



**COMUNE DI BREGANZE (VI)**  
**VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEGLI**  
**INTERVENTI**

**L.R. 23 aprile 2004 n. 11**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE**  
**DELLA VARIANTE AL VIGENTE PIANO**  
**DEGLI INTERVENTI**

Allegato sub A) alla delibera di C.C. n. 40 del 29/10/2015  
IL SEGRETARIO COMUNALE

# INDICE

1. PREMESSA:	pag. 3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	pag. 9
3. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO	pag. 10
4. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 10
5. CONCLUSIONI	pag. 15

## 1. PREMESSA

La nuova **Legge Urbanistica Regionale n° 11/2004** stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Nella nuova Legge Urbanistica Regionale n.11/2004 il Piano Regolatore Generale della Legge n. 61/1985 diventa **Piano Regolatore Comunale**, articolandosi, in:

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** *"strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art. 12)"*, oppure **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)**, qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- **Piano degli Interventi (PI)**, *"strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT o del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art.12)"* .

Il **Comune di Breganze**, assieme ai comuni di Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano, ha partecipato dal 2005 alla formazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – PATI denominato Terre di Pedemontana Vicentina, che, dopo un impegnativo lavoro condiviso con enti e portatori di interessi diffusi, è stato approvato nella conferenza dei servizi in data 12/09/2008. La delibera della Giunta Regionale Veneto n. 2777 del 30/09/2008 di ratifica, ai sensi dell'art. 15, comma 6, dalla L.R. 11/04, dell'approvazione del PATI, è stata pubblicata nel BUR Veneto n. 87 del 21/10/2008.

Il **PATI "Terre di Pedemontana Vicentina"** è lo strumento urbanistico vigente che definisce criteri, regole, scelte strategiche e strutturali per i territori dei Comuni interessati (Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano).

Il **Comune di Breganze** si è dotato del primo Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 3.06.2009 (delibera pubblicata nel BUR Veneto n. 50 del 19/06/2009).

A tale strumento urbanistico la precedente Amministrazione Comunale ha apportato n. 4 varianti e precisamente:

**Variante n. 1 al 1° Piano degli Interventi, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 2.08.2011, al fine di risolvere alcune questioni urgenti e riguardanti:**

- Villa Savardo della Congregazione delle Suore Orsoline: mediante la modifica del grado di protezione su una parte di edificio e la modifica delle destinazioni d'uso ammesse nel complesso.
- Norme Tecniche Operative: inserimento di alcune modifiche al fine di integrare o meglio precisare alcuni aspetti normativi.
- Laverda S.P.A.: recepimento proposta di accordo, che a fronte di trasformazione dell'area per attrezzature di interesse comune a "zona produttiva", con attribuzione grado di intervento 3 all'edificio della scheda E083, ha previsto l'impegno della ditta, con una convenzione, a mantenere il museo dei macchinari agricoli, garantendo la fruizione pubblica e gratuita del museo, con apertura al pubblico in occasione di manifestazioni e garantendo la possibilità di visite guidate da parte di scolaresche.
- Crivellaro-Azzolin: recepimento proposta di accordo, per permettere ai Sigg. Crivellaro, Lobba e Polga, di trasferire la cubatura dell'abitazione situata in Strada Del Molino che verrà demolita per l'esecuzione dell'autostrada Pedemontana Veneta, su area ceduta dalla Sig.ra Azzolin e con modifica alla previsione urbanistica dell'area di proprietà della Sig.ra Azzolin.
- S.U.A. n. 31: si è provveduto a modificare le previsioni urbanistiche riguardanti tale area.

**Variante n. 2 al 1° Piano degli Interventi, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 31 in data 24.09.2012.** Tale variante ha riguardato alcune modifiche cartografiche che sono state numerate dalla n. 1 alla n. 20, per la maggior parte in accoglimento alle istanze dei cittadini, oltre ad una modifica normativa e precisamente:

- a) Intervento n. 1: individuazione di area a parcheggio privato in Via Costa;
- b) Intervento n. 2: Variazione della categoria di intervento su edifici schedati in Strada della Paezza;
- c) Intervento n. 3: Variazione della categoria di intervento su edifici schedati in Via Zabarella;
- d) Intervento n. 4: Parziale rettifica nella tavola dei vincoli del perimetro dell'area non idonea dal punto di vista geologico in località Turra;
- e) Intervento n. 5: Correzione dell'individuazione aree per attrezzature adiacenti il complesso produttivo in località Turra;
- f) Intervento n. 6: Variazione della categoria di intervento su edifici schedati in Via Castelletto;
- g) Intervento n. 7: Variazione urbanistica area di proprietà comunale in Via Riva;

