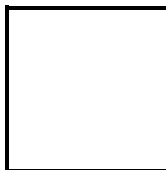
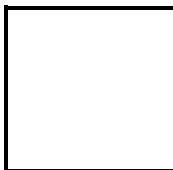
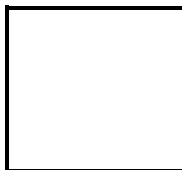




**COMUNE DI BROGLIANO
PROVINCIA DI VICENZA**

**VAR. 10
P.I.**

Elaborato



Scala



**Relazione illustrativa
Allegato 1
Schede Manufatti incongrui e
calcolo CER**

Adottato con Del. C.C.
Approvato con Del. C.C.

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 - 760099
info@studiozanella.it



RICHIESTA MANUFATTO INCONGRUO: N. 1

Prot. com. n. 9988 del 20.10.2022

Presentata da:

CENZATO MICHELA

Ubicazione: Immobile sito in Via Marzari

Catasto Urbano: Fg. 9, mapp. 608

Individuato dal P.A.T.: in Tav. 4: ATO A.2 Centro Storico

Individuato dal P.I.: Perimetro nuclei rurali, ZTO A2/37 - art. 12 NTO, Fasce di rispetto elettrodotti

Contenuto della richiesta:

Chiede il riconoscimento del manufatto di proprietà quale "incongruo", secondo la definizione di cui alla lett. b), c. 1, art. 2, LR 14/2019 essendo fabbricato:

- interessato totalmente dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto;
- realizzato agli inizi del 1900 (si allega dichiarazione della richiedente di fabbricato realizzato antecedentemente al 01/09/1967), originariamente adibito a stalla e fienile, poi, cessata l'attività agricola, utilizzato come accessorio residenziale;
- sito in contrada Marzari, nella parte "esterna" perché confinante con area agricola;
- in cattivo stato di conservazione, di sup. 408 mq e di vol. 1.144,21 mc.

Il richiedente specifica che una volta demolito il fabbricato in oggetto si intende rinaturalizzare l'area mediante lo sgombero delle macerie, lo sbancamento della pavimentazione ed il riporto di terreno naturale e sistemazione a verde.

Classificazione dell'area:

L'area in cui ricade il manufatto è interna al *Perimetro nuclei rurali* e in *ZTO A2/37* - art. 12 NTO. Il fabbricato è gravato dalla *Fasce di rispetto elettrodotti* - art. 36 NTO.

Consistenza e dati dimensionali:

Superficie coperta = 408 mq

Volume = 1.144,21 mc

Conformità Edilizia/Urbanistica:

Nella Relazione allegata alla richiesta si specifica che non vi sono titoli abilitativi che riguardino la costruzione del fabbricato il quale, considerate le caratteristiche, si presuppone non aver mai subito interventi edilizi dall'epoca della sua realizzazione; inoltre si dichiara che l'immobile è stato realizzato agli inizi del 1900, e si allega dichiarazione di fabbricato realizzato antecedentemente al 01/09/1967, e quindi conforme.

Stima dei costi per la demolizione e per il ripristino/rinaturalizzazione dell'area:

Il computo metrico allegato alla richiesta quantifica in € 30.419,32 il costo della demolizione e delle opere di rinaturalizzazione (non c'è bonifica ambientale).

Utilizzo del Credito Edilizio:

La capacità edificatoria a seguito della demolizione e rinaturalizzazione riconosciuta a CER sarà inserita nel RECRED.



