutture: Pergotenda: tenda da sole con supporti per sostegno e sicurezza (definizione CdS Sentenza n. 306/2017: "... elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda ..."); Copertura auto con telo ombreggiante (avvolgibile e non): struttura per la copertura di posti auto esterni. Ritiene fondamentale definire e dettagliare il maggior numero possibile di strutture ed	Relativamente al n. delle osservazioni a lato si ritiene: - per il punto 1 NON ACCOGLIBILE in quanto gli elementi proposti sono contrastanti rispetto al paesaggio urbano ed ambientale – paesaggistico; - per il punto 2 ACCOGLIBILE. Si propone pertanto di adeguare l'Elab. N.T.O. all'art. 11 - Parametri Urbanistici come segue: <i>omissis</i> <u>INDICI EDILIZI</u> <u>Superficie utile (Su)</u> 1.1 - Per superficie utile deve intendersi la somma sulle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al lordo di murature interne e perimetrali; 1.2 - Nel computo della superficie utile abitabile della unità residenziali vanno inclusi: a) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura maggiore di ml. 1,80; b) i corpi a sbalzo chiusi. c) le scale, i pianerottoli; d) le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,20 1,50; e) i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario più di 50 cm misurati all'intradosso del solaio. Dallo stesso computo sono esclusi:

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

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

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
		elementi d'arredo, ad oggi largamente richiesti dai cittadini e diffusi sul mercato, che sono apparentemente simili ma non uguali (una pergotenda non è una pompeiana coperta da tenda), al fine di renderne possibile la realizzazione ma senza incorrere in dubbi sulle modalità. Ne chiede quindi l'inserimento. 2. con riferimento alla precedente comunicazione del 05/09/2017, Vs. prot. 2713 del 06/09/2017, che nel Piano Interventi adottato e relative NTO non è stato aumentato da 1.2 mt a 1.5 mt il limite di sporgenza di sporti ed aggetti. 3. considerato che all'art. 49 "costruzioni accessorie e pompeiane" delle NTO, al punto 4 "pompeiane", è stata posta la condizione " ... È ammessa la costruzione di una sola pompeiana per ogni unità abitativa e questa deve essere realizzata esclusivamente al piano terra, in aderenza al fabbricato, ... ". chiede che vengano tolte le condizioni "esclusivamente al piano terra in aderenza al fabbricato". Chiede inoltre, con riferimento allo stesso punto, che venga aumentata la misura massima da 25 mq a 30 mq, come da Comuni limitrofi.	a) le superfici per servizi ed accessori, comprendenti: - cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza; - autorimesse purché la superficie complessiva non residenziale sia contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile; b) logge fino alla profondità max di ml.. 1,20 1,50 e balconi <i>omissis</i> 2. Superficie coperta (Sc) Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo dell'area coperta: - i balconi, i cornicioni e le gronde, se hanno sporgenza non superiore a mt. 1,20 1,50; <i>omissis</i> 5. Volume del fabbricato È il volume del solido emergente dal terreno; ai fini dell'applicazione degli indici edificatori non sono computati i seguenti elementi: a) le logge rientranti non più di ml. 1,20 1,50; viene computata la parte eccedente; <i>omissis</i> Viene inoltre aggiornata la <i>Relazione programmatica e dimensionamento</i> spiegando tale modifica al cap. 5.7.2. 3. per il punto 3 PARZIALMENTE ACCOGLIBILE in quanto si accoglie la prima parte sullo stralcio di "esclusivamente al piano terra" ma non si accoglie l'aumento della misura fino a 30 mq. Pertanto si propone di adeguare l'Elab. N.T.O. all'art. 49 Costruzioni accessorie e pompeiane come segue: <i>omissis</i> 4. Pompeiane. La pompeiana deve essere considerata come una struttura leggera di modeste dimensioni nella misura massima di 25 mq, realizzata completamente in legno e/o in ferro compresi i pilastri e completamente scoperta, fissata al pavimento con tasselli o barre adeguatamente dimensionati. È ammessa la costruzione di una sola pompeiana per ogni unità abitativa e questa deve

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
			essere realizzata esclusivamente al piano terra , in aderenza al fabbricato, rispettando una distanza minima dai pilastri di ml 5,00 dalle strade e dalle aree pubbliche e ml 1,50 dai confini. <i>omissis</i>
3	Geom. WILLIAMS COCCO in qualità di tecnico incaricato da STEFANO OSTI prot. n. 2728 del 01.09.2017 prot. n. 485 del 07.02.2018	Comunica che nella richiesta e precedenti integrazioni alla domanda di riconversione del fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo si erano comunicati dati metrici riguardanti superficie coperta, altezza e volume non corretti. A seguito di un <u>rilevamento strumentale</u> vengono riportati i dati metrici corretti di seguito riepilogati: s.e. = 52,82 MQ H media fabbricato= 3,00 ML V. fabbricato= 158,46 MC Tali dati metrici consentono di rendere la richiesta accoglibile in quanto nel rispetto del punto 8 della DCC 19/2012, = 158,46 MC x 60% = 95,08 MC. 95,08 MC I 2.70 H= 35,21 MQ > 35 MQ previsti dal R. E. per un locale monostanza. Con prot. n. 485 del 07.02.2018 Stefano Osti ha chiesto la sospensione e archiviazione della domanda presentata per variazione del PI prot. 1221 del 14.04.2016 e successive integrazioni prot. 738 del 08.03.2017 e prot. 1252 del 20.04.2017.	L'osservazione NON DA LUOGO A PROCEDERE essendo stata presentata con prot. n. 485 del 07.02.2018 richiesta di ritiro delle richieste presentate al PI.
4	arch. FEDERICO DE BONI in qualità di tecnico incaricato da DAL DEGAN	Relativamente all'immobile sito in via Cengioli n. 9 e catastalmente identificato al fg., 1 map. 368 (ex 154) e classificato dal PI come "Unità di intervento Scheda 16": 1. la scheda 16 prescrive di eliminare il "tamponamento laterale in modo da ripristinare	L'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE . Viene pertanto: • modificata la Scheda Unità di intervento Scheda 16 come da allegato riportato al cap. 2.2 che segue; • integrata la <i>Relazione programmatica e dimensionamento</i>: - al cap. 5.7 con una ulteriore lett. H. di spiegazione