- h) Intervento n. 8: Variazione tipologia di zona per attrezzature su area di proprietà comunale in Via Roma;
- i) Intervento n. 9: Variazione di zona area in Via Zanella;
- l) Intervento n. 10: Variazione di zona area in Via Don Primo Mazzolari;
- m) Interventi n. 11, 12 e 13: Ridefinizione area edificabile in Via Bragetti;
- n) Interventi n. 14 e 15: Riduzione area edificabile in Via Albero, con ripristino di area agricola;
- o) Intervento 16: Ridefinizione area edificabile in Via Casette;
- p) Intervento n. 17: Ridefinizione area soggetta a SUA in Via Maragnole, con ripristino dell'area agricola;
- q) Intervento n. 18: Ridefinizione limite area edificabile soggetta ad intervento edilizio diretto in Via San Valentino;
- r) Intervento n. 19: Ridefinizione area edificabile soggetta ad intervento edilizio diretto in Vicolo Capitello;
- s) Intervento n. 20: Ridefinizione area edificabile soggetta ad intervento edilizio diretto in Via Mirabella;
- t) Modifiche alle norme tecniche operative ed in particolare agli artt. 6, 8, 9, 11, 12, 17 ed al prontuario, al fine di avere più flessibilità nella valutazione economica del beneficio pubblico sulle proposte di accordo ex. art. 6 LR 11/2004, al fine di inserire alcune prescrizioni operative nell'edificabilità nella zona Turra, sugli interventi ammessi lungo le strade individuate come viabilità panoramica e nell'inserimento delle prescrizioni riguardanti l'apertura di sale da gioco, come già previste nel Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 del 12.04.2012.

**Variante n. 3 al 1° Piano degli Interventi, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 in data 11.06.2013.**

Tale variante ha riguardato i seguenti interventi e precisamente:

- a) intervento n. 1 (pratica n. 19/2010): inserimento intervento puntuale di demolizione e ricostruzione con trasposizione di volume, all'interno della scheda E018, con cubatura massima non superiore a mc. 620; richiesta del Sig. Michelon Luigi presentata in data 15.10.2010 al n. 15802 di prot. ed integrata il 26.06.2012 al n. 9161 di prot.;
- b) intervento n. 2 (pratica n. 4/2012): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante la ridefinizione intervento puntuale scheda E020, introducendo un volume seminterrato e un modesto ampliamento fuori terra, entrambi con destinazione ricettiva/ristorazione oltre che residenziale, presentata dal Sig. Vicentini Alberto in data 24.02.2012 al n. 3085 di prot. e perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 28.11.2012 al n. 16455 di prot.;
- c) intervento n. 3 (pratica n. 6/2012): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'ampliamento zona residenziale ad IED R/9 con aggiunta di 600 mq., la

cessione della fascia lungo il torrente Chiavone Bianco per la prosecuzione del percorso ciclo-pedonale da sud, presentata dai Sigg. De Antoni Gaetano e Rivoli Camillina in data 2.04.2012 al n. 4854 di prot. e perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 27.09.2012 al n. 13279 di prot.,