Estratto mappa catastale con individuazione immobile



Estratto ortofoto con coni visuali



Foto A



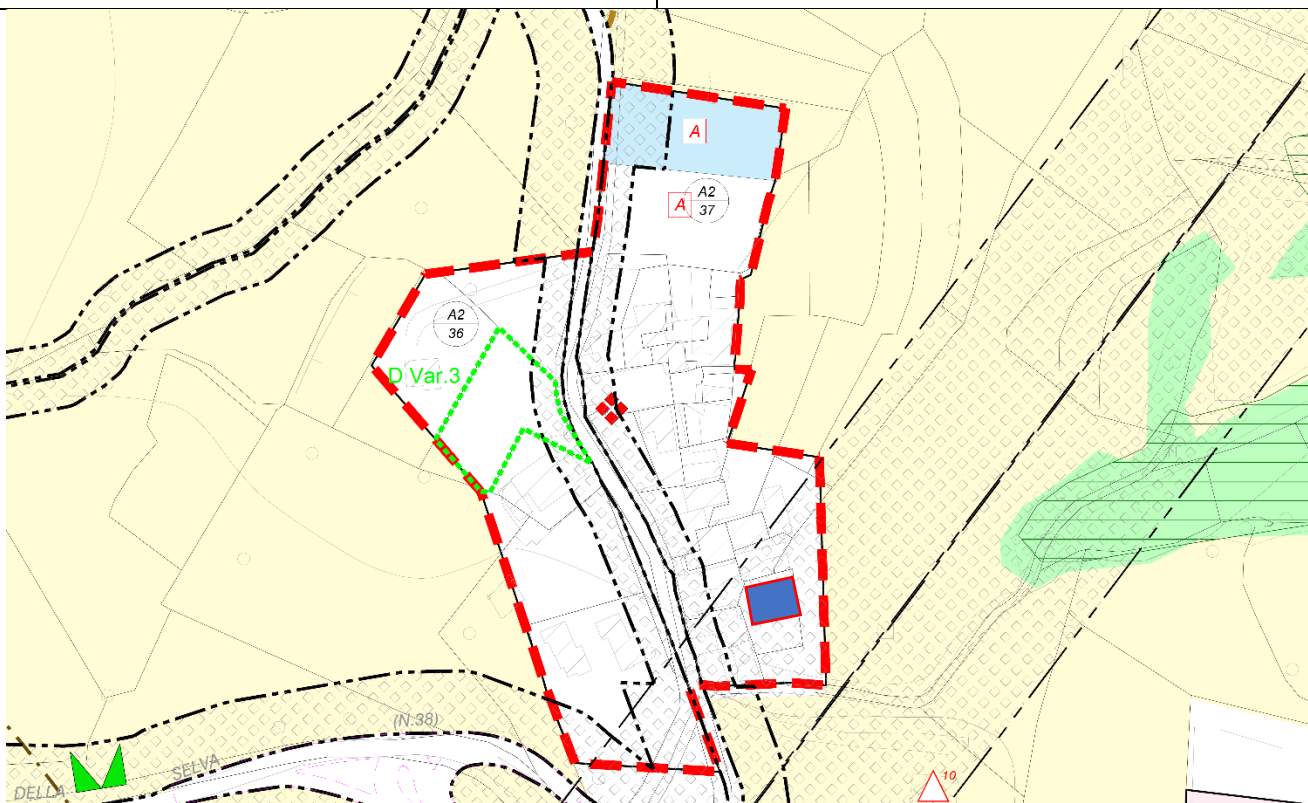
Foto B



Foto C



Foto D



Estratto PI vigente con individuazione immobile

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Valutazione tecnica e coerenza con l'art. 2, c.1, lettera b) della LR 14/2019:

Valutati i dati di analisi nella relazione tecnica allegata alla richiesta e sopra riassunti, si ritiene accoglibile quanto richiesto dal proponente avendo il fabbricato le caratteristiche di "manufatto incongruo" di cui alla definizione di cui alla lett. b), c. 1, art. 2, LR 14/2019 e di cui all'art. 5.4 NTO PI.

Pertanto viene riconosciuto il fabbricato in oggetto come:

MANUFATTO INCONGRUO: N. 1

Calcolo del CER ai sensi dell'art. 5.4 NTO di PI

CER = DDC x K

N. Manufatto incongruo Var. 10 PI	A	B	C	DCC	D	E	F	K	CER
1	408 mq	2,7	0,75	826,20 mc	ZTO A 0,50	medio 0,20	Senza bonifica amb. 0,00	0,70	578,34 mc

Calcolo CER in atterraggio ai sensi dell'art. 5.5.1 NTO di PI

Calcolo del CER in atterraggio						
Manufatto incongruo	CER	CER in atterraggio = mc CER x Ci della tipologia di ZTO di atterraggio				
		A1 con IED	A2 con IED	ZTO B	ZTO C	ZTO D
n.	mc	mc	mc	mc	mc	mc
1	578,34	454,76	509,16	414,06	457,70	578,34

RICHIESTA MANUFATTO INCONGRUO: N. 2

Prot. com. n. 10094 del 25.10.2022

Presentata da:

RASIA DAL POLO MARIA PELLEGRINA

Ubicazione: Immobile sito in Via Poli

Catasto Urbano: Fg. 7, mapp. 811

Individuato dal P.A.T.: in Tav. 4: ATO 4.1 Ambiti pedemontani, Nuclei di valore ambientale, Area di connessione naturalistica; in Tav. 3: area non idonea – art. 5 NT e area soggetta a erosione – art. 6 NT.

Individuato dal P.I.: Perimetro nuclei rurali, ZTO A2/26 – art. 12 NTO

Contenuto della richiesta:

Chiede il riconoscimento del manufatto di proprietà quale "incongruo", secondo la definizione di cui alla lett. b), c. 1, art. 2, LR 14/2019, essendo fabbricato:

- sito in "area soggetta a erosione" – art. 6 NT di PAT;
- realizzato fine del 19° sec. (si allega dichiarazione della richiedente di fabbricato realizzato antecedentemente al 01/09/1967), adiacente ad altri immobili oggetto di richiesta di manufatto incongruo n. 3 che segue, in precarie condizioni statiche, con copertura parzialmente crollata e murature portanti gravemente lesionate, situato in zona di dissesto idrogeologico;
- sito in contrada Poli;
- di sup. 77 mq e di vol. 297,87 mc a destinazione residenziale.

Il richiedente specifica che una volta demolito il fabbricato in oggetto si intende rinaturalizzare l'area mediante lo sgombero delle macerie, lo scavo di un adeguato strato di terreno, il riporto di terreno naturale e sistemazione a verde.

Classificazione dell'area:

L'area in cui ricade il manufatto è interna al *Perimetro nuclei rurali* e in *ZTO A2/26* - art. 12 NTO.

