

Allegato 3)

COMUNE DI BOLZANO VICENTINO  
Provincia di Vicenza

P.I. var1

PIANO DEGLI INTERVENTI  
art. 17 L.R. 11/2004

Analisi delle Osservazioni



Comune di Bolzano Vic.no

*Galvani Daniela*

Il Responsabile Area Tecnica  
*Guglielmi geom. Patrizio*

A blue ink signature of Patrizio Guglielmi.

Il Progettista  
*Campagnolo Ing. Livio*



Realizzazione GIS con *Intergraph GeoMedia*

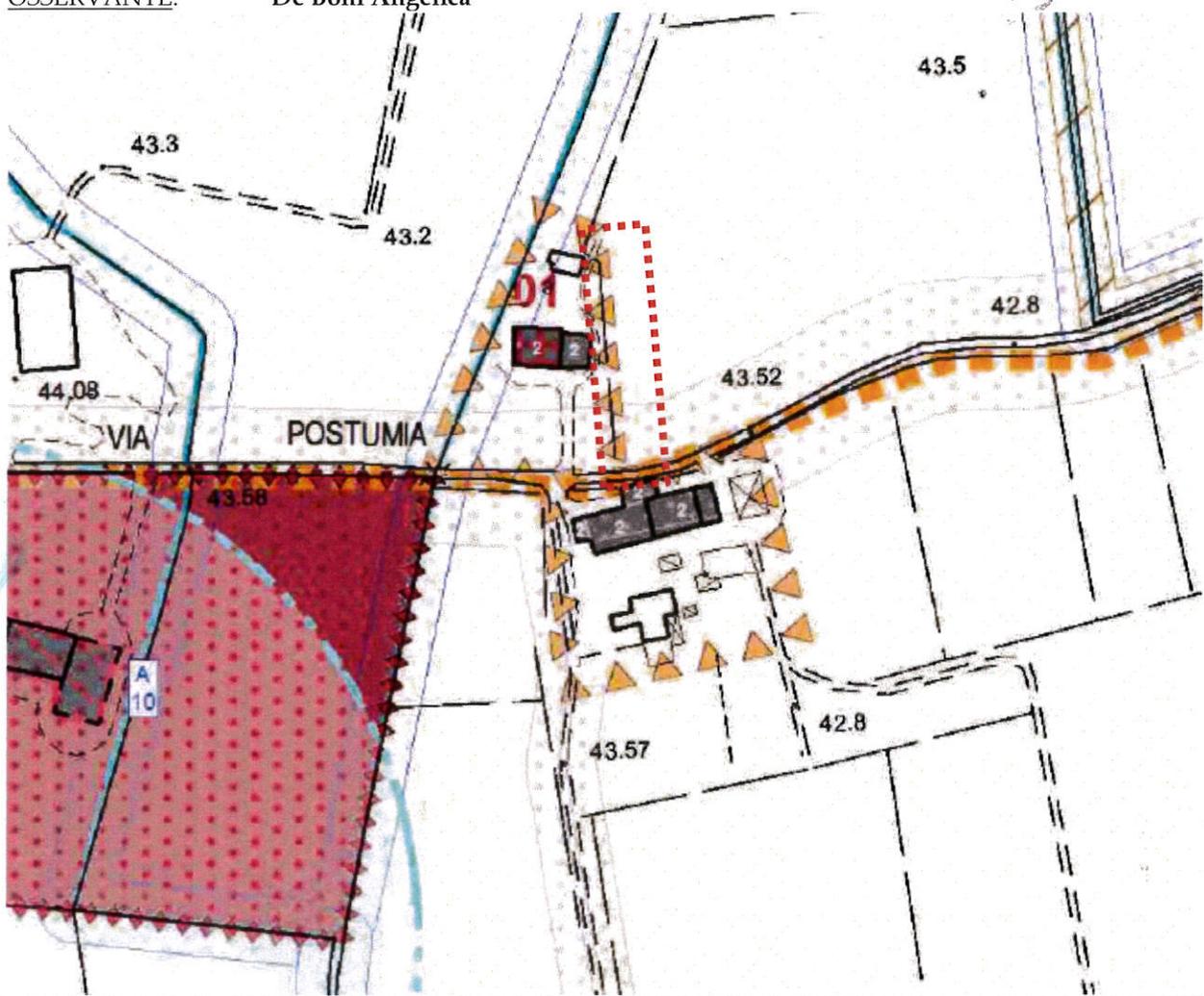
STUDIO CAMPAGNOLO ING. LIVIO  
Via Meucci, 9 36042 Breganze (VI)  
e-mail info@studiocampagnolo.com

## SCHEDA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 01 pervenuta l'1 settembre 2017, n. 0007760 di prot.

OSSERVANTE: De Boni Angelica



### OGGETTO:

L'osservante chiede sia modificato lungo Via Postumia il perimetro dell'area di edificazione diffusa in modo da conglobare un piccolo terreno di proprietà.

### VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **non pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi in quanto non sono state introdotte alla zona in oggetto variazioni urbanistiche rispetto a quanto precedente previsto dal P.I.

Trattasi comunque di una **richiesta** che potrebbe essere valutata, nelle more dei contenuti che verranno dettati in sede di applicazione della L.R. 06 giugno 2017, n. 14 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOI" in una futura variante al P.I.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE

( OSSERVAZIONE N° 01 pervenuta l'1 settembre 2017, n. 0007760 di prot.)

Il consigliere CARRARO preannuncia che non parteciperà alla trattazione delle osservazioni n. 1 e n. 3, perché legato da vincoli di parentela ai presentatori delle osservazioni medesime.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti n. 8  
Assenti n. 3 ( Savioli, Carraro e Pucci)  
Votanti n. 7  
Favorevoli n. 7  
Contrari n. /  
Astenuti n. 1 (Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



Dopo la votazione il consigliere CARRARO rientra in sala.



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 02 pervenuta il 5 settembre 2017, n. 0007871 di prot.

/

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

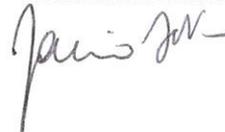
Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



Dopo la votazione il consigliere Carraro esce dall'aula.

## SCHEDA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 03 pervenuta l'11 settembre 2017, n. 0008008 di prot.

OSSERVANTE: Cappellari Claudio con De Boni Maria Rosa



### OGGETTO:

Gli osservanti chiedono sia modificato la destinazione urbanistica, da residenziale C1.18 a residenziale B12 di completamento e cioè del tipo totalmente o parzialmente edificate, di un terreno di proprietà parzialmente edificato.

