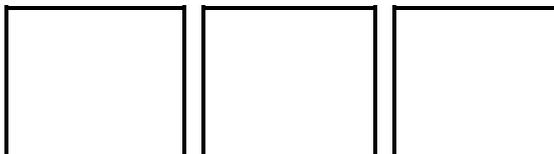




**COMUNE DI BROGLIANO
PROVINCIA DI VICENZA**

**VAR. 7
P.I.**

Elaborato



Scala



**Controdeduzioni alle
osservazioni pervenute e
adeguamento**

Approvato con D.C.C. n. del

IL SINDACO

Tovo Dario

UFFICIO TECNICO COMUNALE

arch. Gianna Gabrielli

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: Luglio 2021

INDICE

1. OSSERVAZIONI, PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE E ADEGUAMENTO 4

1. OSSERVAZIONI, PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE E ADEGUAMENTO

La Var. n. 7 al P.I. di Brogliano è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 17.05.2021 e con relativo avviso di pubblicazione e deposito di cui alla relata di pubblicazione n. 4693 del 18.05.2021, affissa all'albo pretorio online dal 18.05.2021 al 17.06.2021, si è reso noto che a partire dal giorno 18.05.2021 gli elaborati del PI di Brogliano 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.

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 gli eventuali adeguamenti da apportare agli elaborati del PI in caso di accoglimento dell'osservazione.

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI ADEGUAMENTI AGLI ELABORATI DI PI
1	ALBANELLO ADRIANO ALBANELLO ADRIANA prot. n. 5093 del 31.05.2021	Chiedono per l'area catastalmente censita al fg. 12 mapp. 539 l'ampliamento della ZTO C1/26 a destinazione residenziale, per poter edificare un immobile ad uso familiare.	L'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE perché l'accoglimento di quanto richiesto si ritiene modifica sostanziale che non può essere prevista in questa sede di controdeduzione.
2	MEGGIOLARO GIUDITTA prot. n. 5218 del 04.06.2021	Chiede per l'area catastalmente censita al fg. 12 mapp. 573 parte la riclassificazione da ZTO E a ZTO C1/26 per poter edificare un immobile ad uso residenziale.	L'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE perché l'accoglimento di quanto richiesto si ritiene modifica sostanziale che non può essere prevista in questa sede di controdeduzione.
3	ATHENA IMMOBILIARE SRL prot. n. 5846 del 21.06.2021	Chiedono per l'area catastalmente censita al fg. 4 mapp. 1898 e 233 di consentire l'ampliamento in deroga allo strumento urbanistico aumentando il rapporto di copertura ammesso al 65%, senza quindi ricorrere alla variante in SUAP art.4 L.R.n.55/2012, con risparmio di tempo finalizzato alla realizzazione delle opere e alla conseguente rapida fruizione dei nuovi spazi produttivi. L'osservazione è motivata in quanto: 1. l'azienda - che occupa un importante ruolo produttivo di vallata, con la produzione e commercializzazione di serramenti in PVC - è attualmente sita in Comune di Castelgomberto, sull'area censita al Fg.2 con il m.n.23; l'area è in parte - per mq. 12.265 ca. - inserita in contesto	L'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE perché l'accoglimento di quanto richiesto si ritiene modifica sostanziale che non può essere prevista in questa sede di controdeduzione, soprattutto per il fatto che quanto richiesto è in contrasto con quanto specificatamente previsto all'art. 19 delle NTO che disciplina per tutte le ZTO D1 un "rapporto di copertura fondiario massimo: 60% del lotto".

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI ADEGUAMENTI AGLI ELABORATI DI PI
		<p>edificabile di tipo D1a/8, con indice di copertura del 60% e – per la restante parte – in zona territoriale omogenea E2;</p> <p>2. l'ambito produttivo è sito in comune di Castelgomberto ed è adiacente ad un'area (oggetto della presente osservazione) sita in comune di Brogliano censita al fg. 4 mapp. 1898 e 233 di 7.829 mq</p> <p>3. la società "ATHENA IMMOBILIARE S.R.L." ha manifestato l'intenzione di procedere con lo spostamento della roggia Molini, ai margini della proprietà nel Comune di Brogliano e per questo ha già ottenuto parere preventivo positivo da parte degli enti giusta Autorizzazione idraulica di sdemanializzazione con spostamento demanializzazione del nuovo tratto, prot. n.2415 del 10.03.2021;</p> <p>4. lo spostamento della roggia è finalizzato alla costruzione, in aderenza al fabbricato principale e quindi nel Comune di Castelgomberto, con interessamento anche dell'ambito in Comune di Brogliano, di un ampliamento produttivo a completamento degli spazi di produzione ed oltre l'indice di "superficie coperta" ammesso nei due ambiti comunali;</p> <p>5. l'ampliamento richiesto, le cui caratteristiche sono indicate nell'allegata planimetria, presuppone la presentazione - per entrambi i Comuni interessati - di una istanza di SUAP ai sensi della L.R. n. 55/2012 art. 4;</p> <p>6. l'ampliamento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile mq. 7.829,00 - superficie coperta massima ammessa (60%) mq. 4.697,40 - Superficie coperta richiesta mq. 5.052,00 - Eccedenza in variante di P.I. mq. 355,00. 	