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

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
	GIOVANNI prot. n. 2767 del 04.09.2017	<i>la luce verso Sud</i>": si chiede invece di mantenere tale tamponamento esistente in quanto trattasi di una chiusura originale, realizzata contestualmente al resto del fabbricato e giustificata dal fatto che il fronte Sud non può essere utilizzato, oggi come in passato, per l'accesso al portico in quanto prospiciente il vicino salto di quota con relativa masiera di sostegno. Storicamente infatti l'accesso è sempre avvenuto da Est e così si intende mantenere (nelle fotografie allegate si può notare la continuità tra le pietre dei pilastri e della muratura a riprova che si tratta di una chiusura originale); 2. la scheda 16 rappresenta in modo non corretto la copertura del corpo aggiunto verso Ovest, il cui tetto attuale non è complanare a quello principale, ma più basso e con diversa inclinazione. Si chiede di mantenere l'attuale assetto differenziato delle coperture; 3. al fine di migliorare la prestazione aeroilluminante dei locali, si chiede la possibilità, nel rispetto delle geometrie tradizionali già previste dalla scheda medesima, di ampliare i fori esistenti su tutti i lati e non solo quelli del lato Nord; 4. si chiede di prevedere la possibilità di inserire finestre sul tetto, del tipo "velux" in andamento di copertura, nonché i pannelli solari previsti dalle vigenti normative; 5. in vista di un possibile cambio d'uso da agricolo ad abitativo, peraltro già permesso dalla scheda vigente, si chiede di esplicitare la possibilità di chiudere con serramenti/vetrare	dell'intervento in oggetto; - al cap. 5.7.3 - <i>Aggiornamento degli Allegati</i> specificando al primo puntino <i>Allegato III: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola</i> che il II PI modifica le schede n. 12 e 16; - al cap. 6.1 inserendo l'intervento del cap. 5.7.1 lett. H che non ha carico insediativo e non consuma SAU; - al cap. 9 - ELABORATI DEL II° PI specificando che l'Allegato III alle NTO: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola, è stato modificato relativamente alla Scheda n. 12 e n. 16. Si specifica che sarà redatta l'asseverazione di V.C.I. che sarà inviata al Genio Civile per presa d'atto.

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
		anche le forometrie principali del portico.	
5	VIVIAN ANTONELLA LA VIA S.R.L. prot. n. 2769 del 05.09.2017	Osserva quanto segue: - la mancata conferma dell'edificabilità dell'area di proprietà contrasta con le previsioni del PAT, che ne ha invece stabilito la vocazione edificatoria come edificazione consolidata suscettibile di trasformabilità; - queste previsioni del PAT costituiscono la logica ricognizione delle caratteristiche geomorfologiche del contesto in cui l'area si trova, come già evidenziato anche nella nota prot. n. 1128 del 15/ 4/ 2016: si tratta di un lotto residuale tra fondi già edificati, immediatamente prossimo al centro storico e di estensione limitata; - Quanto riferito al punto che precede è confermato dalla circostanza che l'area è oramai da molti anni destinata ad espansione dell'abitato, prima ad opera del P.R.G. e poi ad opera del I° P.I.; - La circostanza che essa sia divenuta "area non pianificata" costituisce un mero effetto che l'art. 33, della L. R. 11/2004 ricollega al decorrere del tempo e non implica, per converso, che essa abbia perduto la sua vocazione edificatoria in concreto; - La mancata conferma dell'edificabilità contrasta altresì con quanto riportato nel "Documento del Sindaco" (oggetto di presa d'atto consiliare con la delib. n. 31 del 27/ 9/2016), dove si legge che <i>"Saranno pertanto valutate dal punto di vista urbanistico e pianificatorio, sempre in coerenza con il P. A. T., se tali zone debbano</i>	L'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE. Si riconferma quanto previsto dal II° PI adottato che, come descritto nel <i>Resoconto richieste al II PI</i> - richiesta n. 28 e nella <i>Relazione programmatica e dimensionamento</i> - cap. 5.4, lett. B, ha classificato la ex Zona C2/1 a Sottozona E2 agricola in quanto: - erano decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI (divenuto efficace il 06.08.2011) e che pertanto l'area in oggetto era divenuta <i>Area non pianificata</i> di cui all'art. 33 della L.R. 11/2004 in quanto era 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); - per la parte di ex Zona C2/1 non di proprietà dell'osservante, non è mai pervenuta richiesta da parte degli aventi titolo, sia ante adozione II PI che come osservazione, di riconferma di ZTO C2 ed, essendo divenuta <i>Area non pianificata</i>, la modifica azzonativa più consona da prevedere rimane quella di Sottozona E2 agricola in adeguamento delle aree contigue; - si era ritenuta la richiesta dell'osservante ante adozione II PI parzialmente accoglibile proponendo: - la riconferma a ZTO C2/1 dell'area di loro proprietà mediante la modifica azzonativa da <i>Area non pianificata</i> a ZTO C2/1 di 6.918 mq e vol. max 6.918 mc con it pari a 1,00 mc/mq mediante sottoscrizione atto unilaterale d'obbligo e perequazione; - vista la pericolosità dell'uscita da via Berti e vista la nuova residenzialità richiesta: l'obbligo di realizzazione della viabilità geometricamente necessaria ad un senso unico da collegarsi da via Roma nei pressi di Piazza Corrobbo. Conseguentemente si prevedeva la modifica della viabilità di progetto prevedendola lungo tutto il lato nord ed est del lotto A entrando da via Roma – Via Berti e uscendo a via Roma nei pressi di Piazza Corrobbo; - l'osservante non ha dato esito all'atto d'obbligo riportante gli impegni sopra espressi e comunicati e pertanto l'area in oggetto è stata classificata, come per la rimanente parte non in proprietà, a sottozona