Consistenza e dati dimensionali:

Superficie coperta = 77 mq

Volume = 297,87 mc

Conformità Edilizia/Urbanistica:

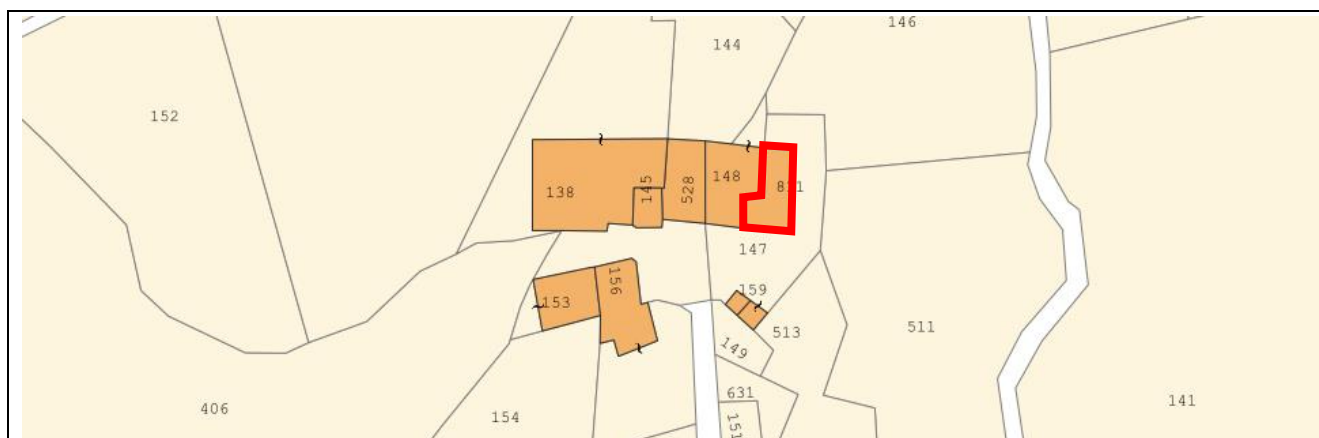
Nella Relazione allegata alla richiesta si specifica che non vi sono titoli abilitativi che riguardino la costruzione del fabbricato il quale, considerate le caratteristiche, si presuppone non aver mai subito interventi edilizi dall'epoca della sua realizzazione; alla richiesta si allega dichiarazione di fabbricato realizzato antecedentemente al 01/09/1967, e quindi conforme.

Stima dei costi per la demolizione e per il ripristino/rinaturalizzazione dell'area:

Il computo metrico allegato alla richiesta quantifica in € 10.406,48 il costo della demolizione e delle opere di rinaturalizzazione (non c'è bonifica ambientale).

Utilizzo del Credito Edilizio:

La capacità edificatoria a seguito della demolizione e rinaturalizzazione riconosciuta a CER sarà inserita nel RECRE.



Estratto mappa catastale con individuazione immobile



Estratto ortofoto con coni visuali



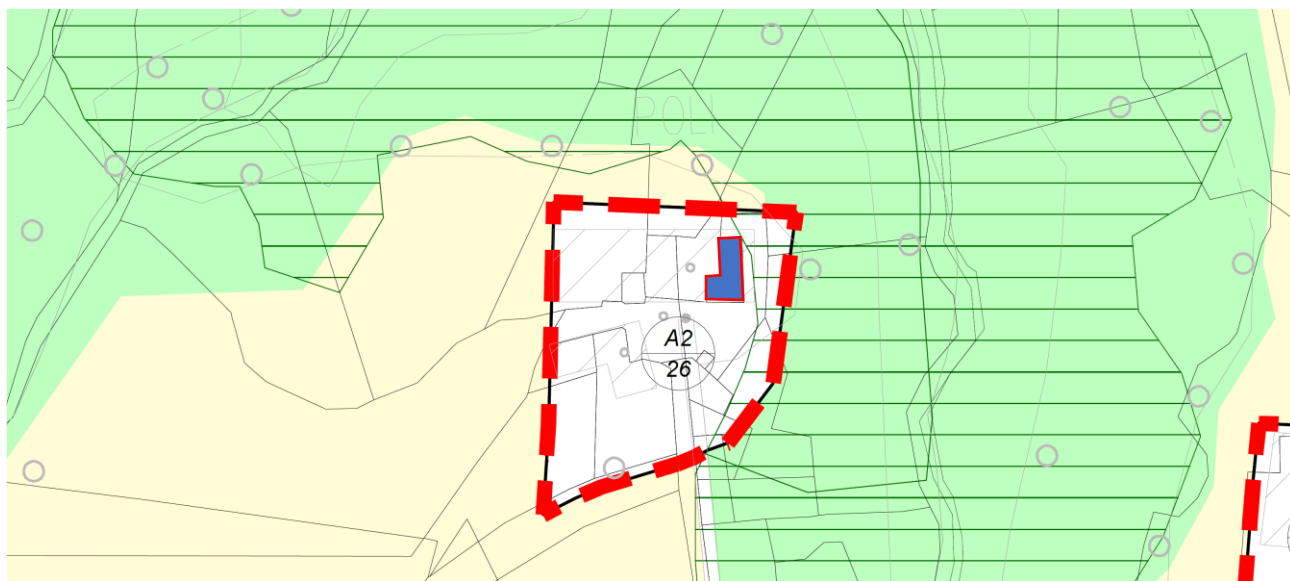
Foto A



Foto B



Foto C



Estratto PI vigente con individuazione immobile

Valutazione tecnica e coerenza con l'art. 2, c.1, lettera b) della LR 14/2019:

Valutati i dati di analisi nella relazione tecnica allegata alla richiesta e sopra riassunti, si ritiene accoglibile quanto richiesto dalla proponente avendo il fabbricato le caratteristiche di "manufatto incongruo" di cui alla definizione di cui alla lett. b), c. 1, art. 2, LR 14/2019 e di cui all'art. 5.4 NTO PI, ed essendo immobile adiacente a altro di cui alla richiesta 3 che segue, che viene riconosciuto anch'esso come manufatto incongruo.