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI ADEGUAMENTI AGLI ELABORATI DI PI
4	BATTILANA SIRO prot. n. 6014 del 25.06.2021	Chiede per l'immobile catastalmente censito al fg. 3 mapp. 666 sub. 1 e 2 ricadente nel Piano di Recupero Centro modifica del grado di protezione "Demolizione e ricostruzione" al fine di poter eseguire il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale.	L'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE perché l'accoglimento di quanto richiesto si ritiene modifica sostanziale che non può essere prevista in questa sede di controdeduzione.
5	SAVEGNAGO MARCO prot. n. 6155 del 30.06.2021	Chiede per gli immobili catastalmente censiti al fg. 9 mapp. 175, 530, 734 che in riferimento al P.d.C. n. PC16/027 del 10.03.2017 venga concesso un ampliamento pari a mc 500 dell'edificio residenziale attualmente è ancora in fase di costruzione.	L'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE perché si riconfermano le motivazioni di non accoglimento nel <i>Resoconto Richieste alla Var. 7 P.I. e valutazione l'accoglimento</i> per la richiesta n. 9; in particolare, come già specificato, l'ulteriore possibilità edificatoria richiesta non è di pertinenza del PI perché, ai sensi della normativa vigente in materia, non può intervenire in zona agricola aperta.
6	RASIA DANI COSTANTINA PIA prot. n. 6208 del 01.07.2021	Chiede per l'area di proprietà catastalmente censita al fg. 11 mapp. 446, 556 che la ZTO C1.2/30 sia prolungata fino al confine con il mapp. 557 con una superficie di 2800mq ma mantenendo una volumetria puntuale di 1200mc. L'aumento dell'area si rende necessaria in quanto essendo in terreno sfavorevole, la realizzazione di parcheggi, strade e spazi di manovra richiede un percentuale elevata del terreno.	L'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE essendo quanto richiesto una modifica non sostanziale di un intervento già previsto in sede di adozione della Variante (richiesta n. 19 del <i>Resoconto Richieste alla Var. 7 P.I. e valutazione l'accoglimento</i>), che non modifica il carico urbanistico e dimensionamento previsto. Si propone pertanto di adeguare gli elaborati del PI al fine di recepire quanto richiesto, ovvero di ampliare l'area della ZTO C1.2/30 con la forma richiesta passando da una sup. di 1.200 mq a 2.800 mq. In particolare l'adeguamento consisterà: ➤ NTO: adeguamento del comma 7 dell'art. 17 delle NTO come di seguito esplicitato: <i>7. L'edificazione della Zona C1.2/30 con Vol. max di 1.200 mc potrà avvenire applicando le definizioni uniformi di cui all'art. 41 che segue (intervento di cui alla richiesta n. 19 del Resoconto Richieste alla Var. 7 P.I. e valutazione e di cui all'osservazione n. 6</i>

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI ADEGUAMENTI AGLI ELABORATI DI PI
			<p>dell'elab. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Registro del Consumo di suolo e Tav- AUC e interventi di PI: adeguamento della sup. di consumo di suolo da 1.200 mq a 2.800 mq, delle risultanze del consumo di suolo e dell'individuazione dell'area; ➤ nella Relazione programmatica e dimensionamento: adeguamento della sup. della ZTO C1.2/30 da 1.200 mq a 2.800 mq e delle risultanze del consumo di suolo al cap. 7; ➤ Tav. B - Zone significative Tavola B - scala 1: 2000: adeguamento dell'individuazione dell'area della ZTO C1.2/30 e conseguentemente della ZTO C2/2 finitima.
7	<p>Ufficio Tecnico Comunale U.T.C. prot. n. 6431 del 08.07.2021</p>	<p>Osserva e chiede per una migliore lettura del Piano quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nelle Norme Tecniche di attuazione dei Piani di Recupero: <ol style="list-style-type: none"> a) siano stralciati i riferimenti della Commissione edilizia sostituendoli con l'U.T.C., in particolare ove è citata la Commissione edilizia sia modificato come segue: <i>"previo parere favorevole della Commissione Edilizia"</i> concordando le modifiche con l'UTC; b) considerata la legislazione vigente in materia di incentivare e favorire il recupero degli edifici esistenti piuttosto che andare a sprecare nuovo suolo, si chiede che venga modificato il comma 1, dell'art. 14 delle NTA dei Pdr come segue: <i>"Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-</i> 	<p>L'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE in quanto migliorativa perché il suo accoglimento consente una migliore comprensione e lettura del Piano, corregge dei "refusi" e perché non è modifica sostanziale.</p> <p>Si propone pertanto di adeguare gli elaborati di piano come richiesto.</p>

