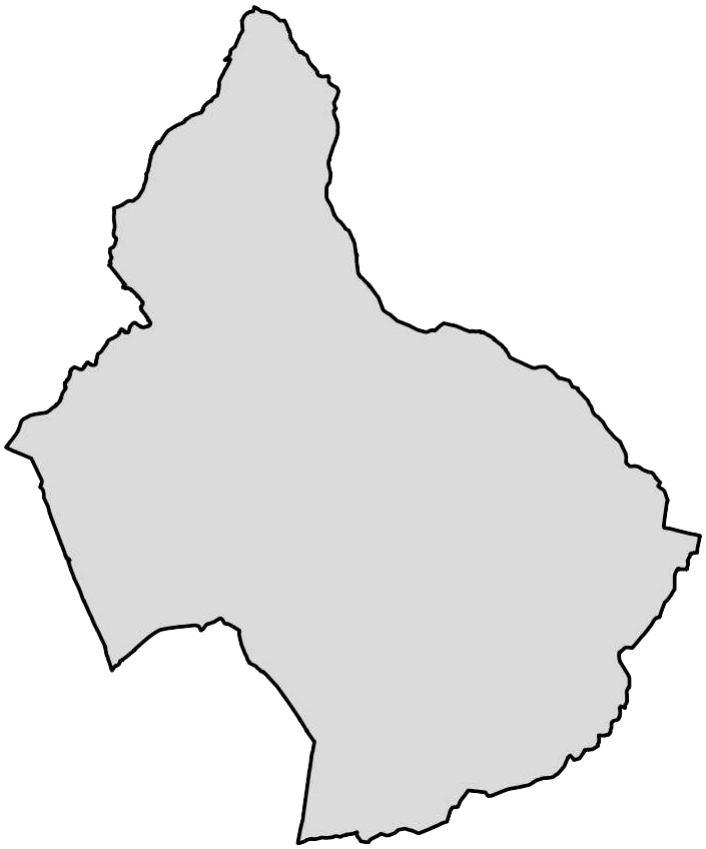
COMUNE DI TORREBELVICINO
Provincia di VICENZA

P.I.

Elaborato

Parere tecnico sulle osservazioni presentate.

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28/07/2022



Il Sindaco
Emanuele Boscoscuro

Il Segretario Comunale
dott.ssa Chiara Perozzo

Il Responsabile Settore Urbanistica
geom. Andrea Pillon

Il Progettista:
arch. Maurizio Fantin
dott,ssa for. ed amb. Roberta Meneghini

Collaboratore:
dott. Andrea Spagnolo

Terza variante.

Torrebelvicino, ott. 2022

Osservazione n. 1

Protocollo n. 0009063 del 14/09/2022

Rif. Sig. Roso Gianluigi, foglio 11, mappale 688

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con riferimento alla richiesta presentata il 24/07/2020, prot. n. 6407 (n.20, località Sagno), per l'ampliamento della zona B1-1.5/134, a ricomprendere una porzione di terreno posto nelle vicinanze della propria abitazione, preso atto che la stessa è stata respinta in sede di adozione della variante, osserva che l'area che si vorrebbe trasformare è di piccole dimensioni e al fine di un riordino ambientale gli consentirebbe la realizzazione di una piccola tettoia per ospitare del materiale accumulato sul posto.

PARERE

Così come rappresentato nel parere in fase di adozione, gli immobili di interesse del richiedente si trovano in un contesto esterno all'ambito e all'area di urbanizzazione consolidata del PAT e non sono previste direttrici di sviluppo insediativo. La richiesta non è accoglibile.

L'osservazione NON HA VALENZA AMBIENTALE

Parere di coerenza del Valutatore (dott. For. Roberta Meneghini):

- Si concorda con il parere proposto, sottolineando che la richiesta ricade al di fuori delle aree di urbanizzazione consolidata e in prossimità del Torrente Leogra.

NON ACCOLTA

Osservazione n. 2

Protocollo n. 0009363 del 21/09/2022

Rif. Sig. Cavion Claudio, foglio 9, mappali 379,380,1370

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con riferimento alla richiesta presentata il 07/09/2021, prot. n. 7702 (n.33, via Colombari), per il recupero e l'ampliamento di un volume preesistente a fini residenziali, accolta nella variante al PI con l'intervento n. 10 della scheda n. 9, in considerazione dell'orografia e della viabilità del sito, si rappresenta la necessità di collocare il nuovo volume in una posizione più prossima alla strada pubblica, considerando come indicativa la posizione rappresentata nella scheda. Inoltre, al fine di colmare con un volume accessorio i dislivelli esistenti, si chiede un aumento del volume adottato da 600 a 750 mc.

PARERE

Quanto rappresentato nell'osservazione non altera in modo sostanziale il contenuto della proposta già adottata, di fatto si richiede l'inserimento di alcune precisazioni utili al corretto inserimento del nuovo immobile. Si ritiene che l'osservazione, così come formulata, sia accoglibile mediante la modifica della scheda con l'inserimento delle precisazioni chieste.

L'osservazione NON HA VALENZA AMBIENTALE

Parere di coerenza del Valutatore (dott. For. Roberta Meneghini):

- Si concorda con il parere proposto, sottolineando che le motivazioni a supporto dello spostamento del sedime del nuovo fabbricato sono plausibili e propongono una soluzione migliorativa nei confronti della viabilità della Contrada. Per quanto riguarda l'aumento di volume si ritiene sia coerente con la nuova soluzione proposta; ciò non comporta sostanziali modifiche rispetto alla valutazione di sostenibilità di quanto proposto nella 3^ variante al PI.