- d) intervento n. 4 (pratica n. 5/2011): inserimento intervento puntuale in centro storico di demolizione parziale e trasposizione di volume per sopraelevazione fabbricato principale sino all'altezza di quello adiacente ad est; richiesta dei Sigg. Gastaldon Ettore e Bordignon Maria Luisa, presentata in data 22.02.2011 al n. 3012 di prot. ed integrata il 16.10.2012 al n. 14299 di prot.;
- e) intervento n. 5 (pratica n. 10/2010): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'inserimento intervento puntuale di nuova costruzione residenziale, all'interno della scheda E056, con volume max di 800 mc, presentata dai Sigg. Battistello Luca e Battistello Franco, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 3.05.2012 al n. 6429 di prot.;
- f) intervento n. 6 (pratica n. 18/2010): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'inserimento di zona residenziale soggetta ad IED, per mq. 1000 con  $I_f=1,00$  mc/mq, presentata dai Sigg. Miotti Renato e Canale Mirella, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 7.06.2012 al n. 8274 di prot.;
- g) intervento n. 7 (pratica n. 4/2009): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante lo stralcio area da zona soggetta a SUA/23 con inserimento in zona residenziale soggetta ad IED R/78, presentata dai Sigg. Martini Tiziano e Murari Gabriella, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 24.08.2012 al n. 11785 di prot.;
- h) intervento n. 8 (pratica n. 55/2010): ampliamento zona residenziale soggetta ad IED R/86, con aggiunta di 500 mq. pari a 500 mc; richiesta della Sig.ra Michelin Antonia, presentata in data 20.10.2010 al n. 16086 di prot. ed integrata il 31.07.2012 al n. 10764 di prot.;
- i) intervento n. 9 (pratica n. 9/2010): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'ampliamento zona residenziale soggetta ad IED R/86 con aggiunta di 784 mq, presentata dai Sigg. Folladore Gianfranco, Martini Giannina, Folladore Ottavia e Folladore Stefano, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 22.10.2012 al n. 14572 di prot.;
- j) intervento n. 10 (pratica n. 13/2010): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'inserimento intervento puntuale di cambio d'uso a residenza di annesso rustico esistente, all'interno della scheda E063, non superiore a 800 mc., presentata dal Sig. Seganfredo Giovanni Battista, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 11.06.2012 al n. 8394 di prot.;

- k) intervento n. 11 (pratica n. 16/2010): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'inserimento intervento puntuale di cambio d'uso a residenza di annesso rustico esistente, all'interno della scheda E063, non superiore a 650 mc., presentata dal Sig. Seganfredo Roberto, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 5.06.2012 al n. 8119 di prot.;
- l) intervento n. 12 (pratica n. 27/2010): inserimento intervento puntuale di cambio d'uso a residenza di annesso rustico esistente, all'interno della scheda E071, per un volume non superiore a 500 mc; richiesta del Sig. Saggin Alessandro, presentata in data 19.10.2010 al n. 16009 di prot. ed integrata il 14.05.2012 al n. 6965 di prot.;
- m) intervento n. 13 (pratica n. 53/2010): inserimento intervento puntuale di nuova costruzione residenziale all'interno del nucleo N07 ovest, ampliando l'ambito dello stesso, per un volume non superiore a 500 mc; richiesta del Sig. Vitacchio Lorenzo, presentata in data 20.10.2010 al n. 16084 di prot. ed integrata il 31.07.2012 al n. 10763 di prot.;
- n) intervento n. 14 (pratica n. 24/2010): inserimento intervento puntuale di ristrutturazione e cambio d'uso a residenza di annesso rustico esistente; richiesta dei Sigg. Pigato Giovanni Battista e Pigato Giorgio, presentata in data 19.10.2010 al n. 15947 di prot.;
- o) intervento n. 15 (pratica n. 13/2012): ripristino possibilità di cambio d'uso a residenza su annesso rustico esistente ricadente all'interno del Nucleo N07 est; richiesta del Sig. Alba Eugenio, presentata in data 16.07.2012 al n. 10136 di prot.;
- p) intervento n. 16 (pratica n. 1/2009): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'ampliamento zona residenziale soggetta ad IED R/122 di 770 mq., presentata dai Sigg. Toniolo Roberto e Cestaro Vania, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 10.10.2012 al n. 13997 di prot.;
- q) intervento n. 17 (pratica n. 8/2012): ampliamento zona residenziale soggetta ad IED R/127, con aggiunta di 111 mq.; richiesta dei Sigg. Ceccon Stefano e Apolloni Nicoletta, presentata in data 10.04.2012 al n. 5311 di prot. ed integrata il 16.10.2012 al n. 14300 di prot.;
- r) intervento n. 18 (pratica n. 15/2010): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'inserimento intervento puntuale di nuova costruzione residenziale, con volume max di 700 mc, presentata dalla Sig.ra Nicoli Monica, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 30.07.2012 al n. 10704 di prot.;
- s) intervento n. 19 (pratica n. 9/2012): Inserimento zona residenziale soggetta ad IED, con intervento puntuale di ampliamento di 100 mc., edificio scheda E089, inserendo nella medesima zona le aree attigue come da PRG iniziale, presentata in data 24.04.2012 al n. 6132 di prot. ed integrata in data 25.10.2012 al n. 14759 di prot., dal Sig. Valerio Claudio;
- t) intervento n. 20 (pratica n. 29/2010): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'inserimento zona residenziale soggetta ad IED, per 800 mq e con  $I_f = 1,00$