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI ADEGUAMENTI AGLI ELABORATI DI PI
		<i>sanitari e tecnologici, compreso il cambio d'uso a destinazioni previste all'art. 7 che precede, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso."</i>	
8	Delegazione Geometri Valle Agno prot. n. 6685 del 15.07.2021	<p>Osservano e chiedono alcune indicazioni/possibili integrazioni:</p> <p>1) art. 5 delle NTO: che sia inserita, fra le altre, la possibilità di maturare crediti edilizi specificatamente anche dalla demolizione di fabbricati posti in area di frana. Pertanto si suggerisce:</p> <p>a) di prevedere la possibilità di maturare crediti edilizi anche nelle aree di frana;</p> <p>b) di prevedere nelle norme la possibilità di collocare ("atterrare") i volumi generati da crediti edilizi in aree anche agricole contigue ad aree edificabili o a nuclei edificati esistenti e nelle aree già edificabili (oltre gli indici fondiari previsti), cioè in aree che sono già di fatto urbanizzate o, per le quali, è già prevista (dalle norme) la realizzazione di sottoservizi, senza dover necessariamente individuare in modo puntuale, in cartografia, gli ambiti ove collocare detti crediti;</p> <p>c) che l'Amministrazione potrebbe applicare una perequazione sui volumi, al momento del loro utilizzo ("atterraggio"), stabilendo una tariffa per unità di volume in modo da introitare somme utili a sostenere il bilancio comunale;</p> <p>d) che non vi sia scadenza del credito edilizio, come previsto all'art. 5 NTO, punto 6, in modo da incentivare i proprietari di immobili ad acquisire tali crediti, procedendo alla demolizione di vetusti edifici riportando,</p>	<p>Rispetto ai punti dell'osservazione riassunti, si valuta come segue:</p> <p>1) l'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE in quanto l'argomento dei crediti edilizi della tipologia richiesta saranno trattati da apposita Variante al PI in adeguamento alla LR 14/2019 "Veneto 2050" e DGC 263 del 2.03.2020, avente ad oggetto "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"; inoltre non potrebbe comunque essere accoglibile perché modifica sostanziale che non può essere trattata in questa sede di controdeduzione;</p> <p>2) , 3) e 4) le osservazioni si ritengono NON ACCOGLIBILI perché non pertinenti al PI ma al R.E.C..</p>