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

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

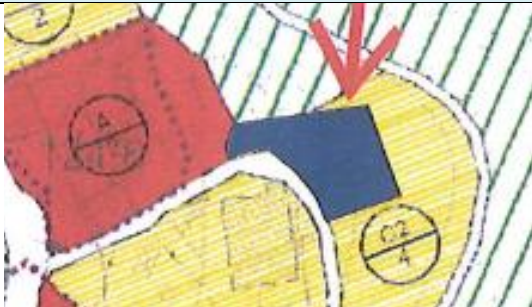
N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
		<i>essere riclassificate, in coerenza con la programmazione urbanistica in atto e in congruenza con la sua localizzazione e dimensione":</i> 6. anzi, risulta sussistere una qualificata aspettativa edificatoria dell'interessata, rispetto alla quale la scelta di conferire all'area una destinazione agrico la rappresenta un sacrificio ingiustificato e illogico; 7. la contraddittorietà emerge anche in considerazione del fatto che l'Amministrazione stessa - in coerenza con la pianificazione di livello sovraordinato e con le linee di indirizzo del Documento del Sindaco - , in sede di valutazione tecnica delle richieste dei cittadini, aveva in prima battuta confermato l'edificabilità come zona C2 pur con contestuale "imposizione" degli obblighi che sono stai meglio specificati al punto r) che precede, tra cui quello di eseguire la ricordata strada di collegamento con via Roma, in ragione della presunta "pericolosità dell'uscita da via Berti"; 8. la classificazione a zona E2 trova anzi quale unica giustificazione - come si legge nel Resoconto Richieste al II° P.I. - la circostanza che i richiedenti <i>"non hanno dato esito alla valutazione proposta, mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto"</i>; 9. come spiegato dall'avv. Zocca e ribadito ai punti che precedono, l'atto d'obbligo non è stato tuttavia sottoscritto per impossibilità giuridica dei lottizzanti a realizzare una strada extra ambito su terreno di terzi;	E2 agricola. Si specifica inoltre quanto segue: - la circostanza che l'area in oggetto è divenuta <i>area non pianificata</i> costituisce sì effetto dell'art. 33 della LR 11/2004 ma in realtà, anche se può mantenere la sua vocazione edificatoria intesa come strategia non conformativa di possibile sviluppo insediativo, operativamente implica la perdita della sua effettiva capacità edificatoria data dal PI in quanto l'art. 33 della LR 11/2004 specifica che: <i>"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.</i> <i>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."</i> - con l'avvento della nuova LR 14/2017 che ha modificato la LR 11/2004 ed in particolare, per il caso in oggetto, l'art. 18, comma 7 specificando che bisogna adottare entro il termine di 180 gg dalla decadenza una nuova disciplina urbanistica delle aree decadute e divenute <i>aree non pianificate</i> di cui all'art. 33, l'amministrazione è tenuta ad adottare una nuova disciplina urbanistica essendo abbondantemente trascorso il termine suddetto; - per la classificazione di Zona C2/1 non è mai stata versata dagli aventi titolo la perequazione; - non è mai stata richiesta da parte degli aventi titolo la proroga del termine quinquennale della previsione urbanistica ai sensi dell'art. 18, comma 7.bis, proroga che non comporta la corresponsione della perequazione, ma la riconferma della destinazione urbanistica di PI decaduta che, per il caso in oggetto, è relativa al mantenimento di quanto previsto dal PI, ovvero la classificazione di ZTO C2/1, solo per la parte dell'area in proprietà, con la relativa disciplina che prevedeva all'art. 21, comma 5.1:

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
		10. la strada <i>de qua</i>, in ogni caso, non costituisce opera "perequativa" ai sensi delle norme vigenti (statali, regionali e comunali), dal momento che il Comune pretende che essa si vada ad aggiungere al contributo perequativo previsto dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 35 del 13.10.2016: nelle "valutazioni tecniche" del 16.12.2016, come detto, è imposta dal Comune, oltre alla realizzazione di questa strada di collegamento, anche la corresponsione di un contributo perequativo e una cessione di terreno per la superficie corrispondente ai sensi della citata deliberazione di C.C. n. 35 (oltretutto senza specificare se la cessione sia alternativa o aggiuntiva al contributo in denaro, nel quale ultimo caso dovrebbe essere denunciata ulteriormente la violazione delle norme sulla perequazione); quindi, la strada <i>de qua</i> costituisce una prestazione imposta al privato in maniera totalmente svincolata dal plusvalore riconnesso alla destinazione edificatoria, che il privato potrebbe decidere di assumere nell'ambito della propria autonomia contrattuale ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, ma che certo non gli può essere imposta sotto la comminatoria di far ritornare agricola la sua area; 11. va infine ribadito che l'opera pubblica in questione non appare comunque giustificata da un pubblico interesse; l'Amministrazione si limita a indicare una presunta "pericolosità dell'uscita di via Berti", che però in concreto non esiste, come la scrivente e chiunque	<i>5.1 Per la zona C2/1 (Gambugliano centro) valgono le seguenti disposizioni specifiche: il PUA dovrà essere esteso all'ambito indicato in planimetria di piano e dovrà perseguire i seguenti obiettivi:</i> - <i>completamento della viabilità in raccordo con quella a servizio della zona B1/2, secondo il tracciato riportato schematicamente nella tavola di Piano;</i> - <i>localizzazione dell'offerta di sosta, eccedente 3,5mq/ab, in corrispondenza dell'area meridionale più prossima al municipio e preferibilmente in continuità con il parcheggio esistente a servizio del pubblico esercizio, in tal senso potendosi configurare tutti gli standard come parcheggi pubblici.</i> Pertanto considerato che gli aventi titolo non hanno mai richiesto al Comune la suddetta proroga del termine quinquennale che, come recita il comma 7.bis, " può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7", si riconferma la sopraggiunta decadenza dell'area in oggetto divenuta area non pianificata e pertanto non più con capacità edificatoria espressa; • la LR 14/2017 all'art. 2, comma 1, lett e) definisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata come "l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
		risieda e conosca i luoghi può testimoniare. Fermo restando quanto sopra, la Via SRL ribadisce l'interesse all'edificabilità dell'area e che non intende sottrarsi alle legittime pretese anche perequative dell'amministrazione e che è disponibile a trovare un accordo in vista dell'approvazione del II PI.	13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11". Pertanto l'area in oggetto non può considerarsi <i>area di urbanizzazione consolidata</i>, essendo area agricola né edifica né urbanizzata né con PUA approvato. la classificazione prevista dal II PI per l'area in oggetto a sottozona E2 agricola non è in contrasto con quanto previsto sia dal Documento del Sindaco del II PI che dal PAT, strumento strategico e strutturale che non ha capacità conformativa dei suoli come invece il PI, in quanto il PAT la indica all'interno dell'ATO 1 e dentro ai <i>limiti fisici alla nuova edificazione</i>, e pertanto con possibilità di sviluppo insediativo che può essere conformata solo tramite il PI.
6	ALEARDI FABIO ALEARDI ROBERTO Sottoscritta anche da OLIVIERO VALENTINA, ZAUPA MARIA ELISA, ALEARDI MARINO prot. n. 2774 del 05.09.2017 Integrazione con prot. n. 3586 del 02.11.2017 ALEARDI FABIO, ALEARDI ROBERTO, OLIVIERO VALENTINA,	Dopo una specifica di varie motivazioni, chiedono che venga stralciata dal II PI adottato la previsione di demolizione della stalla e dei relativi impianti connessi insistenti sul map. 1097, in considerazione soprattutto del fatto che l'attività di allevamento è ufficialmente cessata a far data dal 16.02.2011, giusta la comunicazione di cessazione presentata al Servizio Veterinario dell'ULSS 6 di Vicenza il 20.06.2017, e del fatto che tali manufatti sono indispensabili per il ricovero degli attrezzi agricoli e del fieno. Ribadiscono inoltre l'interesse dell'edificabilità residenziale così come manifestato con l'ultima richiesta presentata di cui al prot. n. 806 del 13.03.2017 rendendosi disponibili alla perequazione dovuta e a trovare un accordo in tal senso. Con integrazione all'osservazione 3586 del 02.11.2017 i richiedenti si impegnano ad accettare in cambio della concessione della edificabilità nei termini indicati nella integrazione	L'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE in considerazione soprattutto della integrazione presentata relativa all'annesso rustico, ex allevamento. Viene pertanto: 1. riconfermata la valutazione formulata precedentemente (ante adozione di II PI) alla richiesta di prot. n. 806 del 13.03.2017 proponendo la riclassificazione della area richiesta di 850 mq (Fg. 3, mapp. 1097 parte e 582 parte) a ZTO B1 con if 1,00 mc/mq, in continuazione al consolidato residenziale dato dalla ZTO A/2 limitrofa; 2. viene specificato nelle NTO che, in considerazione dell'impegno presentato con integrazione di prot. 3586 del 02.11.2017 da parte dei proprietari, 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; 3. sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo da allegare all'Allegato VI il cui contributo di perequazione viene calcolato da Atto di indirizzo di cui alla D.C.C. n. 35 del 30.09.2016, caso Tipo 1 (da ZTO E a ZTO B1) = Contributo = ((850 mq x 90) - (850 mq x 7,82)) x 20% = 13.970,6 €.