Gli osservanti inoltre chiedono la definizione della viabilità di zona che ora riduce l'effettiva potenzialità edificatoria dell'area di proprietà.

### VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **non pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi in quanto non sono state introdotte alla zona in oggetto variazioni urbanistiche rispetto a quanto precedente previsto.

Si rammenta comunque che, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 attualmente ancora in vigore, le Z.T.O. B di completamento dovranno avere una "superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq".

Per quanto concerne la viabilità di zona, la stessa viene ripresa dalle previsioni di P.R.G. forse sulla base di una convenzione edilizia che andrebbe riconsiderata e ridefinita nella superficie, anche per una successiva definizione degli oneri di manutenzione della sede stradale.

Trattasi comunque di una richiesta che dovrebbe essere valutata e trattata in una futura variante al P.I.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA

SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 03 pervenuta l'11 settembre 2017, n. 0008008 di prot.

/

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

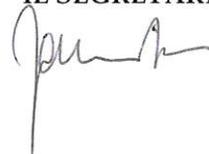
Presenti	n.	8	
Assenti	n.	3	(Carraro, Pucci, Savioli)
Votanti	n.	7	
Favorevoli	n.	7	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



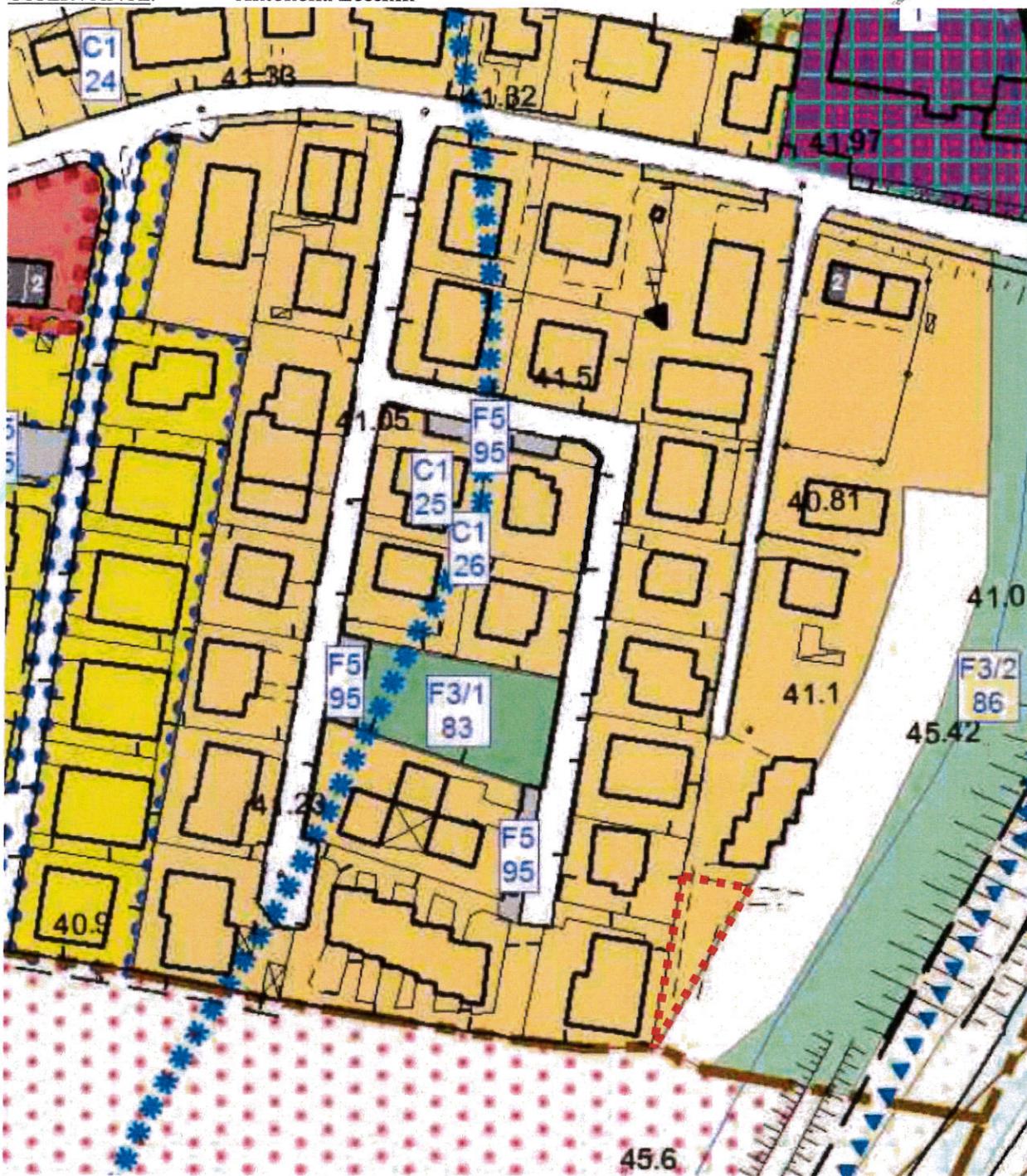
Dopo la votazione il consigliere CARRARO rientra in aula.

## SCHEMA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 04 pervenuta il 19 settembre 2017, n. 0008320 di prot.

OSSERVANTE: Antonella Zecchin



### OGGETTO:

L'osservante chiede sia modificato la destinazione urbanistica, da residenziale C1.25 a verde privato, di un terreno di proprietà individuato nel mapp. 230 del Fg. 10 avente praticamente, per la forma geometrica residuale, nessuna proprietà edificatoria.

### VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **non pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi in quanto non sono state introdotte alla zona in oggetto variazioni urbanistiche rispetto a quanto precedente previsto. Trattasi comunque di una **richiesta** che andrà valutata in una futura variante al P.I. in quanto, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015, "entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di

riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili."

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 04 pervenuta il 19 settembre 2017, n. 0008320 di prot.