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI ADEGUAMENTI AGLI ELABORATI DI PI
		<p>conseguentemente, il terreno allo stato naturale, con evidente beneficio per la collettività.</p> <p>2) all'art. 38.1 del R.E.C., punto 3, lettere a) e b): si chiede che la taverna sia considerata vano accessorio con altezza utile h. 2.40 m con la possibilità di realizzazione al di sotto del piano di campagna, con presenza saltuaria delle persone e considerata anche la consuetudine delle nostre zone (in caso di sanatoria di edifici esistenti si sarebbe altrimenti impossibilitati a dimostrarne la doppia conformità).</p> <p>3) nell'allegato A, definizioni uniformi del R.E.C., al punto 19 (volume totale o volumetria complessiva) si chiede che per il calcolo del volume urbanistico si faccia riferimento al metodo precedente all'approvazione dello stesso, con l'esclusione del volume interrato e della percentuale di superficie coperta del 30% dei portici.</p> <p>4) nelle soffitte o sottotetti: la possibilità di realizzare pareti divisorie con ottenimento vani non abitabili distinti e definiti.</p>	
9	<p>ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMEN TO DEL CLERO LUNARDI MANUELA e BATTILANA GIOVANNI in qualità di gestori del "Bar in Piassa snc" prot. n. 6715 del 08.07.2021</p>	<p>Osservano, per l'edificio catastalmente individuato al fg. 3, mappale 254 oggetto di precedente richiesta, che l'attuale P.D.R. Centro prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e, vista la necessità da parte dei gestori del "Bar in Piassa" di poter utilizzare per la propria attività uno spazio all'aperto ricavabile dalla demolizione del garage adiacente al bar, si chiede la parziale demolizione di detto garage con l'utilizzo dell'area sottostante per l'attività, previa posa in opera di una pompeiana o pergotenda o manufatto simile.</p> <p>Per l'utilizzo dello spazio in sicurezza propongono di adottate i seguenti accorgimenti: la demolizione potrebbe tenere invariato l'ingombro attuale del locale, lasciando le murature perimetrali con una altezza adeguata (40/50 cm); gli avventori per accedere</p>	<p>L'osservazione si ritiene PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Confermando la risposta alla richiesta n. 36 nel <i>Resoconto Richieste alla Var. 7 P.I. e valutazione</i>, si intende mantenere il grado di protezione del PdR Centro che prevede la demolizione dell'intero fabbricato (motivata per la sua collocazione che pregiudica la sicurezza viabilistica e visiva dell'area contermina), si propone di prevedere per il corpo di fabbrica destinato a garage (identificato al Fg. 3, mapp 254, sub. 5) una prescrizione puntuale n. 7, da indicare in Tav. 7 – PdR – <i>Contrada Centro</i> e da specificare nelle <i>Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Recupero</i> all' Art. 31- <i>INTERVENTI PUNTUALI - Centro di BROGLIANO</i> che recita:</p>

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI ADEGUAMENTI AGLI ELABORATI DI PI
		allo spazio creatosi, transiterebbero dalla scaletta esterna del bar all'attuale ingresso del garage, attraverso l'area già delimitata dalle strisce stradali esistenti, le quali escludono il passaggio dei veicoli; per una maggiore sicurezza, in corrispondenza di tali strisce stradali, si potrebbero installare dei paletti parapetonali.	<p>"7. Relativamente al corpo di fabbricato destinato a garage, sito in via Capovilla, di fronte la sede municipale, catastalmente individuato al Fg. 3, mapp. 254, sub. 5, è consentita la demolizione per ricavare uno spazio aperto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>mantenimento integrale dell'esistente mura in sasso;</i> - <i>delimitazione con mura di recinzione con la stessa altezza delle mura esistenti di cui al punto sopra per i restanti lati, nello stesso perimetro del demolito, collegandolo al fabbricato esistente al fine di ricavare uno spazio chiuso;</i> - <i>l'accesso a tale spazio dovrà avvenire esclusivamente dall'interno del fabbricato e non dall'esterno;</i> - <i>nello spazio aperto ricavato non sono consentite coperture (quali pergotende, pompeiane, ecc.); sono consentite solo tende retraibili e/o ombrelloni"</i>
10	<p>Cecchetto Paolo prot. n. 6752 del 19.07.2021</p>	<p>Osserva e chiede per l'area di proprietà catastalmente censita al fg. 9 mapp. 592 che il perimetro dell'area venga esteso verso nord allineandolo con il perimetro delle zone limitrofe, così da poter edificare il più possibile a nord.</p> <p>Specifica che la richiesta non ha la finalità di avere una maggiore capacità edificatoria a quanto previsto.</p>	<p>L'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE per le motivazioni già espresse nella risposta alla richiesta n. 48 nel <i>Resoconto Richieste alla Var. 7 P.I. e valutazione</i>; in particolare si è ampliata la ZTO C1.2/17 di 800 mq in mapp. 592, e non della sup. complessiva di 1.850 mq del mapp., come richiesto originariamente e qui riosservato, ai sensi di quanto previsto nel Registro di consumo di suolo, ovvero che <i>"Per interventi puntuali in nuove ZTO con attuazione diretta, la relativa area del lotto di pertinenza che consuma suolo si calcola applicando rispetto alla volumetria assegnata dal PI un indice di 1,00 mq/mc"</i>.</p>
11	<p>Melis Damiano Scalabrin Katia</p>	<p>Chiedono per l'area di proprietà catastalmente censita al fg. 3 mapp. 1457 la correzione dell'indicazione</p>	<p>L'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE perché corregge un refuso; si propone pertanto di</p>

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI ADEGUAMENTI AGLI ELABORATI DI PI
	prot. n. 6758 del 19.07.2021	<i>Volume assegnato di Tavv. P.I. della Tav. PdR Centro da A a B.</i>	correggere la Tavola del PdR Centro conformandola alla Tavola di PI.