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
	ZAUPA MARIA ELISA, ALEARDI MARINO prot. n. 2774 del 05.09.2017 prot. n. 4122 del 11.12.2017	alla richiesta presentata con prot. n. 806 del 13/3/2017, che il Comune, nel II PI, vieti l'insediamento di attività di allevamento sull'immobile adibito a stalla insistente sul mappale n. 1091, foglio 3. Precisano che il suddetto impegno è subordinato all'accoglimento totale, nella delibera di approvazione del II PI, della citata richiesta e integrazione da essi protocollata e che, in caso contrario, non faranno concessione alcuna al Comune in relazione alla pianificazione delle aree di proprietà, né rinunceranno a impugnare il II PI per tutelare i propri diritti ed interessi legittimi, che ritengono lesi dalla deliberazione di adozione. Con protocollo n. 4122 del 11.12.2017 è stato presentato l'atto d'obbligo sottoscritto.	L'accoglimento della presente osservazione n. 6 comporta l'adeguamento dei seguenti elaborati del II PI: - Elab. Resoconto richieste al II° PI: aggiornamento della valutazione della richiesta n. 34 Aleardi, Zaupa, Oliviero come sopra; - Elab. Relazione programmatica e dimensionamento: adeguamento specificando il nuovo intervento in oggetto, in particolare: - al cap. 5.5 - <i>Richieste accoglibili e oggetto di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto</i>: descrizione dell'atto unilaterale d'obbligo n. 5 di Aleardi, Zaupa, Oliviero; - al cap. 5.6.3 - <i>Sintesi delle richieste di riclassificazione e valutazione tecnica</i> - Richiesta 34: adeguamento rispetto a quanto qui accolto, in particolare specificando che si prevede la riclassificazione di una parte di <i>sottozona agricola E2</i> 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 $if = 1,00$ mc/mq. - al cap. 6 - <i>Verifica del dimensionamento e carico insediativo del II Piano degli interventi</i> e al cap. 7 - <i>Compatibilità con il P.A.T. - Verifica carico insediativo aggiuntivo</i>: aggiornamento della verifica in considerazione che l'accoglimento della presente osservazione comporta un totale di carico ins. resid. di 850 mc e un consumo di SAU di 850 mq; - al cap. 8 - <i>Compatibilità con il P.A.T. - verifica del consumo di S.A.U.</i>: adeguamento del calcolo del consumo di SAU e della SAT disponibile in considerazione che l'intervento in oggetto comporta consumo di SAU di 850 mq; - Elab. NT0: all'art.29 - Zona Agricola E2: <i>inserimento di nuovo comma che recita:</i> <i>omissis</i> 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

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
			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. • Elab. Allegato VI - Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico – privati: aggiunto il nuovo atto n. 5 di Aleardi, Zaupa, Oliviero presentato con prot. n. 4122 del 11.12.2017; • Elabb. Tavole: - indicazione di <i>aree soggette a atti unilaterali d'obbligo – accordi pubblico/privati sottoscritti</i> - n. 5 di Aleardi, Zaupa, Oliviero in ZTO B1/10; - indicazione della nuova ZTO B1/10 di 850 mq in continuazione della ZTO A/2 limitrofa, catastalmente descritta in Fg. 3, mappp 1097 parte e 582 parte, riportando il disegno della zona contrassegnata di colore rosso nell'estratti di mappa catastale e in colore blu nell'estratto di PI di cui Allegato B dell'atto d'obbligo presentato con prot. n. 4122 del 11.12.2017, e per comodità qui di seguito allegato: 

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
			 Si specifica che sarà redatta l'asseverazione di V.C.I. che sarà inviata al Genio Civile per presa d'atto.
7	OLIVIERO ANDREA per conto di OLIVIERO BENEDETTO prot. n. 2783 del 05.09.201	Chiede di ripristinare la zona F/2 insistente sul mappale 220 del foglio 4. La richiesta viene avanzata in quanto la Ditta Oliviero Matteo, da poco operativa e indipendente, ha ora la possibilità per ottenere un finanziamento necessario a sostenere i costi di costruzione del fabbricato degli oneri connessi (perequazione, oneri concessori eventuale monetizzazione degli standard). Il progetto prevede lo sviluppo massimo realizzabile mentre fin da subito la Ditta intende edificare una prima porzione (circa 250,00 mq) del fabbricato e provvedere alle sistemazioni esterne come erano previste dalle NTO (fascia alberata, recinzioni aree di manovra). La nuova costruzione rispetterà i parametri previsti dalle NTO ed eventuali prescrizioni date dai BB.AA Considerato che attualmente non risultano disponibili aree urbanisticamente destinate alle	L'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE per i seguenti motivi: • l'accoglimento della richiesta risulterebbe una modifica sostanziale in quanto non è stata oggetto di richiesta da parte degli aventi titolo ante adozione di PI e quindi mai istruita; • l'area di richiesta era una zona a servizi per la quale, non essendo mai stati approvati i relativi progetti esecutivi, è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, LR 11/2004 e s.m.i., divenendo pertanto area <i>non pianificata</i> di cui all'art. 33 della LR 11/2004 e s.m.i., la quale, in considerazione degli obiettivi espressi nel Documento del Sindaco del II PI, è stata classificata a <i>sottozona E2 area agricola</i>, come descritto nella <i>Relazione programmatica e dimensionamento</i> al cap. 5.2, lett. J). Considerato che con l'avvento della nuova LR 14/2017 che ha modificato la LR 11/2004 ed in particolare, per il caso in oggetto, l'art. 18, comma 7 specificando che bisogna adottare entro il termine di 180 gg dalla decadenza una nuova disciplina urbanistica delle aree decadute e divenute <i>aree non pianificate</i> di cui all'art. 33, si intende mantenere quanto previsto dal II PI nel rispetto di tale prescrizione.