/

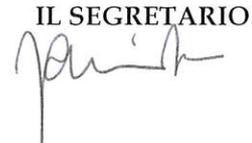
DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO  

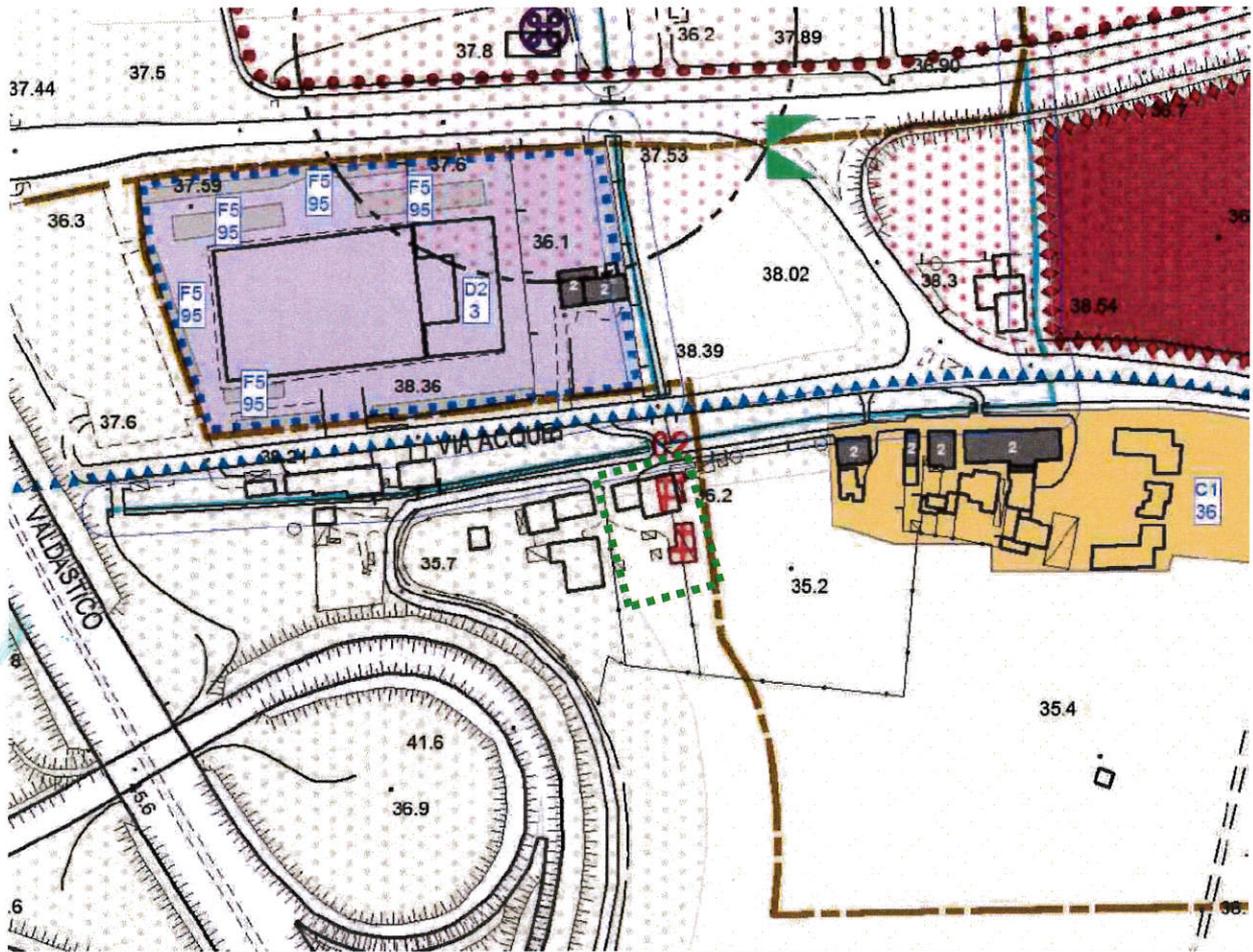



IL SEGRETARIO  


Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 05 pervenuta il 03 ottobre 2017, n. 0008821 di prot.

OSSERVANTE: Sartori Maria Angela - Bertoldo Bruno



OGGETTO:

Gli osservanti chiedono di rivedere la scheda n. 002 riportando l'indicazione della trasformazione residenziale complessiva in 900 m<sup>3</sup> anziché il riportato 960 m<sup>3</sup>.

Chiedono inoltre che la scheda venga inoltre integrata con la precisazione di poter intervenire con una "ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e posizione dei fabbricati, con le autorimesse non in aderenza al fabbricato principale, fatte salve nuove soluzioni tipologiche nel rispetto del volume assentito".

VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Per quanto concerne la definizione volumetrica, nella scheda stessa in questione viene precisato che la volumetria riportata ha un valore puramente indicativo derivante solamente da un rilievo sommario dei fabbricati: come descritto; la volumetria reale da trasformare sarà quella derivante, in sede operativa, da un rilievo effettivo dei fabbricati esistenti (ovviamente legittimi o legittimati).

Si precisa inoltre che una volta ottenuta la trasformazione d'uso richiesta, gli interventi sull'edificato seguiranno le previsioni dettate dall'art. 380/2001 e le N.T.O. vigenti per le zone agricole.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 05 pervenuta il 03 ottobre 2017, n. 0008821 di prot.

Il consigliere ALBANESE chiede chiarimenti su eventuale perequazione. (Risponde il geom. Guglielmi)

accolta  accolta parzialmente  non accolta  
IL SEGRETARIO

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti n. 9  
Assenti n. 2 (Pucci, Savioli)  
Votanti n. 9  
Favorevoli n. 9  
Contrari n. \_\_\_\_\_  
Astenuti n. \_\_\_\_\_