Pertanto viene riconosciuto il fabbricato in oggetto come:

MANUFATTO INCONGRUO: N. 2

Calcolo del CER ai sensi dell'art. 5.4 NTO di PI

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

N. Manufatto incongruo Var. 10 PI	A		B	C	DCC		D		E		F		K	CER	
2	297,87	mc	1	1	297,87	mc	ZTO A	0,50	Medio	0,20	Senza bonifica amb.	0,00	0,70	208,51	mc

Calcolo CER in atterraggio ai sensi dell'art. 5.5.1 NTO di PI

Calcolo del CER in atterraggio						
Manufatto incongruo	CER	CER in atterraggio = mc CER x Ci della tipologia di ZTO di atterraggio				
		A1 con IED	A2 con IED	ZTO B	ZTO C	ZTO D
n.	mc	mc	mc	mc	mc	mc
2	208,51	163,96	183,57	149,28	165,01	208,51

RICHIESTA MANUFATTO INCONGRUO: N. 3

Prot. com. n. 10215 del 28.10.2022

Presentata da:

TOVO RICCARDO

Ubicazione: Immobile sito in Via Poli

Catasto Urbano: Fg. 7, mapp. 148, 528, 145, 138

Individuato dal P.A.T.: in Tav. 4: ATO 4.1 Ambiti pedemontani, Nuclei di valore ambientale, Area di connessione naturalistica; in Tav. 3: parte in area non idonea – art. 5 NT e parte in area idonea – art. 5 NT e parte in area soggetta a erosione – art. 6 NT.

Individuato dal P.I.: Perimetro nuclei rurali, ZTO A2/26 – art. 12 NTO

Contenuto della richiesta:

Chiede il riconoscimento del manufatto di proprietà quale "incongruo", secondo la definizione di cui alla lett. b), c. 1, art. 2, LR 14/2019, essendo fabbricato:

- sito in parte in "area soggetta a erosione" – art. 6 NT di PAT;
- realizzato fine del 19° sec. (si allega dichiarazione della richiedente di fabbricato realizzato antecedentemente al 01/09/1967), adiacente ad altri immobili oggetto di richiesta di manufatto incongruo n. 2 che precede, in precarie condizioni statiche, con copertura parzialmente crollata e murature portanti gravemente lesionate, situato in zona di dissesto idrogeologico;
- sito in contrada Poli;
- di sup. 440 mq e di vol. 2.248 mc totali.

Il richiedente specifica che una volta demolito il fabbricato in oggetto si intende rinaturalizzare l'area mediante lo sgombero delle macerie, lo scavo di un adeguato strato di terreno, il riporto di terreno naturale e sistemazione a verde.

Classificazione dell'area:

L'area in cui ricade il manufatto è interna al *Perimetro nuclei rurali* e in *ZTO A2/26* - art. 12 NTO

Consistenza e dati dimensionali:

Totali:

- Superficie coperta = 440 mq
- Volume = 2.248 mc

di cui:

- parte residenziale di 1.236 mc;
- parte rustica di 165 mq, h 8,70 m, vol. 1.013 mc

Conformità Edilizia/Urbanistica:

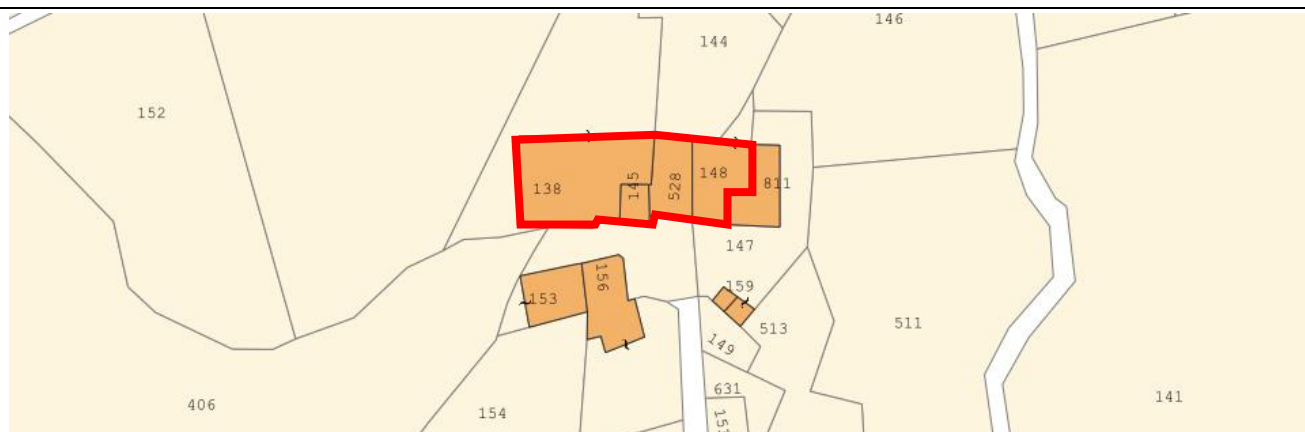
Nella Relazione allegata alla richiesta si specifica che non vi sono titoli abilitativi che riguardino la costruzione del fabbricato il quale, considerate le caratteristiche, si presuppone non aver mai subito interventi edilizi dall'epoca della sua realizzazione, fatta eccezione per il manto di copertura accennato; alla richiesta si allega dichiarazione di fabbricato realizzato antecedentemente al 01/09/1967, e quindi conforme.