ACCOLTA

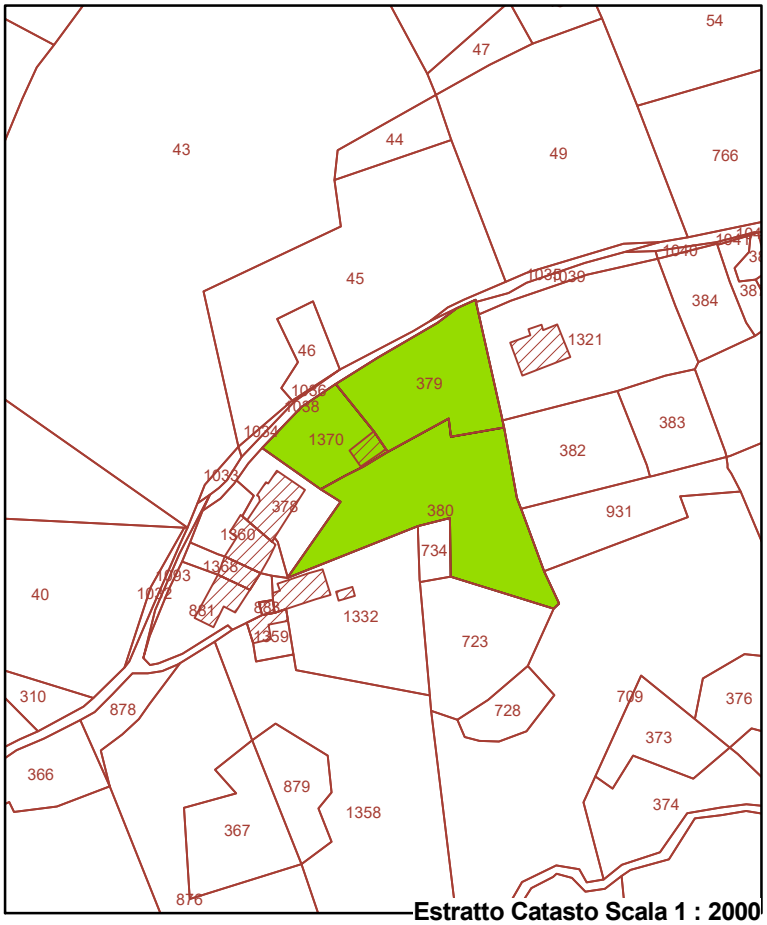
Di seguito sono riportate nell'ordine la scheda adottata e la nuova scheda modificata a seguito dell'osservazione pervenuta.

Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza

Piano degli interventi - Anno 2022

A.T.O. 4 **Intervento n.** 010 **Scheda n.** 9

Estratto Ortofoto scala 1 : 5000



Estratto Catasto Scala 1 : 2000

Estremi catastali

Foglio 9

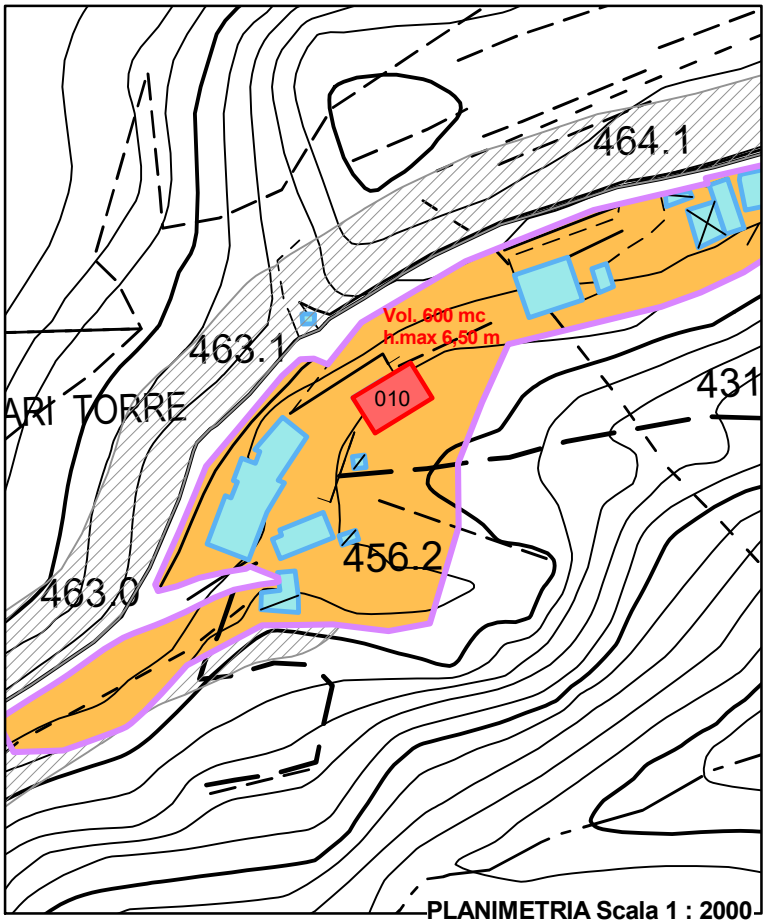
Mappali 1370, 379, 380

LEGENDA

- Centro Storico Minore
- Borgo Rurale
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
- Edifici di valore testimoniale
- Percorsi naturalistici

Interventi sui fabbricati

- Edifici esistenti
- Demolizioni
- Nuove edificazioni



PLANIMETRIA Scala 1 : 2000

NOTE PARTICOLARI

Modalità attuative:

010 - Intervento edilizio diretto previa convenzione

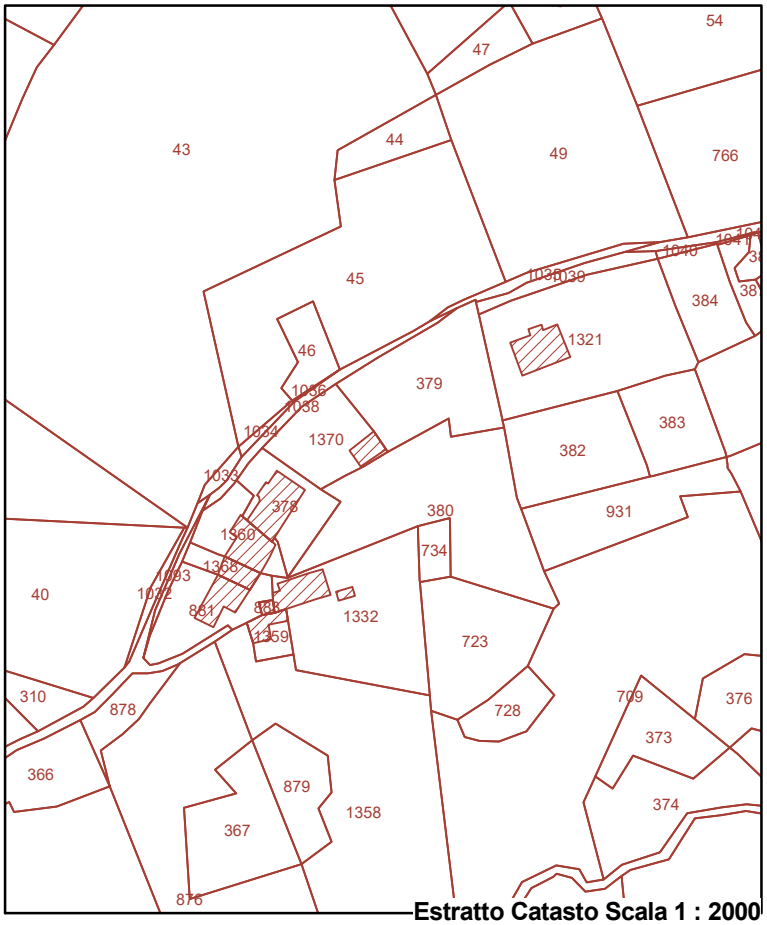
Indicazioni, prescrizioni:

Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza

Piano degli interventi - Anno 2022

A.T.O. 4 **Intervento n.** 010 **Scheda n.** 9

Estratto Ortofoto scala 1 : 5000



Estratto Catasto Scala 1 : 2000

Estremi catastali

Foglio 9

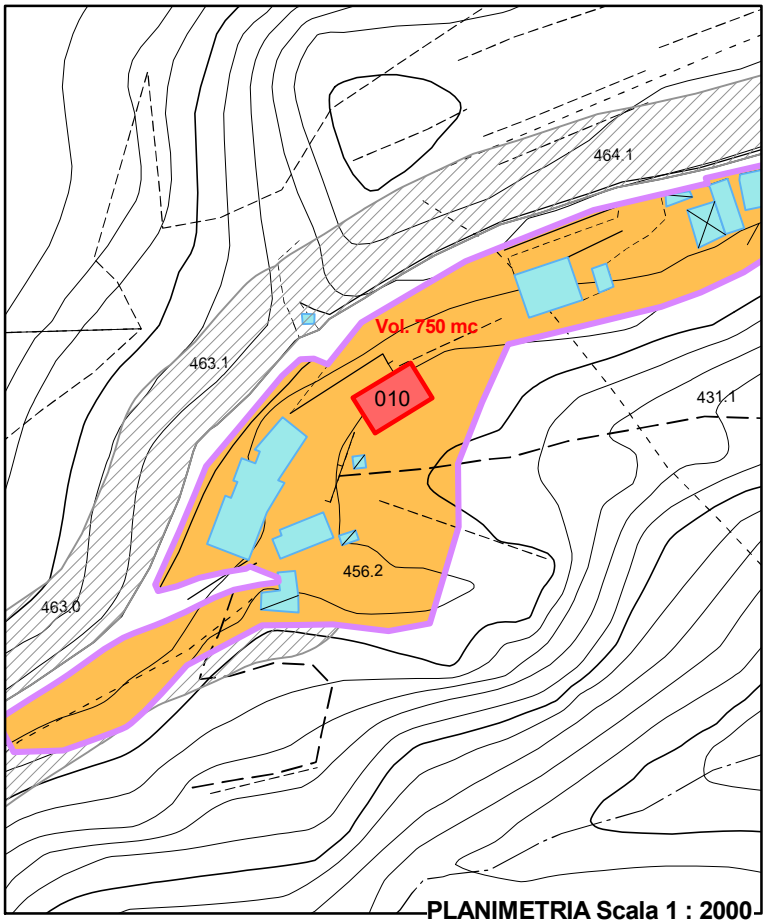
Mappali 1370, 379, 380

LEGENDA

- Centro Storico Minore
- Borgo Rurale
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
- Edifici di valore testimoniale
- Percorsi naturalistici

Interventi sui fabbricati

- Edifici esistenti
- Demolizioni
- Nuove edificazioni



PLANIMETRIA Scala 1 : 2000

NOTE PARTICOLARI

Modalità attuative:

010 - Intervento edilizio diretto previa convenzione.
La collocazione in cartografia del volumie e' da considerare indicativa, da definirsi in fase di richiesta del Permesso di Costruire, nel rispetto delle norma di zona.

Indicazioni, prescrizioni:

Osservazione n. 3

Protocollo n. 0009364 del 21/09/2022

Rif. Sig. Don Francesco Peruzzo, foglio 4, mappali 60,61,62

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con riferimento alla richiesta presentata il 09/03/2022, prot. n. 2258 (n.43, Enna), il parroco pro tempore della parrocchia di San Giovanni Battista di Enna ha proposto il riconoscimento dell'area parrocchiale alle funzioni di servizio per le quali s'intende utilizzarla, attività sportive, ricreative e per eventi. Successivamente all'accoglimento della richiesta in fase di adozione, la parrocchia ha acquisito alcuni immobili contigui, pertanto, in considerazione della particolarità del sito e dell'accesso, si osserva la necessità di una modifica del perimetro dell'ambito riconosciuto in fase di adozione e per soddisfare l'attività di servizio, di una modifica del rapporto di copertura previsto dall' Art. 47 delle N.T.O., per tali zone dal 5 al 10%. A compensazione sul consumo di suolo si rappresenta la possibilità di ridurre l'attigua zona B0.

PARERE

Considerata la recente acquisizione che funzionalmente agevola la fruizione dell'area, in particolare con riguardo all'accesso e alla viabilità sulla quale prospetta, visto che gli immobili acquisiti comprendono la zona B0 di cui si propone la riduzione a compensazione del consumo di suolo, si ritiene accoglibile l'osservazione così come formulata. La zona F3/84 n.068, a servizi, è incrementata di 451 mq che saranno parzialmente compensati da una riduzione della contigua zona B-0 n. 157 per 395 mq. Così come si ritiene plausibile la modifica del parametro dimensionale riportato nell'Art. 47 delle N.T.O. da 5 a 10%.

L'osservazione NON HA VALENZA AMBIENTALE

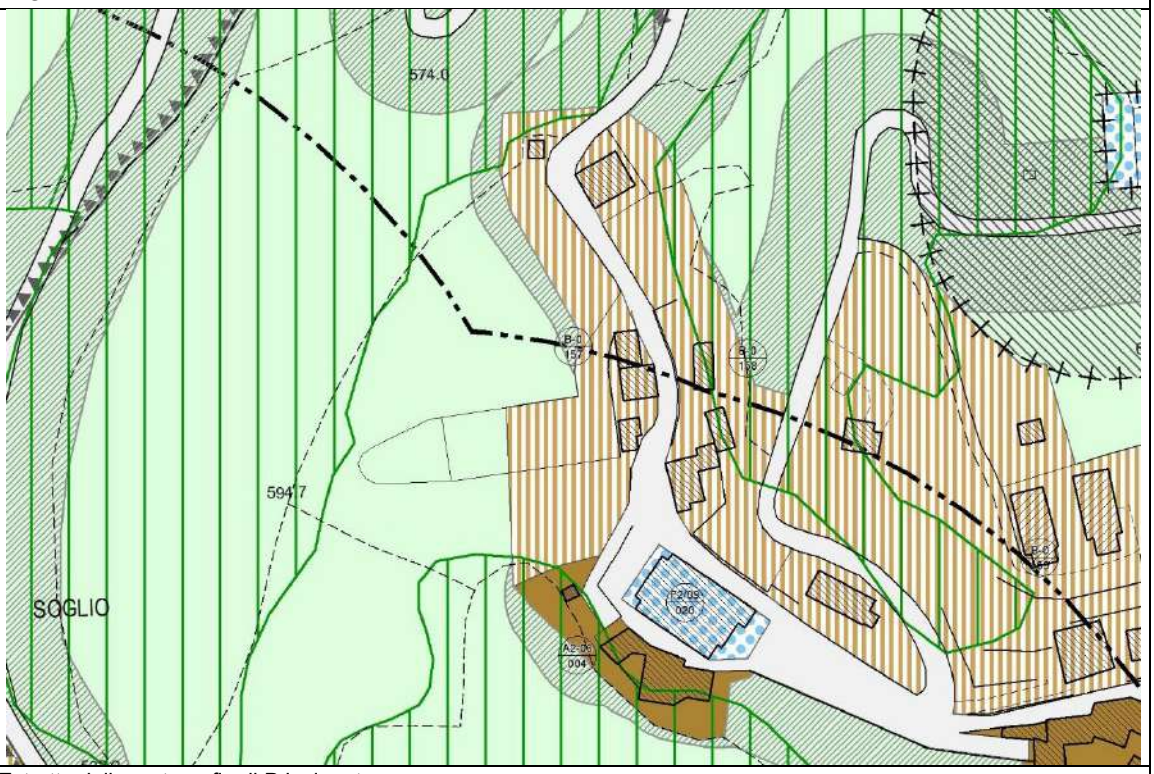
Parere di coerenza del Valutatore (dott. For. Roberta Meneghini):