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
		attività produttive/artigianali (zone D) si chiede di prendere in considerazione la presente richiesta.	
8	OLIVIERO ANDREA prot. n. 2784 del 05.09.201	Chiede: - che la possibilità di costruire "pompeiane": - sia svincolata dal piano (vista la natura collinare del territorio, molti fabbricati sono dotati di terrazze/giardini anche ai piani superiori); - non sia limitata ad 1 unica costruzione (visto che molti fabbricati dispongono di giardini/terrazze su due o più lati); - non sia vincolata ad essere realizzata in aderenza al fabbricato; - di armonizzare i commi 1 e 2 dell'art. 49 in modo che i locali accessori possano essere edificati staccati dal fabbricato principale anche nelle nuove costruzioni (come presenti anche nelle costruzioni più vecchie e storiche del paese); - come mai tra i "capitelli votivi" siano state inserite solo alcune strutture tralasciando le altre presenti nel paese (ad esempio in via Cengio, angolo tra via Cariole e via Pozzetti, angolo via Pozzetti e via Castegnigola ...); - se la nuova zona F debba confinare con la strada pubblica e se sia corretto l'inserimento nella stessa zona del tratto di strada di collegamento del cimitero a via Tommasetto; - di inserire nell'art. 16 delle NTO un limite nelle destinazioni "compatibili" con la residenza in modo da garantire la destinazione residenziale come destinazione prevalente in tali zone; - se allegare la "planimetria stato autorizzato con	Relativamente al n. delle osservazioni a lato si ritiene: - per il punto 1.a ACCOGLIBILE. Viene pertanto modificato l'Elab. N.T.O. all'art. 49 Costruzioni accessorie e pompeiane come specificato nella proposta di controdeduzione di cui al punto 3 dell'osservazione n. 2 che precede e al quale si rimanda; - per i punti 1.b, 1c, 2 NON ACCOGLIBILE in quanto contrastanti rispetto al paesaggio urbano ed ambientale – paesaggistico; - per il punto 3 NON ACCOGLIBILE in quanto i capitelli votivi indicati dal II PI sono solo quelli con caratteristiche storico – artistiche di particolare interesse; - per il punto 4 NON ACCOGLIBILE in quanto, come specificato nella <i>Relazione programmatica e dimensionamento</i> al cap. 5.2, lett. E), la Zona F1 del cimitero è stata aggiornata rispetto allo stato di fatto odierno e della proprietà comunale, in verifica del catastale; - per il punto 5 NON ACCOGLIBILE perché irrilevante e non migliorativa di quanto già previsto dall'art. 16 delle NTO relativo alla descrizione delle destinazioni d'uso consentite per le zone residenziali; - per il punto 6 NON ACCOGLIBILE in quanto non pertinente al PI e comunque dati relativi a schedatura specifica dell'attività produttiva fuori zona oggetto di atto unilaterale d'obbligo e di osservazione n. 1 che precede; - per il punto 6 NON ACCOGLIBILE in quanto la decadenza di cui all'art. 18 della LR 11/2004 si riferisce a zone di espansione con obbligo di PUA e non a Zone con intervento diretto come le Zone D1/1 citate.

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
		D.I.A. 2014/41 del 01.10.2014 rispetti la normativa sulla privacy vigente; 7. Visto che molte aree ricadenti in zona D/1 -1 risultano inedificate da diversi anni (sicuramente oltre 10) si chiede: a. il motivo per il quale non sono state convertite in zona agricola come invece avvenuto per diverse aree edificabili residenziali; b. di ridistribuire tale potenzialità edificatoria inutilizzata in altre zone del territorio a favore dello sviluppo delle attività esistenti e/o nuove oltre a per favorire l'occupazione.	
9	UFFICIO TECNICO Prot. n. 2972 del 21.09.2017	Osserva quanto segue: 1. che sia stralciata e declassificata a zona agricola la ex Zona C2/7 di Monte San Lorenzo divenuta <i>area non pianificata</i> in quanto è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18 della LR 11/2004 e perché gli aventi titolo non hanno manifestato la volontà di mantenerla; 2. che all'art. 27 - <i>Zona agricola E</i> delle NTO, alla fine del comma 11 sia aggiunto il comma che recita "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; 3. che all' art. 11 delle NTO - Indici edilizi, punto 5, lett. h) sia modificato il relativo ultimo comma come segue "La costruzione dei piccoli	L'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE in quanto migliorativa. L'accoglimento della presente osservazione n. 9 comporta l'<u>adeguamento dei seguenti elaborati del II PI</u>: 1. per il punto 1 dell'osservazione: • Elab. Relazione programmatica e dimensionamento: adeguamento specificando la decadenza della Zona C2/7 in oggetto, in particolare: - integrazione al cap. 5.4 con il nuovo intervento lett. E specificando la decadenza della Zona C2/7 e sua riclassificazione a ZTO E2 in continuazione della Zona limitrofa; - al cap. 6 - <i>Verifica del dimensionamento e carico insediativo del II Piano degli interventi</i> e al cap. 7 - <i>Compatibilità con il P.A.T. - Verifica carico insediativo aggiuntivo</i>: aggiornamento della verifica in considerazione che l'accoglimento della presente osservazione comporta il recupero del carico insediativo di 2.020 mc della Zona C2/7 e di SAU recuperata di 2.020 mq; - al cap. 8 - <i>Compatibilità con il P.A.T. - verifica del consumo di S.A.U.</i>: adeguamento del calcolo del consumo di SAU e della SAT disponibile in considerazione che l'intervento in oggetto comporta recupero SAU;