- mc/mq, presentata dal Sig. Lievore Lino, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 6.07.2012 al n. 9661 di prot.;
- u) intervento n. 21 (pratica n. 3/2010): inserimento zona residenziale soggetta ad IED di 620 mq. con  $I_f = 0,80$  mc/mq; richiesta della Sig.ra Saggin Pierina, presentata in data 22.02.2010 al n. 3031 di prot. ed integrata il 30.03.2012 al n. 4784 di prot.;
  - v) intervento n. 22 (pratica n. 17/2010): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'ampliamento zona residenziale soggetta ad IED R/166, per 800 mq, presentata dai Sigg. Zolin Antonio e Novello Rosa, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 4.06.2012 al n. 8078 di prot. e successiva rettifica in data 6.08.2012 prot. n. 11016;
  - w) intervento n. 23 (pratica n. 14/2012): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'ampliamento zona residenziale soggetta ad IED R/166, con aggiunta di 1.000 mq, presentata dal Sig. Borga Francesco, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 28.09.2012 al n. 13384 di prot.;
  - x) intervento n. 24 (pratica n. 15/2012): ampliamento zona residenziale soggetta ad IED R/166, con aggiunta di 500 mq, richiesta del Sig. Borga Giuseppe, presentata in data 31.07.2012 al n. 10759 di prot.;
  - y) intervento n. 25 (pratica n. 22/2010): proposta urbanistica soggetta a perequazione, riguardante l'inserimento intervento puntuale di cambio d'uso, demolizione e ricostruzione ad uso residenziale per 800 mc., presentata dal Sig. Vitacchio Gianfilippo, perfezionata con la presentazione di atto d'obbligo unilaterale in data 31.07.2012 al n. 10757 di prot.;
  - z) intervento n. 26 (pratica n. 3/2012): ripristino zona agricola area attualmente compresa in zona residenziale soggetta ad IED R/172; richiesta del Sig. Mocellin Fulvio, presentata in data 6.02.2012 al n. 1763 di prot.;
  - aa) intervento n. 27 (pratica n. 12/2012): ripristino zona agricola area attualmente compresa in zona commerciale soggetta ad IED Comm/1; richiesta dei Sigg. Lievore Luigi, Lievore Lucillo e Lievore Piergiorgio, presentata in data 28.06.2012 al n. 9277 di prot.;
  - bb) intervento n. 28: precisazione destinazione volumi produttivi zona Prod/1 nella sezione prescrizioni particolari all'art. 17 N.T.O.; proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**Variante n. 4 al 1° Piano degli Interventi, approvata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 3.10.2013.**

Tale variante ha riguardato unicamente il recepimento di una proposta urbanistica, soggetta a perequazione, dell'area sita nell'intersezione tra Via Monte Grappa e Borgo Santa Maria.

L'attuale Amministrazione Comunale, insediatasi a maggio 2014, ritiene opportuno procedere ad apportare alcune varianti al vigente Piano degli Interventi, al fine di dare adeguate risposte alle

esigenze abitative ed operative avanzate da cittadini ed aziende, che possono concretizzarsi solo attraverso una variante al vigente strumento urbanistico, nel rispetto beninteso degli indirizzi, vincoli e direttive del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e nel rispetto delle normative statali e regionali vigenti.

**Obbietto di questa Amministrazione è di privilegiare il più possibile il riuso del patrimonio edilizio esistente.**

Per la redazione del PI, la legge urbanistica regionale stabilisce che il Comune, nel momento in cui intraprende la redazione del piano, redige un Documento, definito anche "Documento del Sindaco", che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza, oltre che per la fase tecnica di redazione del Piano degli Interventi, per consentire la partecipazione ai Cittadini, agli Enti Pubblici ed alle Associazioni economiche e sociali, ai "portatori di interesse" in generale, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa, in quanto impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano.

Il PI, proprio in virtù delle sue caratteristiche operative, è uno strumento flessibile che può interessare in tutto o in parte il territorio comunale, oppure disciplinare solo alcune tematiche.

## **2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004, nonché da alcune indicazioni inserite in diversi atti di indirizzo regionali.