- Si concorda con il parere, in particolar modo per quanto riguarda la compensazione proposta. Si sottolinea che la richiesta verte anche ad agevolare la fruizione dell'area, comportando ricadute positive anche dal punto di vista sociale.

ACCOLTA

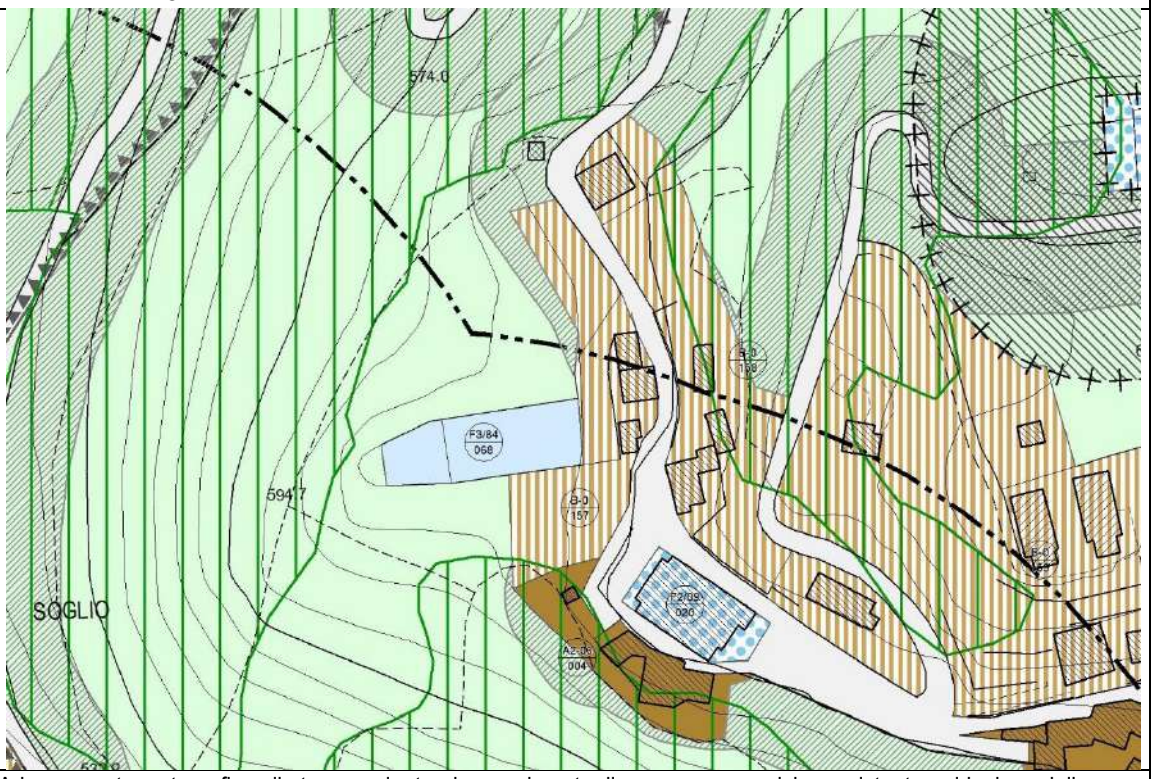
Di seguito sono riportate nell'ordine un estratto del P.I. vigente, di quello adottato e della proposta a seguito dell'osservazione presentata, oltre alla norma di piano vigente e osservata.

VIGENTE



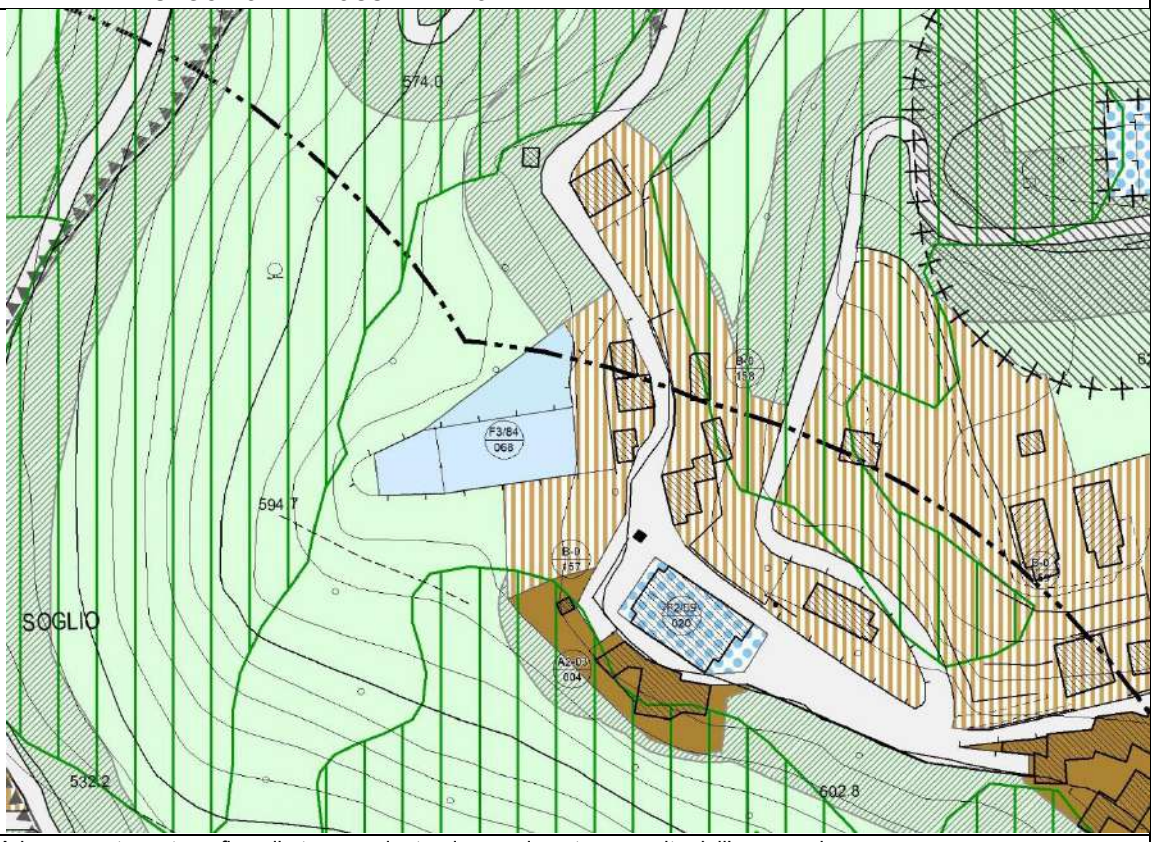
Estratto della cartografia di P.I. vigente.