Stima dei costi per la demolizione e per il ripristino/rinaturalizzazione dell'area:

Il computo metrico allegato alla richiesta quantifica in € 58.512,11 il costo della demolizione e delle opere di rinaturalizzazione (non c'è bonifica ambientale).

Utilizzo del Credito Edilizio:

La capacità edificatoria a seguito della demolizione e rinaturalizzazione riconosciuta a CER sarà inserita nel RECRE.



Estratto mappa catastale con individuazione immobile



Estratto ortofoto con coni visuali



Foto A



Foto B



Foto C



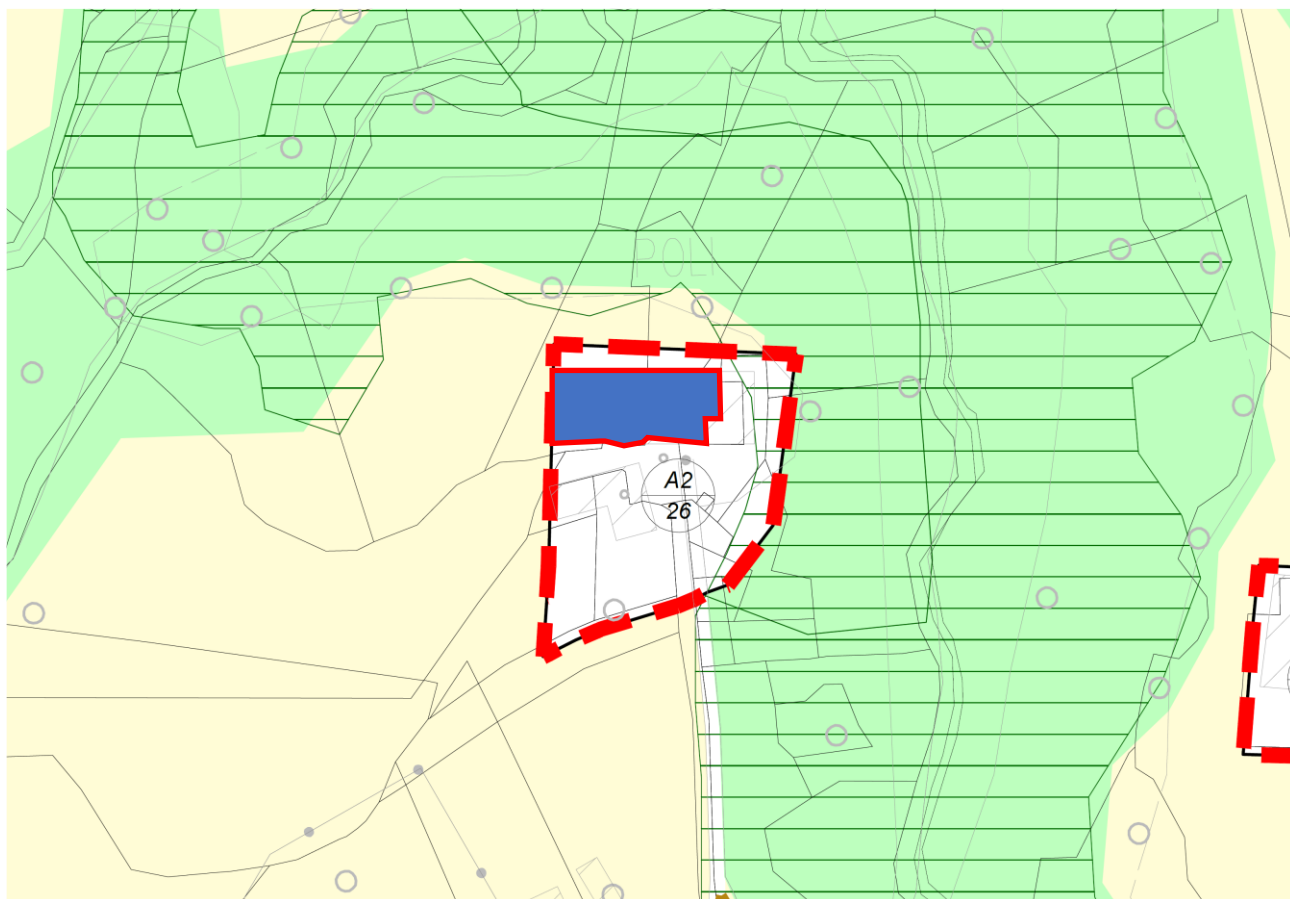
Foto D



Foto E



Foto F

**Estratto PI vigente con individuazione immobile****Valutazione tecnica e coerenza con l'art. 2, c.1, lettera b) della LR 14/2019:**

Valutati i dati di analisi nella relazione tecnica allegata alla richiesta e sopra riassunti, si ritiene accoglibile quanto richiesto dalla proponente avendo il fabbricato le caratteristiche di "manufatto incongruo" di cui alla definizione di cui alla lett. b), c. 1, art. 2, LR 14/2019 e di cui all'art. 5.4 NTO PI, ed essendo immobile adiacente a altro di cui alla richiesta 2 che precede, che viene riconosciuto anch'esso come manufatto incongruo.