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO  

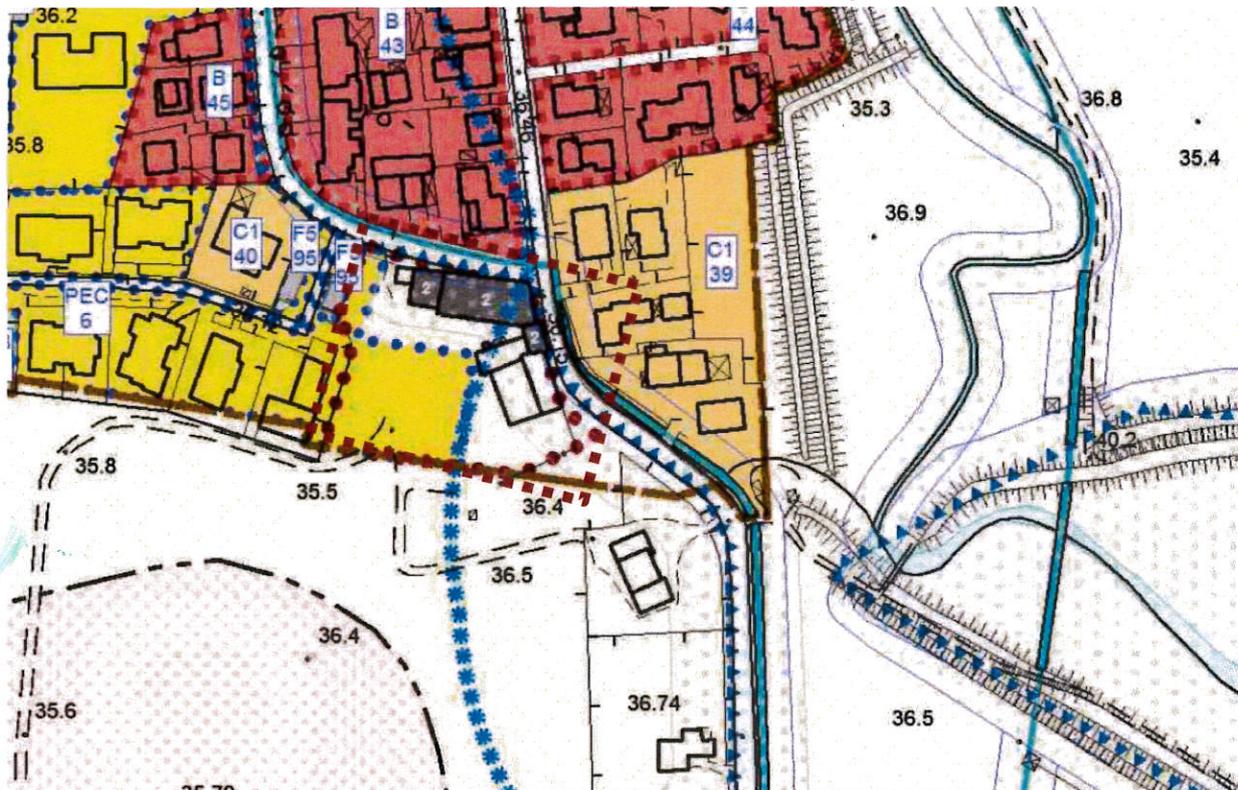

IL SEGRETARIO  


## SCHEDA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 06 pervenuta il 05 ottobre 2017, n. 0008927 di prot.

OSSERVANTE: Giuseppe Campagnolo



### OGGETTO:

L'osservante fa notare che il "Complesso Villa Ca' Bianca" rappresenta un edificio di grande valore ambientale da tutelare.

### Premettendo che:

- il Permesso di Costruzione rilasciato prevede la "realizzazione di un complesso di villette a schiera nell'aia dell'edificio principale da tutelare, frutto di una sciagurata variante urbanistica perequativa.....";
- il complesso edilizio si trova a circa 200 ml. dal vincolo cimiteriale;
- "l'unica area espansiva del PAT vigente nella frazione Lisiera" risulta individuata nella loc. "Acque" frequentemente allagabile.

Pur riconoscendo poi che Lisiera "debba avere un minimo di prospettiva di ampliamento urbanistico" ovviamente applicando la L.R. 06 giugno 2017, n. 14 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO", precisa che vengano applicate le prescrizioni indicate nella DGRV n. 402/2008.

### Osserva/propone:

1. l'edificio "Ca' Bianca" venga tutelato integralmente e recuperato;
2. nell'aia di pertinenza della villa non si realizzi alcun complesso residenziale;
3. si dia la possibilità al privato di recuperare il volume di cui al p.to 2 in altra adiacente zona, spostando nel contempo la previsione del PAT di Via Strada della Ferrovia;
4. l'edificio storico "Ca' Bianca" sia acquisito gratuitamente dal Comune di Bolzano Vicentino per destinarlo ad uso pubblico;
5. l'area posta a sud del complesso edilizio venga destinata a parco, con collegamento alla strada di accesso al cimitero;
6. vengano censiti i reali bisogni residenziali di Lisiera;
7. si rispettino i dettami della L.R. 14/2017;
8. si preveda e si programmi la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
9. l'Amministrazione attivi politiche e programmi coerenti per la salvaguardia e recupero reale dei beni storici ed ambientali del territorio di Bolzano Vicentino.

### VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi, andando ad interessare, anche se in modo parziale o marginale, tematiche generali sviluppate nel progetto urbanistico di variante. Ricordando che le "proposte" formulate riguardano intenti e indirizzi di carattere esclusivamente amministrativo che non riguardano temi con la variante in oggetto. Pertanto, nella presente relazione di analisi delle osservazioni pervenute si farà solamente riferimento alle variazioni urbanistiche introdotte con la variante al piano mentre le proposte andranno formulate ed eventualmente valutate in altra sede dagli organi amministrativi in accordo o in confronto con le proprietà interessate.



Ricapitolando le osservazioni elencate:

1. l'edificio "Ca' Bianca" venga tutelato integralmente e recuperato: proposta di indirizzo posta agli organi amministrativi, da valutare comunque entro i limiti degli approvati progetti;
2. nell'area non si realizzi alcun complesso residenziale: proposta di indirizzo posta agli organi amministrativi, da valutare comunque sempre entro i limiti dei progetti approvati;
3. si dia la possibilità al privato di recuperare il volume di cui al p.to 2 in altra adiacente zona: proposta di indirizzo da valutare dagli organi amministrativi, comunque entro i limiti dei progetti approvati; l'individuazione di un credito edilizio, in accordo con le ditte proprietarie, potrebbe forse rappresentare una soluzione al problema rilevato dall'osservante, nel rispetto comunque dei non ancora noti dettami della L.R. 14/2017;
4. l'edificio storico "Ca' Bianca" sia acquisito gratuitamente dal Comune per destinarlo ad uso pubblico: proposta di indirizzo posta agli organi amministrativi;
5. l'area posta sud sia destinata a parco, con collegamento alla strada di accesso al cimitero: proposta di indirizzo da valutare dagli organi amministrativi, comunque nelle more dei contenuti che verranno dettati dall'applicazione della L.R. 06 giugno 2017, n. 14 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO";
6. vengano censiti i reali bisogni residenziali di Lisiera: proposta di indirizzo posta agli organi amministrativi;
7. si rispettino i dettami della L.R. 14/2017: l'osservazione contrasta con le precedenti "proposte" di uso del suolo; la L.R. 14/2017 è comunque un obbligo da applicare solamente dopo le definizioni operative, non ancora pubblicate, delle previsioni in essa contenute; adesso tutte le previsioni di consumo del suolo sono congelate;
8. si preveda e si programmi la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali: proposta di indirizzo posta agli organi amministrativi;
9. l'Amministrazione programmi politiche e programmi coerenti per la salvaguardia e recupero reale dei beni storici ed ambientali del territorio di Bolzano Vicentino: proposta di indirizzo posta agli organi amministrativi;

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA

SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 06 pervenuta il 05 ottobre 2017, n. 0008927 di prot.