VARIANTE ADOTTATA



Adeguamento cartografico alla terza variante, riconoscimento di una zona a servizi preesistente e riduzione della zona B0.

VARIANTE A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE



Adeguamento cartografico alla terza variante, riconoscimento a seguito dell'osservazione.

Art. 47 - Zone F3 per attrezzature a parco, gioco e sport

Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.

In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali nonché attrezzature ginniche relative ai parchi "Robinson" : gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.

Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio fino ad un rapporto di copertura non eccedente il ~~5~~10% dell'area; è altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode nel limite di 500 m^3 e nel rispetto delle norme generali fissate per le zone residenziali di tipo "B".

Per la zona F3/84 n. 55 e 56 considerato che la zona, per quanto e se d'interesse, è soggetta agli articoli 14, 16, 44 e 58 delle presenti norme, al fine di conservare inalterate le qualità ambientali dell'area, non è applicabile il comma precedente.

Osservazione n. 4

Protocollo n. 0009958 del 05/10/2022

Rif. Sig. Casolin Attilio, foglio 12, mappali 316, 646

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con riferimento alla richiesta presentata il 10/02/2022, prot. n. 1246 (n.37/D, contrada Manfron di Sotto), veniva proposto il recupero con ampliamento di una porzione di edificio inserito nel P.I. come "Centro Storico Minore". La richiesta, in fase di adozione della variante al piano, è stata considerata assolvibile con riferimento alle norme di piano già in vigenza, art.26 delle N.T.O. In sede di osservazione viene precisato che l'intervento proposto richiede una volumetria maggiore rispetto a quella ordinariamente prevista dalla normativa, quantificata in ulteriori 300 mc oltre l'esistente, si rappresentava inoltre, che al fine di realizzare tale ampliamento, è necessaria una diversa configurazione planimetrica dell'edificio con la conseguente modifica del perimetro dell'area del centro storico. Pertanto, con riferimento alle precisazioni fatte, si proponeva una revisione del parere iniziale.

PARERE

L'attuale schedatura degli immobili dei Centri Storici Minori, individua l'immobile come 08B, al quale associa il grado di tutela 5b, condizione che, in considerazione del basso valore ambientale dell'immobile, ammette la modifica di sedime. Precisata l'entità dell'intervento e la sua collocazione, considerata l'importanza del recupero degli immobili presenti e la necessità di evitare lo spopolamento delle contrade, ritenuta l'osservazione compatibile con i caratteri architettonici degli insediamenti preesistenti si ritiene di proporre l'accoglimento dell'osservazione nei termini di una modifica della zona di centro storico e dell'inserimento nella schedatura dell'edificio 08B di alcune indicazioni parametriche e planimetriche che consentano la realizzazione di quanto proposto.

L'osservazione NON HA VALENZA AMBIENTALE

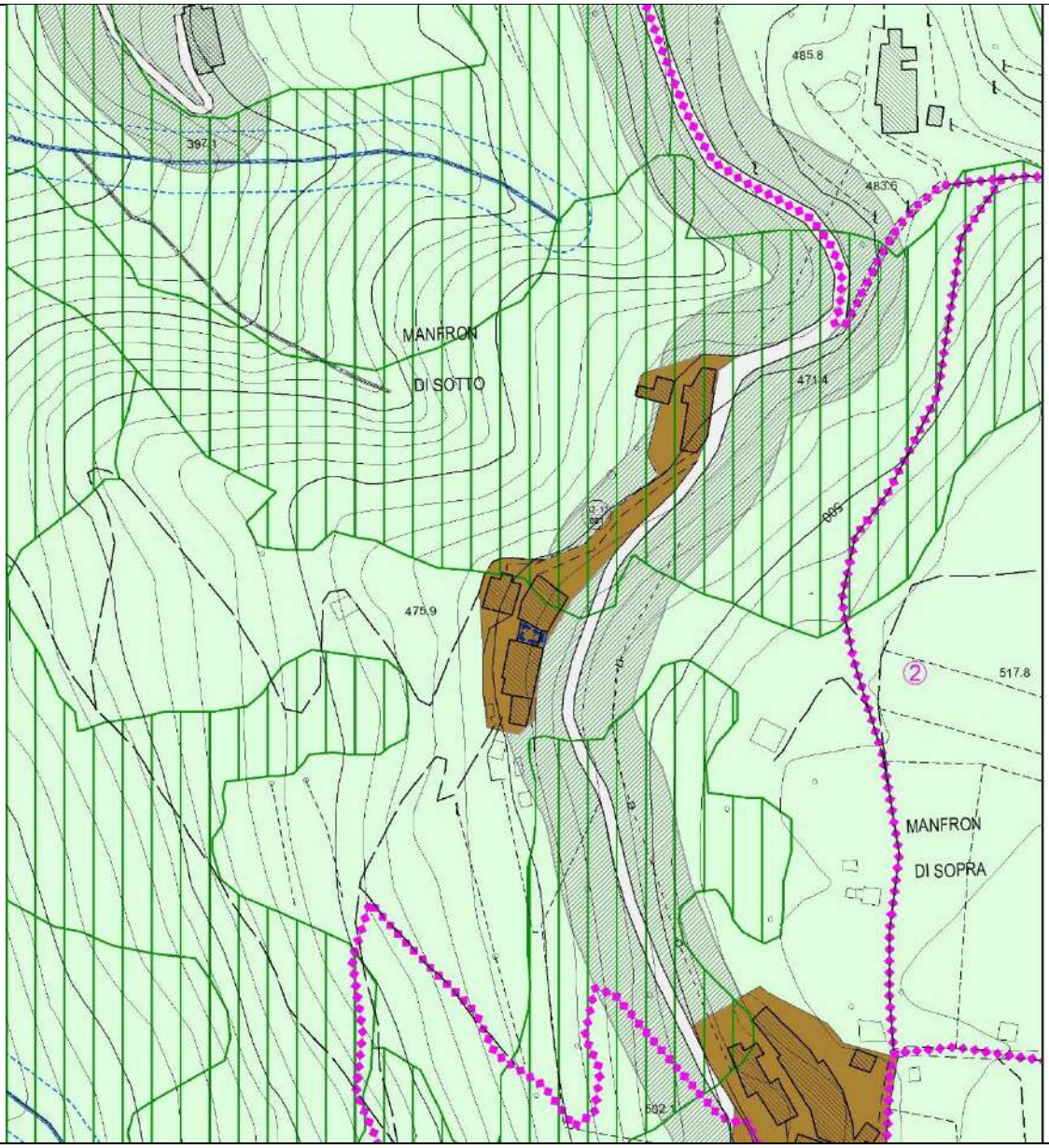
Parere di coerenza del Valutatore (dott. For. Roberta Meneghini):