L'art. 18 della suddetta Legge Regionale definisce l'iter di approvazione del piano.

Dopo la presentazione del Documento del Sindaco, il Piano degli Interventi sarà successivamente adottato dal Consiglio Comunale e depositato presso la sede del Comune a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi decorsi i quali chiunque potrà formulare le proprie osservazioni entro i successivi trenta giorni.

Dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito internet del Comune, su almeno due quotidiani locali, nonché a mezzo di manifesti affissi nelle bacheche e nei principali luoghi pubblici.

Il Consiglio Comunale approverà lo strumento urbanistico esprimendo il proprio parere in merito alle osservazioni pervenute.

Il piano diventerà efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

### **3. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO**

Il procedimento di formazione del P.I. è, come sopra descritto, regolamentato dall'art. 18 della L.R. 11/2004. Interessa in questa sede particolarmente il punto 1 dell'articolo citato: *“Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale”*.

L'articolo, quindi, assegna al *“Sindaco”* la funzione di predisporre i contenuti del P.I. attraverso un documento programmatico da sottoporre al Consiglio comunale in una *“apposita”* seduta.

Il *“documento programmatico del sindaco”* è, quindi, particolarmente opportuno non solo in relazione al processo di partecipazione alle scelte operative del P.I., ma anche in riferimento alla concreta possibilità di attuazione delle previsioni del P.I..

Con tale documento si evidenziano i contenuti della variante al vigente Piano degli Interventi, che si vuole portare avanti, che potranno avvenire suddividendo la variante in più *tranches*.

### **4. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEGLI INTERVENTI**

**La variante al vigente Piano degli Interventi del Comune di Breganze avrà i seguenti contenuti:**

#### **A) Area ex Consorzio Agrario**

Si attende la proposta di accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e art. 6 delle n.t.o. del vigente PI, che in seguito verrà meglio concordata con l'Amministrazione Comunale, riguardante l'area denominata ex Consorzio Agrario, da parte della *Cooperativa dei Consumatori Soc. Coop*, con sede a Marostica in Via Montello n. 22, che permetta l'insediamento di un supermercato con una superficie di vendita inferiore a mq. 1500, previa demolizione degli edifici esistenti, con contestuale sistemazione dell'attuale incrocio semaforico, a titolo di parziale perequazione, con riassetto della viabilità.

#### **B) Inserimento di nuove zone edificabili residenziali**

All'interno degli ambiti individuati dal PATI come *“Linee preferenziali di sviluppo insediativo”*, verranno accolte le richieste di individuazione nuove zone residenziali che determinino volumetrie non superiori a mc. 1.000 e l'indice di densità fondiaria non dovrà risultare superiore a 1,00 mc/mq..

Elemento fondamentale è la dotazione infrastrutturale dei siti proposti.

Le nuove zone dovranno ricadere completamente all'interno dei perimetri degli Ambiti Territoriali Omogenei di edificato (ATO n. 3, 6 e 7) e di cui alla Tav. 4.3 del P.A.T.I..

### **C) Aree di edificazione diffusa**

All'interno di tali aree individuate nel PATI, verranno accolte le richieste per l'inserimento di interventi puntuali di nuova edificazione, nei limiti indicati dall'art. 21 delle N.T.A. del PATI (volumetria non superiore a 800 mc., altezza non superiore a due piani fuori terra). Pur con la necessaria flessibilità per la fase autorizzativa finale, si procederà ad inserire il sedime di tali interventi per meglio controllare un tessuto "delicato".

Sempre all'interno di tali aree verranno consentiti interventi di recupero a fini abitativi di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo e per una volumetria non superiore a 800 mc..

### **D) Variazione ai gradi di intervento degli edifici schedati**

Verranno accolte le richieste di variazione del grado di intervento assegnato dal vigente P.I. (massimo un grado), sulla base di adeguata documentazione descrittiva e fotografica, atta a dimostrare che l'edificio e/o la porzione di edificio ha un valore architettonico-culturale diverso da quello assegnato dal piano.

### **E) Cambi d'uso edifici in zona agricola**

All'interno delle zone agricole, verranno accolte le richieste di mutamento d'uso da annessi rustici a residenza solo per gli edifici esistenti edificati prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 24/85 (23.03.1985), a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di una analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e nei limiti massimi di 400 mc..