I consiglieri CARRARO e RIGON chiedono chiarimenti di natura tecnica, che vengono forniti dall'ing. Campagnolo e dal geom. Guglielmi.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

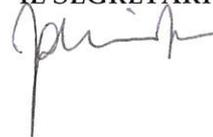
Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	7	
Favorevoli	n.	6	
Contrari	n.	1	(Rigon)
Astenuti	n.	2	(Carraro, Albanese)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO

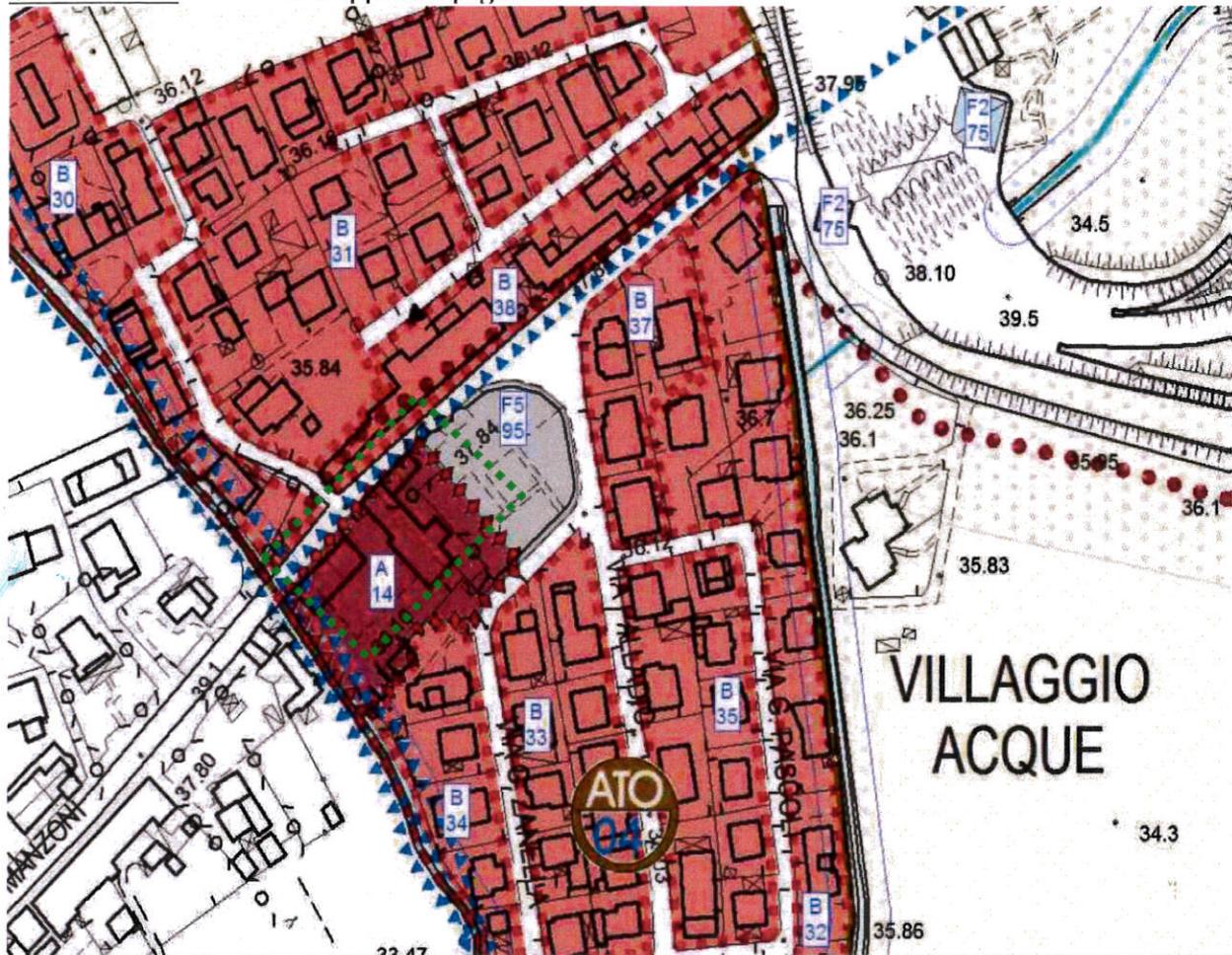


## SCHEMA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 07 pervenuta il 05 ottobre 2017, n. 0008928 di prot.

OSSERVANTE: Giuseppe Campagnolo



### OGGETTO:

L'osservante fa notare che il "Complesso Villa Negri - Molon" è stato quasi completamente demolito, pur ricordando che l'intervento è stato autorizzato, disattendendo le previsioni dell'art. 9 della Costituzione e le prescrizioni della DGRV 402/2008.

### Osserva/propone:

1. dare al territorio un recupero ambientale - paesaggistico - architettonico anche tramite un nuovo fabbricato di pregio progettato da Archistar di fama mondiale;
2. la nuova opera venga realizzata sul sedime del fabbricato che miopisticamente è stato abbattuto;
3. in alternativa, l'obiettivo riparatorio eventualmente possa essere perseguito con un concorso di idee, in accordo con la proprietà;
4. la Regione Veneto, la Sovrintendenza ai monumenti e la Provincia di Vicenza guidino, con i propri suggerimenti, il comune di Bolzano Vicentino nel recupero ambientale/paesaggistico di questa porzione di territorio sito alle porte di Vicenza;
5. l'Amministrazione Comunale attivi con urgenza politiche coerenti rivolte alla salvaguardia ed al recupero dei tanti beni di valore storico/ambientale del territorio comunale.

### VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **pertinente**, esclusivamente per le generali modifiche alle N.T.O., con la variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Ricordando che le proposte formulate riguardano intenti e indirizzi di carattere esclusivamente amministrativo che non interessano la variante in oggetto: pertanto, nella presente relazione di analisi delle

osservazioni si farà solamente riferimento alle variazioni urbanistiche introdotte con la variante al piano mentre le proposte andranno formulate ed eventualmente valutate in altra sede dagli organi amministrativi in accordo o in confronto con le proprietà interessate.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 07 pervenuta il 05 ottobre 2017, n. 0008928 di prot.

Il geom. GUGLIELMI, in risposta ad una richiesta del consigliere Carraro precisa che c'è un provvedimento che autorizza la demolizione per accertata pericolosità. Risulta che siano state mantenute alcune caratteristiche poiché il proprietario intende riproporle.

CARRARO: Chiede se sia sufficiente una perizia di parte sulla pericolosità di un manufatto.

GUGLIELMI: Risponde che di norma si attiene a quello che viene periziato.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

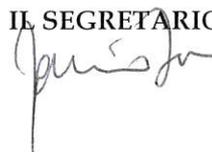
Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO

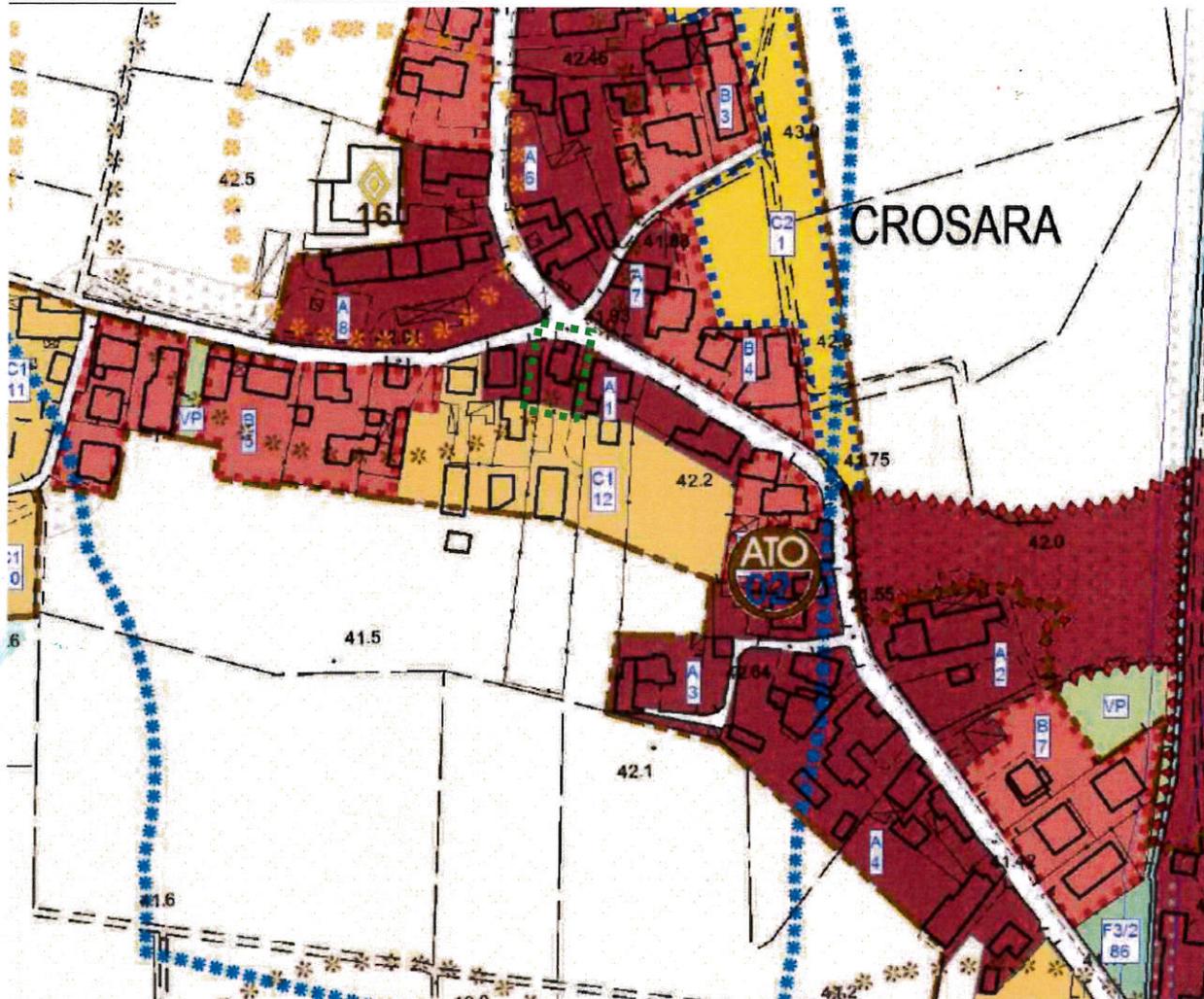


IL SEGRETARIO



OSSERVAZIONE N° 08 pervenuta il 06 ottobre 2017, n. 0009000 di prot.

OSSERVANTE: Santin Alessandro



OGGETTO:

L'osservante precisa di aver richiesto la variazione dei gradi di protezione dei fabbricati di proprietà: tale richiesta però risulta essere stata accolta parzialmente in quanto rimane l'obbligo della demolizione del manufatto lungo la strada.

Facendo presente che la demolizione di tale manufatto priverebbe l'abitazione del garage, chiede che nella scheda n. 3 del P.I. venga tolto l'obbligo della demolizione dell'unità 2 e venga precisato che l'ampliamento complessivo dei fabbricati venga contenuto entro 300 m<sup>3</sup> totali.

VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Gli interventi previsti nella scheda, pur rappresentando una certa criticità sulla viabilità di zona in quanto la previsione di ricavare un garage (che però pare un negozio dalla foto) in un incrocio non è il massimo nei confronti della sicurezza stradale, se non attentamente studiato l'accesso in modo dettagliato, sono congruenti con le finalità del P.I.

Pertanto potrà essere accolta la non attuazione della demolizione del garage lungo la strada; si fa comunque presente che l'ampliamento volumetrico richiesto, rappresentato nell'osservazione, dovrà essere attuato con un procedimento specifico.