Pertanto viene riconosciuto il fabbricato in oggetto come:

MANUFATTO INCONGRUO: N. 3

Calcolo del CER ai sensi dell'art. 5.4 NTO di PI

CER = DDC x K

N. Manufatto incongruo Var. 10 PI	A	B	C	DCC	D	E	F	K	CER
3 residenziale	1236 mc	1	1	1.236,00 mc	ZTO A 0,50	medio 0,20	Senza bonifica amb. 0,00	0,70	865,20 mc
3 rustico	165 mq	2,7	0,75	334,13 mc	ZTO A 0,50	medio 0,20	Senza bonifica amb. 0,00	0,70	233,89 mc
3 totale									1.099,09 mc

Calcolo CER in atterraggio ai sensi dell'art. 5.5.1 NTO di PI

Calcolo del CER in atterraggio						
Manufatto incongruo	CER	CER in atterraggio = mc CER x Ci della tipologia di ZTO di atterraggio				
		A1 con IED	A2 con IED	ZTO B	ZTO C	ZTO D
n.	mc	mc	mc	mc	mc	mc
3	1.099,09	864,24	967,62	786,90	869,82	1.099,09

RICHIESTA MANUFATTO INCONGRUO: N. 4

Prot. com. n. 10206 del 28.10.2022

Presentata da:

MELIS DAMIANO, SCALABRIN KATIA

Ubicazione: Immobile sito in Via Costa

Catasto Urbano: Fg. 3, mapp. 1551 sub. 3

Individuato dal P.A.T.: in Tav. 4: ATO 02 Brogliano – Centri storici

Individuato dal P.I.: Perimetro centro storico, ZTO A1/6 – art. 11 NTO; PdR Centro con indicazione E – annessi rustici – art. 22 NTA dei PdR

Contenuto della richiesta:

Chiede il riconoscimento del manufatto di proprietà quale "incongruo", secondo la definizione di cui alla lett. b), c. 1, art. 2, LR 14/2019, considerato che il fabbricato per le sue caratteristiche costruttive risulta pericoloso un qualsiasi intervento di radicale ristrutturazione, che preveda anche una parziale demolizione con ricostruzione in loco, rendendo pertanto impossibile l'intento iniziale di prevedere un passaggio attraverso lo stesso edificio per poter accedere al mapp. 1457, sempre in proprietà, ove il PI prevede nuova possibilità edificatoria di 800 mc.

Attualmente il fabbricato è a uso di annesso rustico, di sup. coperta = 131,32 mq e Vol = 818 mc.

Nella Relazione tecnica allegata alla richiesta si specifica che a seguito della demolizione, l'area verrà adeguatamente sistemata, con stesura di stabilizzato ben costipato e tirato al fino, con realizzazione di murette di delimitazione dell'area medesima. Inoltre, parte di detta area, circa una striscia di ml. 5,00, sarà adibita a strada per accedere al m.le n. 1457 ove è prevista la possibilità edificatoria di mc. 800,00.

Classificazione dell'area:

L'area in cui ricade il manufatto è interna al *Perimetro centro storico, ZTO A1/6 - art. 11 NTO; PdR Centro con indicazione E – annessi rustici – art. 22 NTA dei PdR.*

Consistenza e dati dimensionali:

Superficie coperta = 131,32 mq

Volume = 818 mc

Conformità Edilizia/Urbanistica:

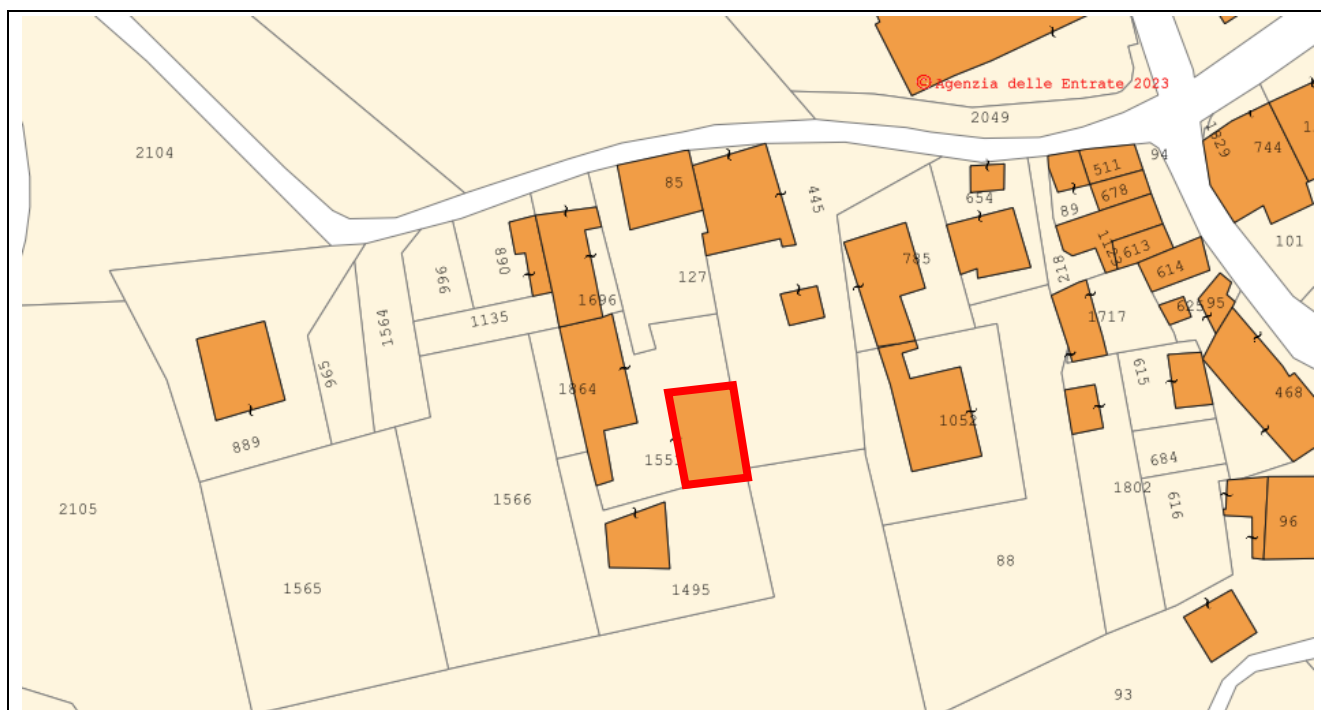
Alla richiesta si allega dichiarazione di fabbricato realizzato antecedentemente al 01/09/1967, e quindi conforme.

Stima dei costi per la demolizione e per il ripristino/rinaturalizzazione dell'area:

Il computo metrico allegato alla richiesta quantifica in € 46.640,20 il costo della demolizione e delle opere di rinaturalizzazione (non c'è bonifica ambientale).

Utilizzo del Credito Edilizio:

La capacità edificatoria a seguito della demolizione e rinaturalizzazione riconosciuta a CER sarà inserita nel RECRED.