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

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
		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.; 4. che siano modificati i primi due commi del punto 3 dell'art. 51 delle NTO come segue: "Si definiscono private le piscine di modeste dimensioni a servizio di abitazioni. Le La realizzazione delle piscine è consentita in tutto il territorio comunale tranne che nelle zone produttive purché a servizio di fabbricati ad uso residenziale o turistico - ricettivo le cui dimensioni saranno valutate caso per caso con parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunque nel rispetto di dovranno avere una superficie massima di 80 mq. È consentita la realizzazione di una sola piscina per complesso immobiliare che dovrà essere ricompresa nello scoperto di pertinenza esclusiva di edifici a destinazione residenziale o turistico ricettiva unità ad uso residenziale o turistica - ricettiva, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, delle disposizioni in materia di rischio idraulico e dei caratteri architettonici ed ambientali." 5. che siano indicati nelle Tavole di PI come Zone F2 - <i>Zone per impianti tecnologici e servizi speciali</i> le vasche di accumulo a servizio degli impianti acquedottistici presenti nel territorio comunale; 6. sia corretta nella tavola 1 <i>Vincoli e tutele</i> la fascia di rispetto interessante la Zona B1/5; 7. nella <i>Relazione programmatica e dimensionamento</i> correggere a pagg. 38, 40, 42 i riferimenti delle tavole di II PI e correggere a pag. 52 "ex C2/5" con "ex	• Elabb. Tavole: - Riclassificazione della ex Zona C2/7 ora area decaduta a <i>Sottozona E2 agricola</i>. Si specifica che sarà redatta l'asseverazione di V.C.I. che sarà inviata al Genio Civile per presa d'atto. 2. per il punto 2 dell'osservazione: integrazione dell'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 inoltre aggiornata la <i>Relazione programmatica e dimensionamento</i> spiegando tale modifica al cap. 5.7.2. 3. per il punto 3 dell'osservazione: 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."; Viene inoltre aggiornata la <i>Relazione programmatica e dimensionamento</i> spiegando tale modifica al cap. 5.7.2. 4. per il punto 4 dell'osservazione: modifica dei primi due commi del punto 3 dell'art. 51 delle NTO come segue: "Si definiscono private le piscine di modeste dimensioni a servizio di abitazioni. Le La realizzazione delle piscine è consentita in tutto il territorio comunale tranne che nelle zone produttive purché a servizio di fabbricati ad uso residenziale o turistico - ricettivo le cui dimensioni saranno valutate caso per caso con parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunque nel rispetto di dovranno avere una superficie massima di 80 mq. È consentita la realizzazione di una sola piscina per complesso immobiliare che dovrà essere ricompresa nello scoperto di pertinenza esclusiva di edifici a destinazione residenziale o turistico ricettiva unità

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI II PI
		C2/6".	ad uso residenziale o turistica - ricettiva, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, delle disposizioni in materia di rischio idraulico e dei caratteri architettonici ed ambientali." 5. per il punto 5 dell'osservazione: indicati nelle Tavole di PI come Zone F2 - <i>Zone per impianti tecnologici e servizi speciali</i> le vasche di accumulo a servizio degli impianti acquedottistici presenti nel territorio comunale. A tal proposito viene aggiornata la <i>Relazione programmatica e dimensionamento</i> spiegando tale modifica al cap. 5.7.1, con la nuova lett. L; 6. per il punto 6 dell'osservazione: correzione nella Tavola 1 <i>Vincoli e tutele</i> della fascia di rispetto interessante la Zona B1/5. A tal proposito viene aggiornata la <i>Relazione programmatica e dimensionamento</i> spiegando tale modifica al cap. 5.7.1, con la nuova lett. I. 7. n per il punto 7 dell'osservazione: correzione nella Relazione programmatica e dimensionamento a pagg. 38, 40, 42 dei riferimenti delle tavole di II PI e a pag. 52 sostituzione dicitura "ex C2/5" con "ex C2/6".

2. ALLEGATI DI ADEGUAMENTO

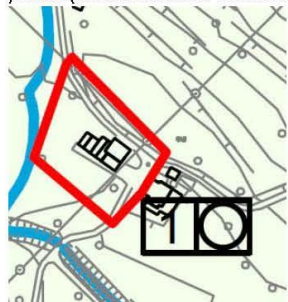
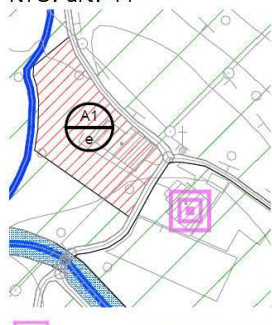
2.1 ALLEGATO PER ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE N. 1

Qui di seguito si riporta la Scheda dell'Elab. **Allegato V - Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)** con la proposta di adeguamento rispetto all'accoglimento dell'osservazione n.- 1 Canova Giuseppe.

 COMUNE DI GAMBUGLIANO PROVINCIA DI VICENZA			II° PI		
Elaborato			V	Scala	
Allegato V Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)				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	
 Realizzazione informatica: Studio Associato Zanella				DATA: marzo 2018	

Allegato V Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)
Comune di Gambugliano (VI)

II P.I.

Insediamento in difformità alle destinazioni di piano (confermato)	
Ditta	Canova Giuseppe
Ditta proprietaria	Canova Giuseppe
Localizzazione	Via Pocastro, n. 1
Dati identificativi catastali	Fg. 3, mapp. 183 sub. 5 (abitazione), sub. 8 (laboratorio)
Caratteristiche generali (Stato autorizzato - D.I.A. 2014/41 del 01.10.2014)	- Sup. ambito: 1740 - map. 183 - Sup. coperta esistente: 350,54 mq composta da: produttivo: 291,43 mq residenziale: 59,11 mq - Sup. resid. Piano primo: 124,37 mq
PAT	Tav. 4: ATO 4 - agricola e come <i>insediamenti localizzati in difformità delle destinazioni di piano (insediamento confermato)</i>  insediamenti localizzati in difformità delle destinazioni di piano (insediamento confermato)
P.I.	Tavv.: Sottozona E2 agricola e <i>Insediamento in difformità alle destinazioni di piano (confermato)</i> NTO: art. 44  Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato) Art. 44 All. V
Tipologia di intervento consentita	Lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché quelli necessari all'adeguamento igienico e sanitario in conformità alle disposizioni di legge. Possibilità del cambio di destinazione da artigianale a residenziale delle porzioni "B" e "C" evidenziate rispettivamente con colore azzurro e viola nella planimetria <i>stato di progetto</i> al fine di creare una nuova unità abitativa al piano terra. Possibilità di ampliare il portico esistente sul lato nord-ovest del fabbricato al fine di creare un posto auto coperto per l'unità abitativa di nuova realizzazione, (l'ampliamento è costituito dalla porzione "D" evidenziata con colore arancione nella planimetria <i>stato di progetto</i>).

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

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

2

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

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

Allegato V Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)
Comune di Gambugliano (VI)

II P.I.