**Comune di Bolzano Vicentino**  
Provincia di Vicenza

Scheda: **n. 003**

ZONA A: **n. 001**  
U.M.I.: **n. 003**

DATI IDENTIFICATIVI

Ubicazione:  
VIA CROSARA, 75-77

Dati catastali:  
foglio: 6  
particella/e: 126 e 296

Luogo o contesto di appartenenza:  
CENTRO STORICO DI CROSARA

Tipo insediativo o edilizio:  
BINATA

Destinazione d'uso:  
1 - RESIDENZA

Elementi descrittivi:  
1 - UNITA' EDILIZIA PRESENTE NEL CATASTO DEL 1811 IN PARTE RIMANEGGIATA  
2 - GARAGE DI RECENTE EDIFICAZIONE IN CONTRASTO CON IL CONTESTO EDILIZIO

Elementi del progetto:  
3 - PERIMETRO UNITA' MINIMO DI INTERVENTO E/O COMPARTO  
4 - LIMITE ZTO A1

Caratteri dell'edificazione:  
Struttura portante:  
LATERIZIO  
Solai:  
LATERO-CEMENTO  
Manto di copertura:  
COPPI

Grado di protezione:  
Intervento diretto:  
1 - G.P. 4  
2 - G.P. 3A  
Intervento coordinato:  
1 - G.P. 4  
2 - G.P. 3A

Prescrizione:  
DEVE ESSERE ELIMINATO IL GARAGE SUL FRONTE STRADA, IL VOLUME DEMOLITO POTRA' ESSERE RECUPERATO PER LA SOPRAELEVAZIONE DELLA UE1 FINO AL RAGGIUNGIMENTO DELL'ALTEZZA MASSIMA DEI CORPI EDILIZI ESISTENTI CON INTERVENTO COORDINATO

Altre Informazioni:  
NESSUNA

Documentazione fotografica: (n. 578)

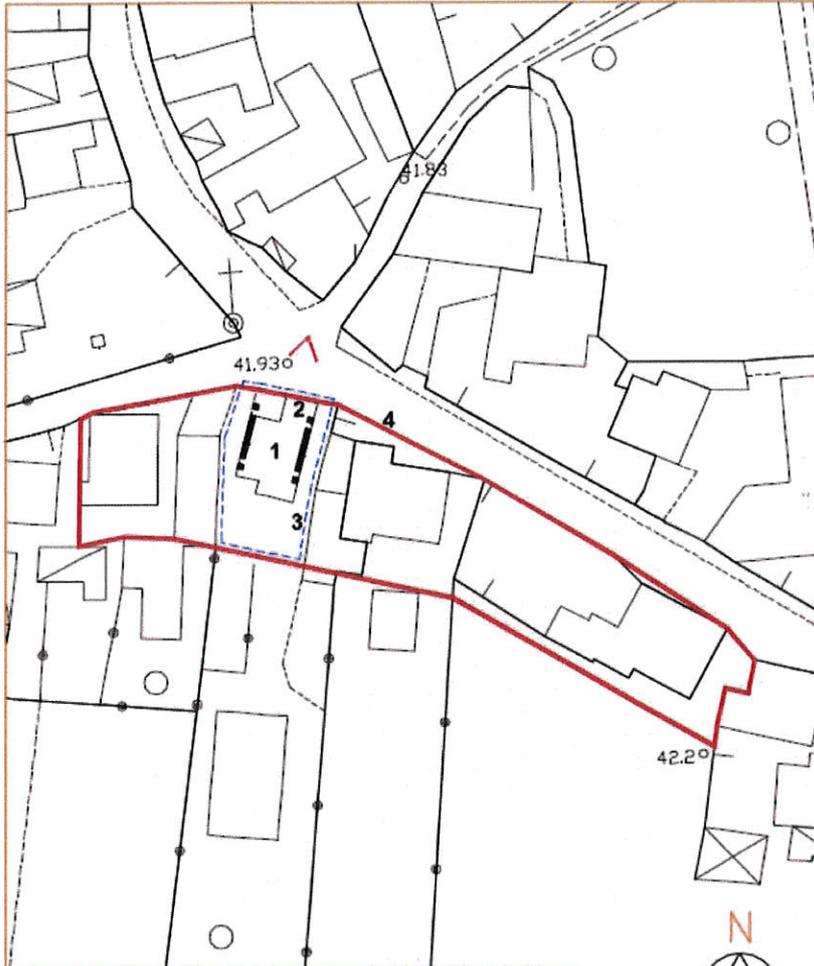


Catasto italiano:



Documentazione grafica:

planimetria scala 1:1000



**PIANO DEGLI INTERVENTI 1 var 1**  
art. 17 L.R. 11/2004  
Allegato A alle N.T.O.  
Disciplina della zona A n. 1 - U.M.I. n. 1



IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 08 pervenuta il 06 ottobre 2017, n. 0009000 di prot.

SINDACO: Chiarisce che la Giunta propone l'accoglimento ma con la seguente prescrizione: che il garage sia dotato di apertura automatica (o comandata elettricamente)

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	9	
Favorevoli	n.	9	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	/	

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

Accolta con prescrizioni (il garage sia dotato di apertura automatica)