Estratto mappa catastale con individuazione immobile



Estratto ortofoto con coni visuali



Foto A



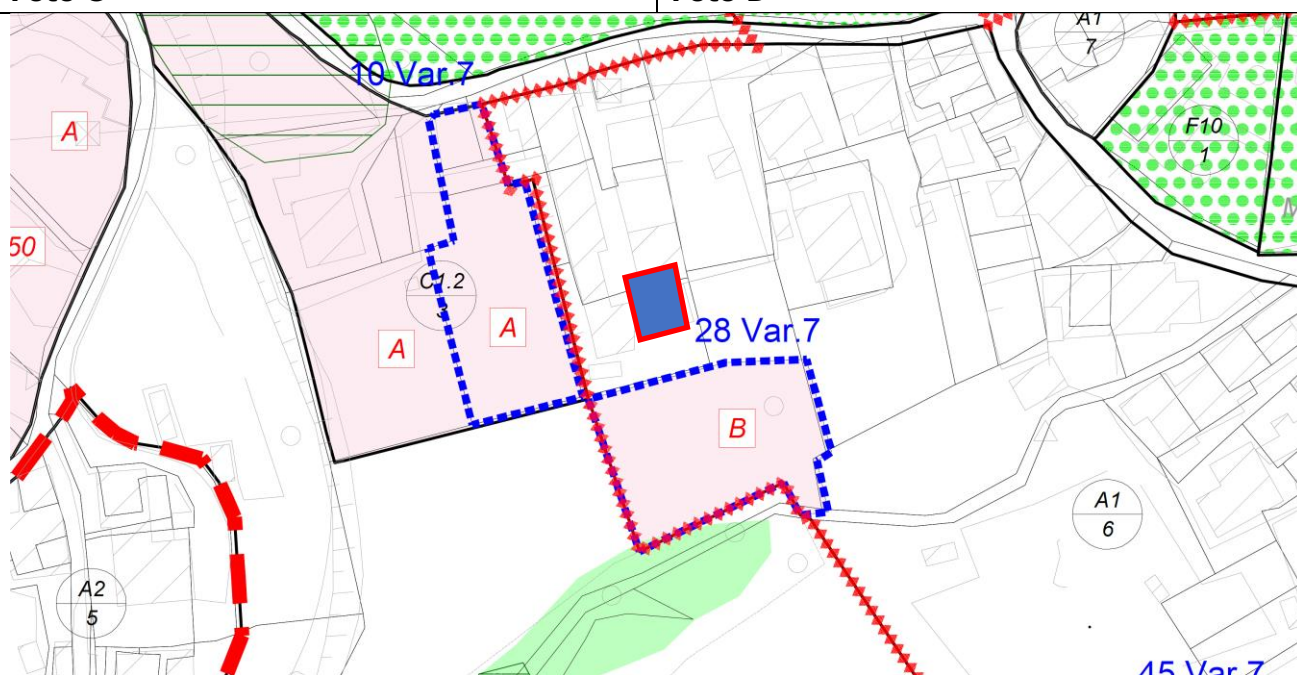
Foto B



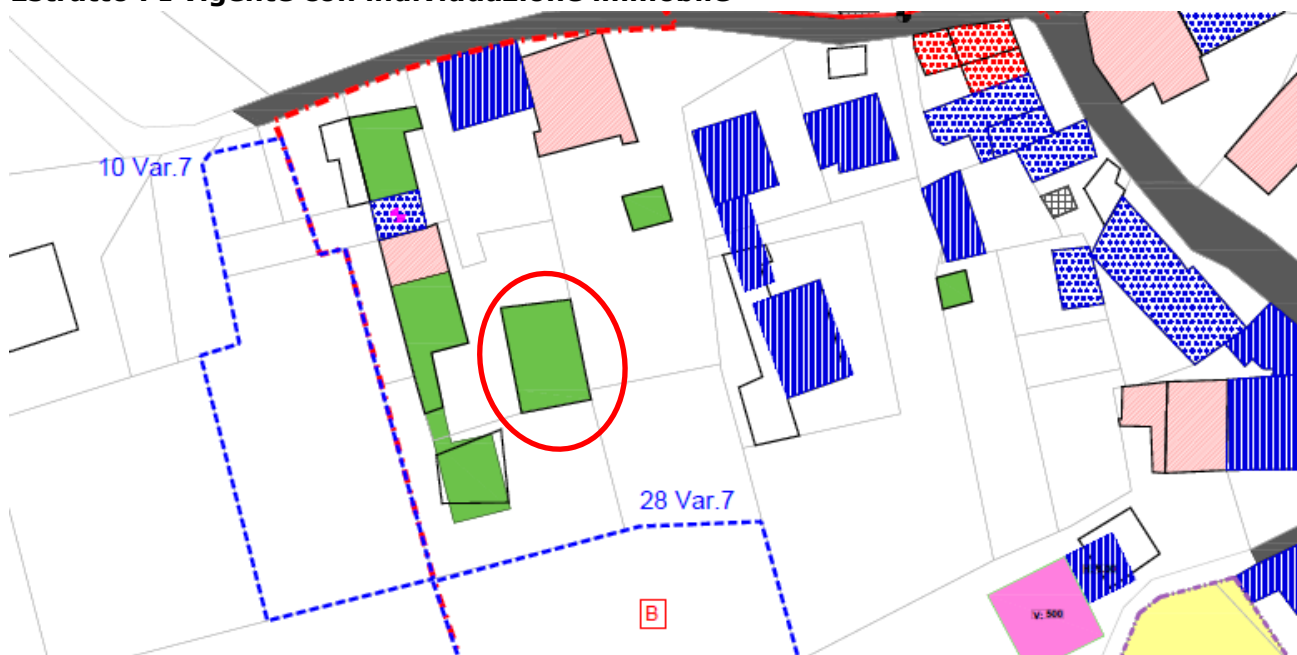
Foto C



Foto D



Estratto PI vigente con individuazione immobile



Estratto PdR Centro

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Valutazione tecnica e coerenza con l'art. 2, c.1, lettera b) della LR 14/2019:

Valutati i dati di analisi nella relazione tecnica allegata alla richiesta e sopra riassunti, si ritiene nella sostanza accoglibile quanto richiesto dal proponente avendo il fabbricato le caratteristiche di "manufatto incongruo" di cui alla definizione di cui alla lett. b), c. 1, art. 2, LR 14/2019 e di cui all'art. 5.4 NTO PI.

Considerato che l'intervento proposto prevede: la pavimentazione dell'area con 15 cm di ghiaione e ulteriori 10 cm di stabilizzato, la perimetrazione con una muretta e l'installazione di caditoie per lo scolo delle acque piovane; l'utilizzo di una parte di terreno come accesso carrabile al limitrofo lotto, si prescrive nel RECRED che il CER potrà essere effettivamente riconosciuto a seguito delle avvenute condizioni di cui all'art. 5.3.3 NTO PI ricordando in particolare, per questo caso, che la rinaturalizzazione deve essere conforme a quanto prescritto all'art. 5.3.3.6 delle NTO ed in particolare alle definizioni di cui:

- all'art. 2 lett. c) LR 14/2019 che recita:

"...rinaturalizzazione del suolo: intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali di cui alla lettera a), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera".

- all'art. 2 lett. a) comma 1 LR 14/2017 che recita:

"a) superficie naturale e seminaturale: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;"

Pertanto viene riconosciuto il fabbricato in oggetto come:

MANUFATTO INCONGRUO: N. 4

Calcolo del CER ai sensi dell'art. 5.4 NTO di PI

CER = DDC x K

N. Manufatto incongruo Var. 10 PI	A	B	C	DCC	D	E	F	K	CER
4	131,32 mq	2,7	0,75	265,92 mc	ZTO A 0,50	medio 0,20	Senza bonifica amb. 0,00	0,70	186,15 mc

Calcolo CER in atterraggio ai sensi dell'art. 5.5.1 NTO di PI

Calcolo del CER in atterraggio						
Manufatto incongruo	CER	CER in atterraggio = mc CER x Ci della tipologia di ZTO di atterraggio				
		A1 con IED	A2 con IED	ZTO B	ZTO C	ZTO D
n.	mc	mc	mc	mc	mc	mc
4	186,15	146,37	163,88	133,27	147,32	186,15