Insediamento in difformità alle destinazioni di piano (confermato)	
	In caso di apertura di nuove forometrie le stesse dovranno essere-allineate con le forometrie esistenti. Si prescrive, comunque, che gli interventi edilizi sul fabbricato suddetto osservino quanto disposto dalle norme comunali vigenti in materia di edificazione residenziale in zona agricola. Per quanto riguarda l'attività artigianale svolta all'interno della porzione di fabbricato evidenziata con colore giallo nella planimetria <i>stato di progetto</i>, la stessa non potrà essere adibita a diversa attività artigianale (in quanto insediamento in difformità dalle previsioni di piano). Eventuale altro cambio di destinazione d'uso in residenza ed attività assimilabili compatibili con la Sottozona E2 agricola in cui ricade è ammesso in variante al Piano degli Interventi, previa sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo e soggetto a perequazione. Per eventuali ampliamenti dell'attività produttiva che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive in Variante al P.R.C.
Sup minima a Verde e Parcheggio	10% sul totale dell'ambito di intervento
Sup. min. filtrante	35 %
Estratto mappa catastale	

Allegato V Insedimenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)
Comune di Gambugliano (VI)

II P.I.

Insedimento in difformità alle destinazioni di piano (confermato)

Documenta
zione
fotografica



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>

4

Studio Associato Zanella (Progettista)

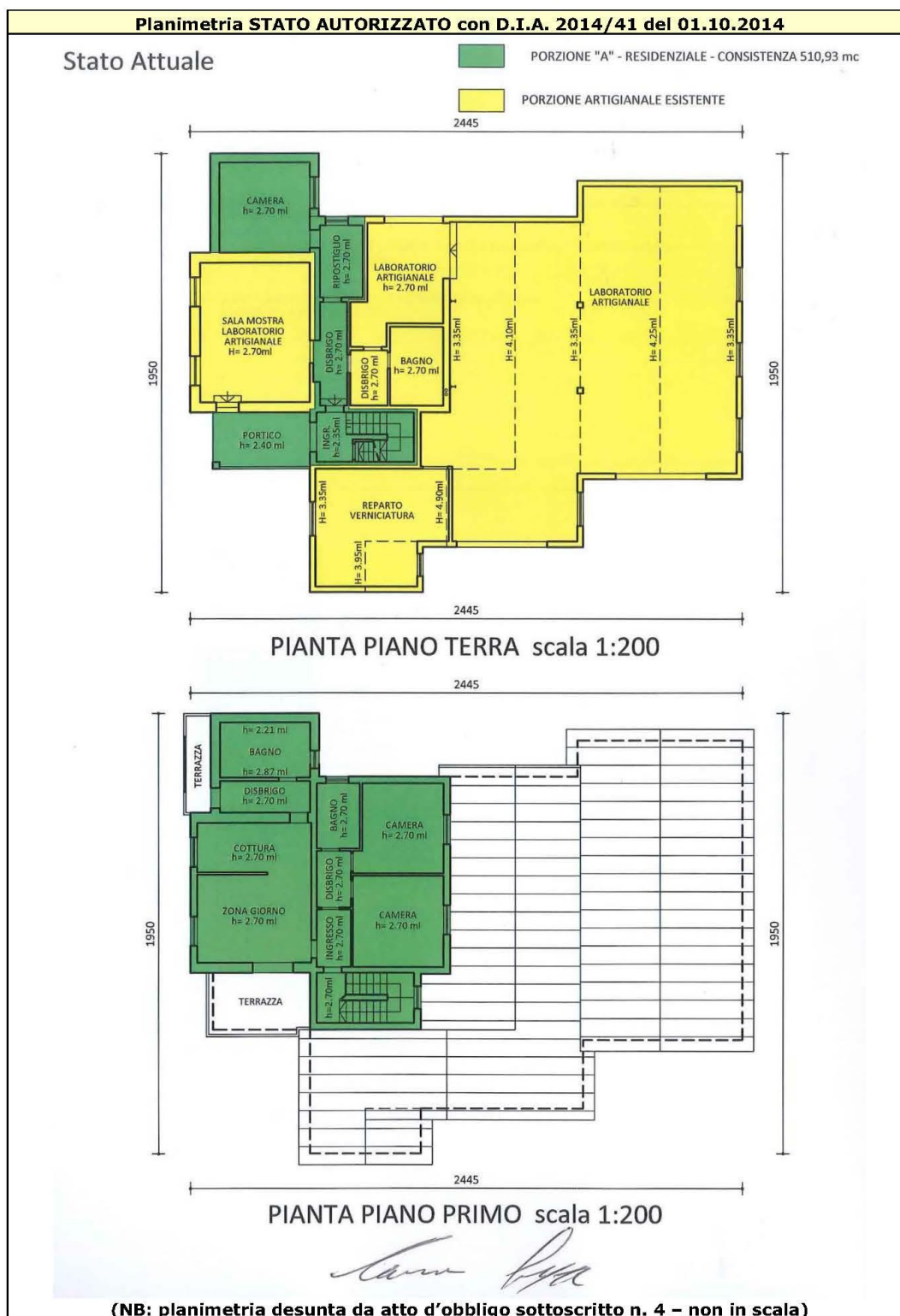
Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

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

Allegato V Insedimenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)
Comune di Gambugliano (VI)

II P.I.



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

5

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

27

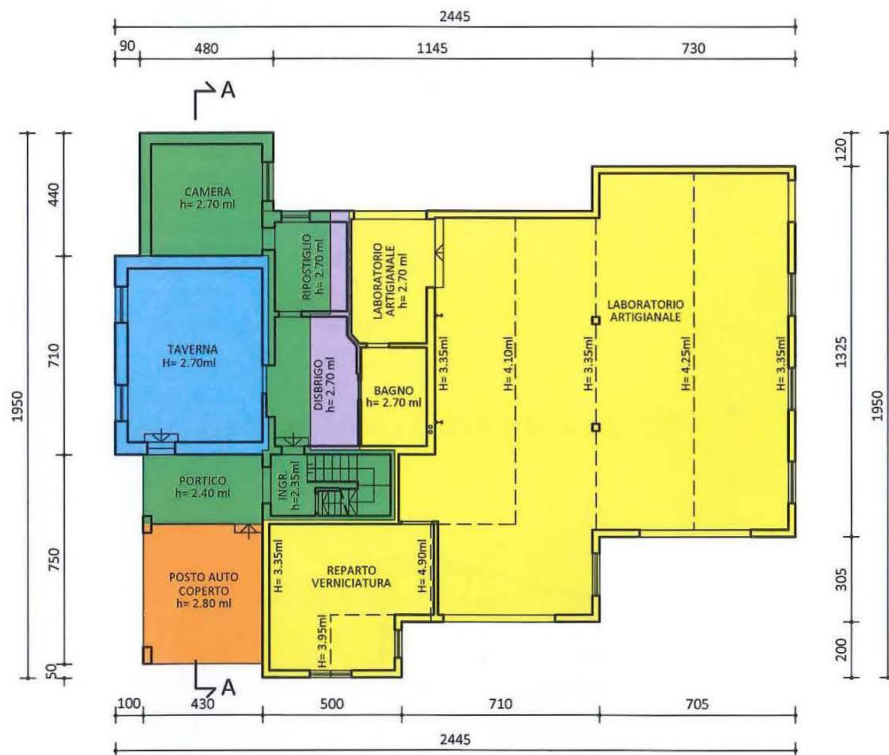
Allegato V Insedimenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)
Comune di Gambugliano (VI)

II P.I.