- Si concorda con il parere proposto, sottolineando che il recupero del patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici Minori è condizione essenziale per evitare l'abbandono delle zone di contrada, ma permette anche di evitare il consumo di suolo attraverso la richiesta di nuove aree edificabili. Per quanto riguarda la nuova configurazione planivolumetrica si concorda con la proposta, in quanto la conformazione delle residenze di contrada non è più funzionale alle esigenze abitative attuali.

ACCOLTA

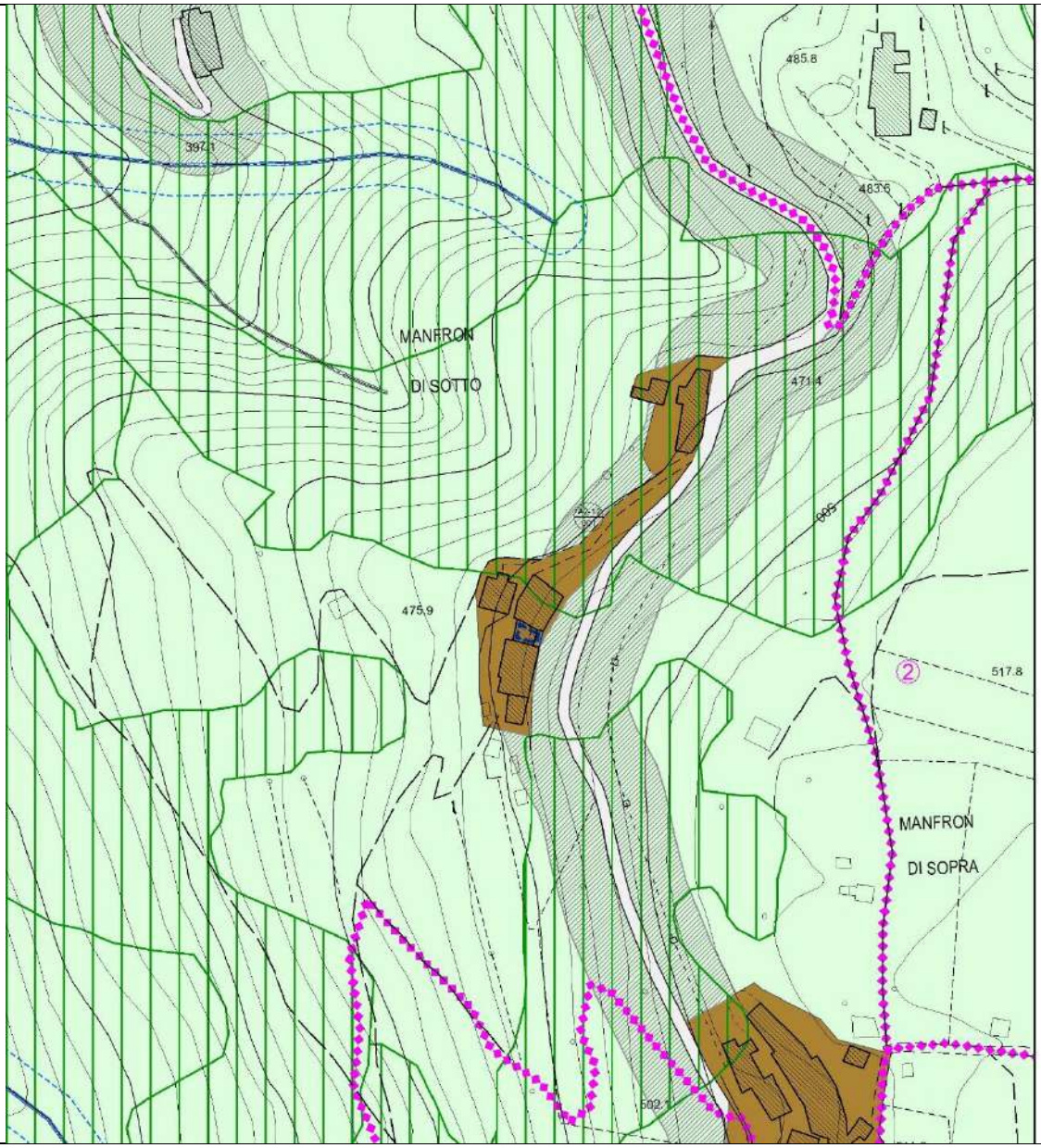
Di seguito sono riportate nell'ordine un estratto del P.I. vigente e la proposta a seguito dell'osservazione presentata, oltre alla schedatura vigente e modificata.

VIGENTE



Estratto della cartografia di P.I. vigente.