### **F) Modifiche ai perimetri delle zone residenziali**

Verranno accolte le modifiche ai perimetri delle zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto purchè la modifica non determini incrementi volumetrici rispetto alla zonizzazione vigente o eventualmente comporti un incremento necessario per consentire l'edificazione di una abitazione (massimo 800 mc. comprensivi della volumetria già riconosciuta dal vigente s.u.).

### **G) Trasposizioni volumetriche**

Verranno accolte le istanze per:

- l'inserimento di due interventi di trasposizione volumetrica in località Breganzina, al fine di consentire il trasferimento della cubatura esistente di due edifici che sono oggetto di demolizione per l'esecuzione dell'autostrada Pedemontana Veneta, reccpendo eventualmente un accordo con soggetti terzi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

- trasposizioni volumetriche di edifici individuati (o anche da individuare in sede di PI) come opere incongrue o di edifici la cui demolizione comporterà comunque una riqualificazione ambientale complessiva (dell'area originaria ed anche di quella di destinazione), mediante inserimento di interventi puntuali di nuova costruzione di cubatura comunque non superiore a mc. 800.

#### **H) Interventi puntuali**

Nel caso di strutture precedentemente individuate e in accordo con interventi di interesse pubblico e/o sociale, si procederà con l'analisi puntuale di proposte edificatorie in tal senso, purchè coerenti con l'ambito.

#### **I) Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili**

Anche al fine di ottemperare al disposto di cui all'art. 7 della L.R. 16.03.2015, n. 4, tutte le istanze in tal senso verranno accolte, purchè non si determinino evidenti enclavi del tessuto insediativo esistente; tali aree verranno private della potenzialità edificatoria riconosciuta dal P.I. vigente. Verrà utilizzato lo strumento del verde ambientale o, idonea simbologia, che riconosca che sono inedificabili.

In caso di richiesta futura di ripristino dell'edificabilità, questa verrà valutata con lo strumento della perequazione.

#### **L) NUOVA VIABILITA'**

Verrà inserita una previsione viabilistica di collegamento tra Via Pieve e Via Riva, passando a nord dell'Oratorio Don Bosco.

#### **M) Mutamenti di zone edificabili (da produttivo a residenziale)**

Verranno accolte le istanze in tal senso purchè gli interventi ricadano entro le ATO di edificato, valutando eventualmente se prevedere l'imposizione di uno strumento urbanistico attuativo o eventualmente mediante accordo di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e art. 6 delle n.t.o. del vigente PI.

#### **N) Pianificazione delle zone soggette a S.U.A. decadute**

Trattasi della pianificazione delle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati previste nel 1° PI, per le quali è intervenuta la decadenza per il decorso del termine quinquennale e di cui all'art. 18, comma 7, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, che dispone testualmente: 7. *“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.”*

A tale scopo è intendimento di questa Amministrazione confermare la zona soggetta a SUA di proprietà comunale, nonché quelle che soddisfano i seguenti punti:

- a) ritenute strategiche per uno sviluppo urbanistico ordinato, quindi già incluse in un tessuto urbanistico consolidato;
- b) quelle aree ove la proprietà presenti una proposta di accordo tale da favorire la realizzazione di opere pubbliche coerenti col programma amministrativo.

E' implicito che tutti gli interventi devono sottostare alla perequazione urbanistica.

Le aree i cui proprietari non propongano un accordo per la pianificazione sottoscritto da tutti gli aventi titolo, è intendimento dell'Amministrazione di individuarle come "aree di contesto figurativo".

Nelle aree già soggette a SUA unitario, pur confermando in linea di principio la necessità di una programmazione unitaria dei vari comparti interessati, verranno valutate proposte di diversa compartizione o modalità di attuazione da parte dei singoli proprietari, quando coerenti con l'ordinato sviluppo urbanistico dell'intera area originaria.

Verranno sempre accolte le istanze riguardanti il ripristino a zona agricola o a verde ambientale.