Planimetria STATO DI PROGETTO

Stato Modificato

- PORZIONE "A" - RESIDENZIALE ESISTENTE - CONSISTENZA 510,93 mc
- PORZIONE ARTIGIANALE ESISTENTE
- PORZIONE "B" - CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE - CONSISTENZA 111,29 mc
SOGGETTO A PEREQUAZIONE
- PORZIONE "C" - CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE - CONSISTENZA 30,64 mc
SOGGETTO A PEREQUAZIONE
- PORZIONE "D" - AMPLIAMENTO RESIDENZIALE - CONSISTENZA 60,20 mc
SOGGETTO A PEREQUAZIONE



PIANTA PIANO TERRA scala 1:200

[Handwritten signature]

(NB: planimetria desunta da atto d'obbligo sottoscritto n. 4 - non in scala)

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

6

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - ☎ 0444 787326

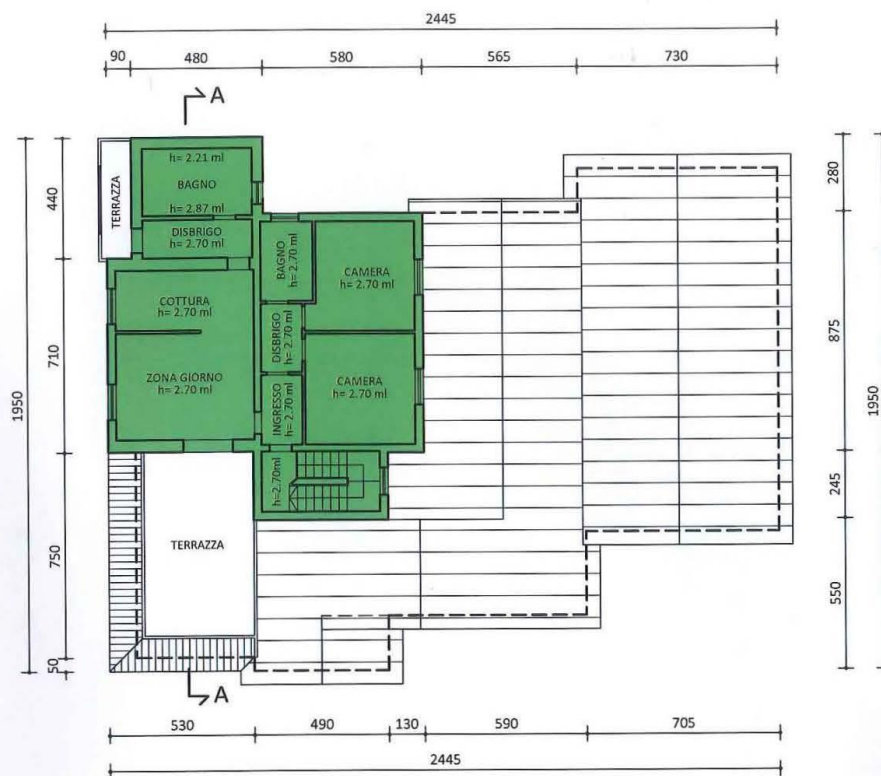
✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Allegato V Insedimenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)
Comune di Gambugliano (VI)

II P.I.

Planimetria STATO DI PROGETTO

Stato Modificato



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:200



SEZIONE A-A scala 1:200

Handwritten signature

(NB: planimetria desunta da atto d'obbligo sottoscritto n. 4 - non in scala)

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>

7

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

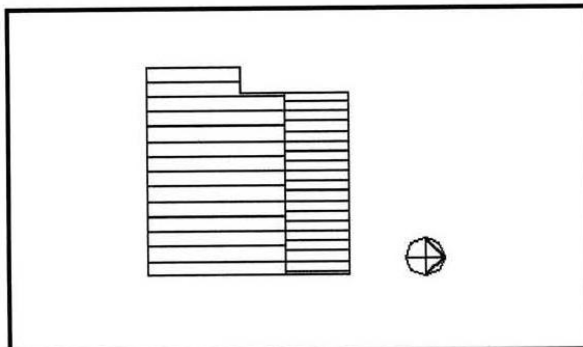
☎ 0444 787040 - ☎ 0444 787326

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

2.2 ALLEGATO PER ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE N. 4

Qui di seguito si riporta estratto della Scheda n. 16 dell'Elab. **Allegato III - Edifici oggetto di tutela ricadenti in Zona agricola** con la proposta di adeguamento rispetto all'accoglimento dell'osservazione n.- 4 Dal Degan Giovanni.

Descrizione progetto:



Corpo A sopraelevato (RTE/1)

Il fabbricato può essere trasformato da annesso rustico a residenziale mantenendo il sedime il numero dei piani (piano terra e primo piano). Il portico va mantenuto a tutta altezza ~~e va eliminato il tamponamento laterale in modo da ripristinare la luce verso sud.~~

Vanno restaurate e ristrutturate le murature perimetrali e i solai in legno di piano e di copertura.

Può essere sopraelevato di circa 60 cm.

Possono essere ampliate le finestre ~~attuali sul lato nord-ovest (lato lungo ex stalla)~~

Le tre finestre possono essere ripetute, in allineamento, al primo piano.

in tal caso potranno essere chiuse con serramenti/vetrare anche le forometrie principali del portico.

su tutti i lati nel rispetto delle geometrie tradizionali al fine di migliorare la prestazione aeroilluminante dei locali.

Considerato che il tetto del corpo aggiunto verso ovest non è complanare a quello principale, ma più basso e con diversa inclinazione, può essere mantenuto l'attuale assetto differenziato delle coperture.

Possono essere inserite finestre sul tetto, tipo "velux" in andamento di copertura nonché i pannelli solari, nel rispetto della legislazione vigente in materia e del Regolamento Edilizio.

NB: in rosso vengono riportate le modifiche inserite con II° PI a seguito di accoglimento osservazione n. 4 di prot. n. 2767 del 04.09.2017

Scheda n. 16 art. 10 L.R. 24 Comune di Gambugliano pag 10

3. ADEGUAMENTO AL PARERE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - PRATICA

La Valutazione di Compatibilità Idraulica del II P.I. è stata trasmesso 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.

In recepimento del parere dell'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza suddetto **all'Elab. NTO del II° PI vengono allegati i pareri suddetti.**

Viene inoltre aggiornata la *Relazione programmatica e dimensionamento* spiegando tale integrazione al cap. 5.7.2.