VARIANTE A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE



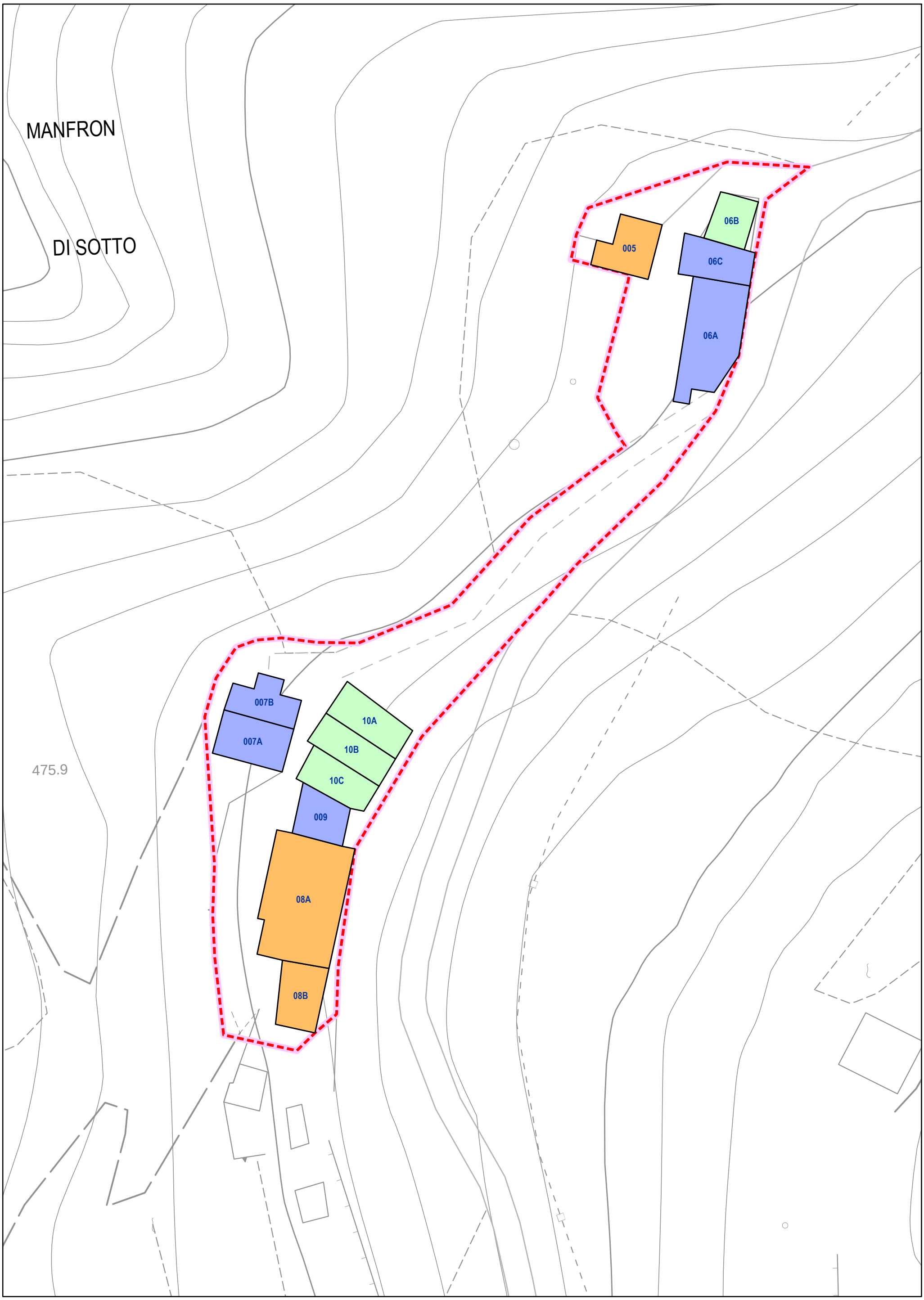
Rettifica del perimetro del centro storico a seguito dell'accoglimento dell'osservazione.

PLANIMETRIA, scala 1:500

CO89

MANFRON

MANFRON DI SOTTO



Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza

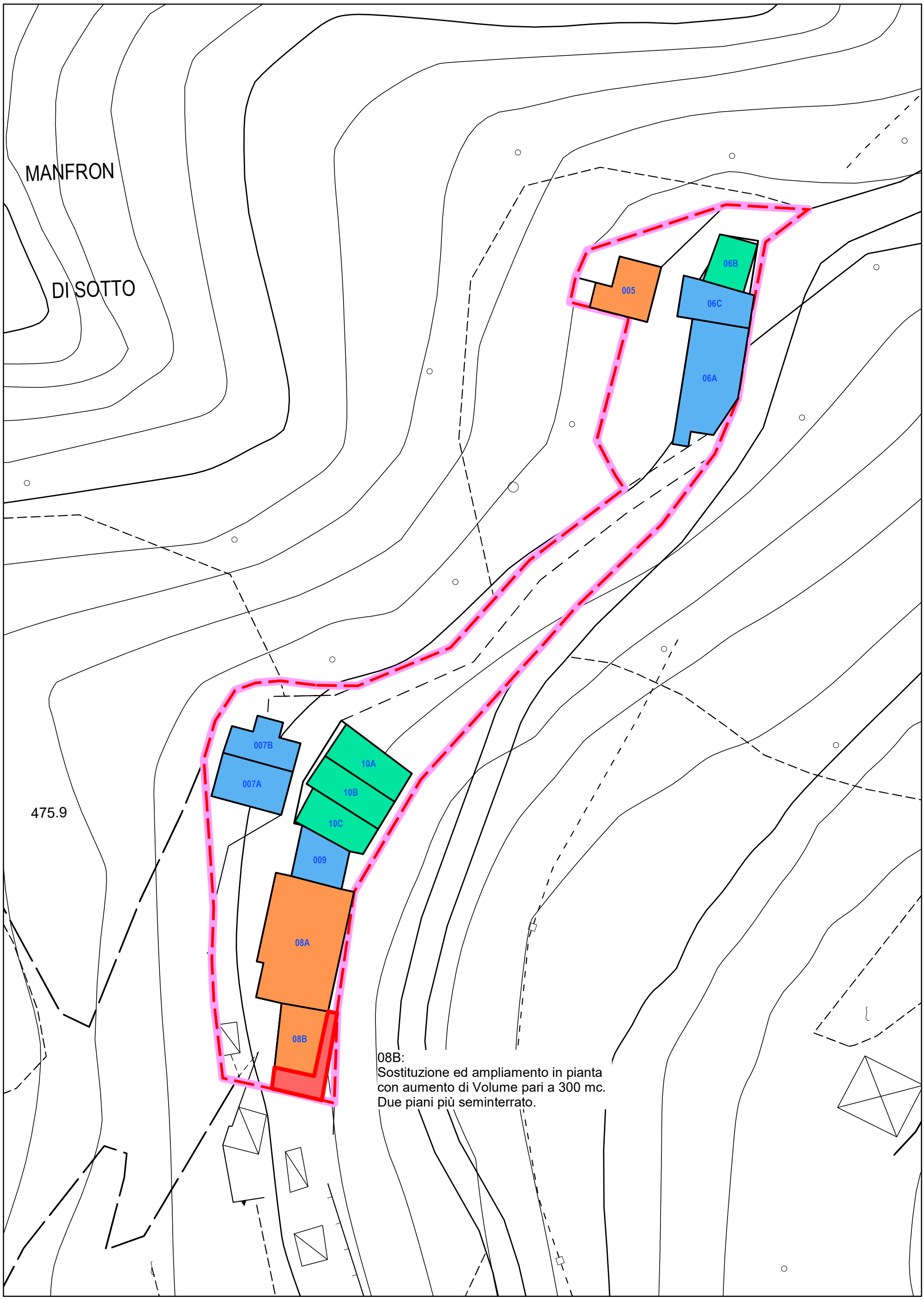
Piano degli Interventi - Anno 2014

PLANIMETRIA, scala 1:500

C089

MANFRON

MANFRON DI SOTTO



Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza

Piano degli Interventi - Anno 2022

Osservazione n. 5

Protocollo n. 0010018 del 07/10/2022
Protocollo n. 0010019 del 07/10/2022
Protocollo n. 0010021 del 07/10/2022
Protocollo n. 0010022 del 07/10/2022