#### **O) Adeguamento /aggiornamento elaborati costituenti il P.I.**

Verranno adeguati gli elaborati costituenti il PI con:

- Il recepimento negli elaborati generali del P.I. della variante n. 4, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 3.10.2013;
- L'adeguamento nella tavola dei vincoli del P.I. del tracciato della Pedemontana, come risulta dal progetto definitivo della stessa;
- La ridefinizione delle aree individuate come zone residenziali soggette a S.U.A. in cui è stato approvato il relativo strumento urbanistico attuativo (SUA 3 – SUA 6 – SUA 2 – SUA 13 - SUA 10 – SUA 45 – SUA 59 – SUA 60);
- L'individuazione delle zone in cui sono decadute le previsioni relative alle aree soggette a strumenti attuativi non approvati (zone bianche), ai sensi art. 18, comma 7, L.R. n. 11/2004, in attesa della loro pianificazione;
- La ridefinizione nella tavola dei vincoli, delle Zone di Attenzione Idraulica, aggiornate ai Decreti Segretariali n. 2432 del 25.09.2013 e n. 46 del 5.08.2014 dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione;
- L'inserimento della fascia di Rispetto Cimiteriale, come definita dalla Legge n. 166/2002, precisando nella normativa gli interventi ammessi all'interno della stessa e le modalità di realizzazione, anche alla luce delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 16.03.2015, n. 4;
- L'adeguamento dello strumento urbanistico alla normativa di cui alla Legge Regionale n. 50/2012 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto), procedendo

secondo le seguenti fasi:

- a) Ridefinizione del perimetro del centro abitato (D.Lgs. 30.04.1992, n. 285) che è già stato effettuato con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 14.05.2015 con la quale è stata aggiornata la delimitazione individuata in precedenza con deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 8.02.1994;
  - b) Definizione del perimetro del centro urbano (art. 3 L.R. 50/2012);
  - c) Individuazione delle aree o strutture dismesse e degradate (art. 2 del Regolamento regionale n. 1/2013) e schedatura delle stesse, previa predisposizione del bando al fine di dare adeguate forme di pubblicità;
  - d) Recepimento nel Piano degli Interventi con adeguamento della cartografia e normativa alle succitate disposizioni e alle scelte dell'Amministrazione Comunale.
- l'inserimento nelle N.T.O., relativamente alle zone A – Centro Storico, della prescrizione che non sarà possibile avvalersi della S.C.I.A. per l'esecuzione degli interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma (art. 23-bis, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001);
  - la modifica alle N.T.O., inserendo la possibilità di ampliamento ai sensi degli artt. 2 e 3 ter della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., per gli edifici con categoria di intervento 3 (ristrutturazione edilizia), a condizione che l'ampliamento venga realizzato in aderenza all'immobile che genera l'ampliamento;
  - L'eventuale modifica di alcuni aspetti normativi della pianificazione vigente (N.T.O.), rivedendo, integrando o meglio precisando alcuni articoli che durante l'operatività del Piano manifestano particolare difficoltà applicativa e/o interpretativa, nonché la correzione di eventuali errori di trasposizione cartografica.

#### **P) Interventi soggetti a perequazione**

Tutti gli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e tutte le proposte presentate all'Amministrazione Comunale, che comportino trasformazioni urbanistiche da assoggettarsi a strumento urbanistico attuativo, nonché tutte le istanze finalizzate alla creazione di nuovi edifici e/o nuove unità abitative, sono soggette a perequazione, come dispone l'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del vigente PI, il cui beneficio pubblico, da destinarsi alla sostenibilità economica delle trasformazioni a scala comunale, sarà dovuto in misura percentuale rispetto al maggior valore delle aree o immobili.

Tale percentuale sarà stabilita attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale.

Sono esclusi gli interventi riguardanti la realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico, nonché le operazioni compensative (es. trasposizioni volumetriche conseguenti al passaggio della SPV).

La variante al Piano degli Interventi, i cui contenuti sono stati sopra descritti, potrà anche svilupparsi in distinte fasi, attraverso la predisposizione di una o più varianti al vigente P.I..

## **5. CONCLUSIONI**

Gli interventi descritti nel presente documento saranno intrecciati con le previsioni urbanistiche vigenti e come già ribadito, nel pieno rispetto dei vincoli, delle direttive e delle prescrizioni contenute nel P.A.T.I. approvato.

**Resta comunque ferma l'intenzione dell'amministrazione di sviluppare il territorio garantendo la tutela ambientale e paesaggistica dello stesso, nel pieno rispetto delle prescrizioni, delle direttive, dei vincoli e delle invariati definite dal PATI.**

Breganze, lì 20 ottobre 2015

IL SINDACO  
(Avv. Piera Campana)