Rif. T.R.N. Holding S.r.l., foglio 7, mappali 412, 2171, 423, 1775, 1776, 2320, 2227, 2278, 2281, 2284, 2319

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con riferimento alla richiesta presentata il 27/07/2020, prot. n. 6455, poi reiterata in data 22/03/2022, prot. n. 2842 (n.27), nella quale si chiedeva la modifica alla destinazione di zona per la realizzazione di una serie d'interventi riassumibili come di seguito:

- recupero di un edificio di archeologia industriale da adibire ad uso abitativo, pertanto con un cambio di zona da produttiva a residenziale;
- recupero di un'area industriale abbandonata e in stato di degrado, proponendo una riconversione in area residenziale da attuare con piano urbanistico attuativo;
- l'accorpamento alla zona di cui sopra di una zona residenziale di completamento dove ospitare le aree a servizio, parcheggio, viabilità ecc.;
- la costruzione del già previsto collegamento stradale tra piazza Aldo Moro e via delle Fabbriche;
- la trasformazione della zona F3 (servizi), di proprietà, in zona residenziale.

La richiesta, pur giudicata di interesse per l'Amministrazione Comunale, comprendeva un'area di notevoli dimensioni e caratterizzata da diverse destinazioni edilizie ed urbanistiche. Infatti, nella valutazione tecnica, poi recepita dal Consiglio Comunale, la richiesta della ditta T.R.N. Holding aveva riportato il seguente parere: "*considerata l'articolazione, la complessità della proposta, così come formulata e le rilevanti conseguenze sull'impatto della zona, si ritiene di suggerire l'inoltro di una proposta di accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, corredata dalla documentazione utile a comprendere dettagliatamente i termini dell'intervento. Per questo si ritiene di non accogliere l'istanza. NON ACCOLTA*".

In fase di presentazione delle osservazioni alla variante adottata, sono state formulate alcune osservazioni e una proposta di accordo pubblico privato ai sensi della citata legge regionale, tutte riconducibili agli stessi ambiti, anche se suddivisi, alla stessa proprietà e qui di seguito riassunti.

Prot. 0010018. Proposta di accordo pubblico privato nella quale si propone la cessione di alcune aree, la realizzazione di alcune opere e il riconoscimento di un contributo perequativo, a fronte di alcune variazioni urbanistiche che consentano il recupero e la trasformazione delle rimanenti aree. a) Modifica della destinazione urbanistica della zona a servizi F3 in zona residenziale. b) Con riferimento alla "fabbrica alta" il cambio di zona da D1, industriale, a zona A, centro storico. c) Con riferimento alla "fabbrica bassa" la trasformazione da zona D1 a zona C di espansione.

Prot. 0010019. Con riferimento alla zona F3-86/065, si chiede la riclassificazione in zona B, residenziale di completamento e di completare il collegamento tra piazza Aldo Moro e via delle Fabbriche.

Prot. 0010021. Con riferimento alla zona D.1.1, artigianale ed industriale di completamento ("fabbrica bassa"), e parte della zona B, vengano riclassificati come zona C di espansione.

Prot. 0010022. Con riferimento alla zona D.1.1, artigianale ed industriale di completamento ("fabbrica alta"), vengano riclassificati come zona A centro storico al fine di riutilizzare gli immobili esistenti.

PARERE

La documentazione pervenuta risulta frazionata in più osservazioni con l'aggiunta di una proposta di accordo, visti i contenuti, tutti riconducibili alla richiesta originaria, si è ritenuto appropriato considerarli uniti e pertanto di formulare un singolo parere.
Ad accomunare l'intero ambito è la presenza di un'unica proprietà e il fatto che si tratta di un'area produttiva da tempo dismessa ormai inglobata nel tessuto residenziale del centro urbano. Come rappresentato nelle osservazioni, al suo interno sono presenti immobili interesse storico architettonico, notevoli proprio in relazione allo sviluppo industriale della zona, tutelati dalla pianificazione vigente, oltre che ad altri privi di tali caratteristiche e maggiormente degradati.
I temi proposti sono più d'uno, tutti di notevole interesse. Di fatto si tratta del ridisegno di una porzione importante del tessuto urbano, con implicazioni non indifferenti e possibili ricadute positive sulla riattivazione di un centro storico che fatica a rinnovarsi. La stessa Amministrazione considera favorevolmente quanto proposto e, proprio per la rilevanza e l'interesse che riveste la zona, aveva suggerito di trattare l'intero compendio unitariamente e attraverso un possibile accordo pubblico privato da gestire in una specifica variante a sé stante, quale unico argomento, o, eventualmente, da inserire in una prossima modifica dello strumento. Il lavoro sin qui svolto dalla proponente non deve essere abbandonato ma potrà essere ulteriormente sviluppato e consolidato in collaborazione con la struttura amministrativa e politica.
La Legge Regionale 11 del 2004 prevede al comma "*3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato*." Il comma richiamato delinea un percorso amministrativo sostanziale, che non può essere derogato, diversamente verrebbero a mancare i presupposti per la validità dell'accordo stesso. Allo stesso tempo la norma ammette anche la possibilità per un percorso del tutto autonomo e indipendente da una variante più "generale".
Per tale motivo si ritiene che la proposta di accordo non possa essere accolta. Allo stesso modo, considerato che si ritiene opportuno trattare unitariamente tale importante porzione di tessuto urbano, si propone di non accoglimento anche delle altre osservazioni.
Al fine di arrivare ad una favorevole conclusione per quanto d'interesse, si suggerisce di attivare un primo incontro con la parte tecnica dell'Ente, questo per delineare il percorso amministrativo più appropriato, e successivamente, in un secondo momento, con l'Amministrazione, per delineare e condividere compiutamente la proposta.

L'osservazione NON HA VALENZA AMBIENTALE

Parere di coerenza del Valutatore (dott. For. Roberta Meneghini):

- Si concorda con la controdeduzione proposta. La richiesta pervenuta, pur proponendo un riordino di edifici dismessi a favore di un miglioramento visivo e fruitivo delle aree, abbisogna di un dettaglio di approfondimento della sostenibilità delle scelte progettuali che non è coerente con i tempi e con le modalità dell'iter amministrativo già in essere.

NON ACCOLTA