IL SINDACO  
*Denise Jolke*



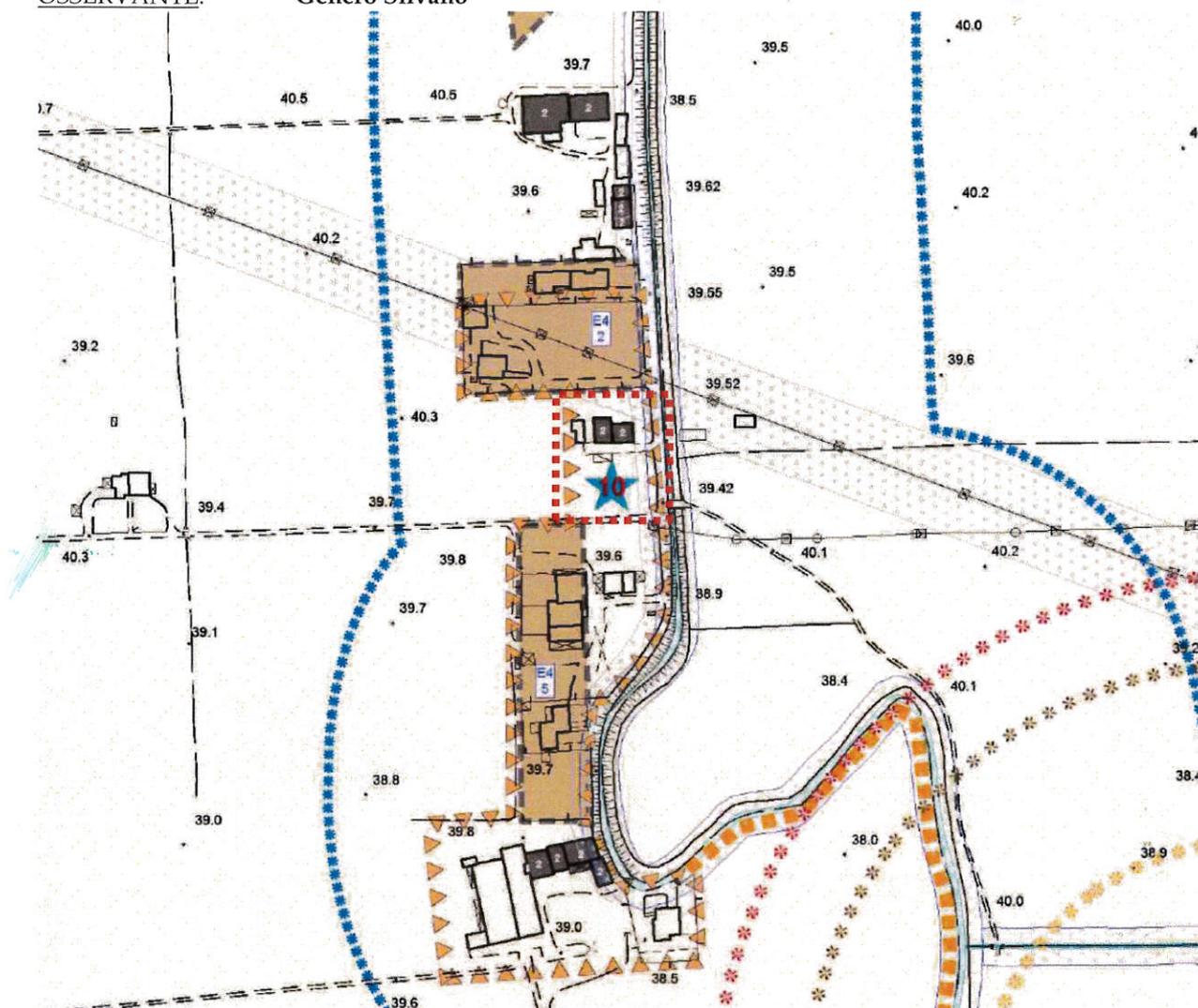
IL SEGRETARIO  
*Paolo Jolke*

## SCHEMA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 09 pervenuta il 06 ottobre 2017, n. 0009001 di prot.

OSSERVANTE: Genero Silvano



### OGGETTO:

L'osservante fa presente, a suo parere, la disparità di trattamento riservato al fabbricato in esame rispetto a tutti gli altri cittadini del comune richiedenti l'eliminazione dei gradi di protezione. Pertanto, chiede venga eliminato il grado di protezione esistente al fine di poter usufruire del piano caso per una volumetria di 300 m<sup>3</sup> come indicato nell'atto d'obbligo con il comune.

### VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi. Formalmente si rammenta che la sottoscrizione dell'atto d'obbligo, che non riporta anche il termine unilaterale, non rappresenta l'approvazione della variazione richiesta. Il complesso edilizio principale risultava individuato nella non più vigente e inattuabile scheda EAR n. 035 del P.R.G.; in sede di analisi delle richieste, si è ritenuto opportuno, in considerazione anche dell'importanza delle caratteristiche del recupero eseguito e della maestosità degli interventi edilizi sui fabbricati, mantenere il grado di protezione già assegnato anche in sede del P.A.T., con l'individuazione dell'area del contesto all'interno di un "Ambito territoriale cui attribuire obiettivi di tutela".



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 09 pervenuta il 06 ottobre 2017, n. 0009001 di prot.

/

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

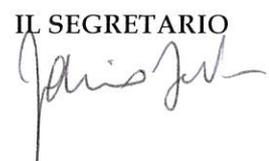
Esito:  accolta

accolta parzialmente

non accolta

IL SINDACO  




IL SEGRETARIO  


## SCHEDA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

**OSSERVAZIONE** N° 10 pervenuta il 09 ottobre 2017, n. 0009049 di prot.

**OSSERVANTE:** Campagnolo Giuseppe

**OGGETTO:**

L'osservante fa notare che la variante n. 1 al P.I. tratta anche le schede di complessi immobiliari di edifici importanti.

Fa presente che alcuni di questi sono in uno stato di desolante abbandono - non riportato nelle schede allegate alla variante e quasi tutte di grande valore ambientale.

Non viene poi riportato il grado di protezione nella legenda della cartografia e dove il grado di protezione 2 rappresenti sia solamente una perequazione implicita, a costo fisso, a sola valenza finanziaria, che non trova riscontro un reale studio e sopralluogo in loco.

L'osservante fa notare inoltre che vengono previsti cambi d'uso, demolizioni, trasposizioni di volumi e di fabbricati ed interventi di ricomposizioni dei sottotetti e delle coperture.

Fa presente infine che dal 24 giugno 2017 è in vigore la L.R. n. 14 riguardante la tutela del suolo.

**Osservazione/Proposta**

1. si effettui un reale studio volto alla realizzazione di politiche urbanistiche coerenti alla tutela, ad uno sviluppo e riutilizzo degli edifici;
2. si studino norme sensibili che non solo proteggano il paesaggio ma che in fase di progettazione promuovano anche il bello;
3. se non si cambia rotta si perderà in breve tempo le radici storico culturali del territorio.

**VALUTAZIONE TECNICA:**

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi, in quanto va a trattare argomenti generali contenuti nel progetto del piano.

Ricordando che le proposte formulate riguardano intenti e indirizzi di carattere esclusivamente amministrativo che non riguardano la variante in oggetto. Pertanto, nella presente relazione di analisi delle osservazioni si farà solamente riferimento alle variazioni urbanistiche introdotte con la variante al piano mentre le proposte andranno formulate ed eventualmente valutate in altra sede dagli organi amministrativi in accordo o in confronto con le proprietà interessate.

Non viene condivisa o compresa l'affermazione - presunta - della mancanza della legenda riportata nella cartografia e l'assenza di un reale studio e sopralluogo in loco dei manufatti.

Infine, l'applicazione della L.R. 06 giugno 2017, n. 14 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO", anche se non si conoscono ancora i termini attuativi, andrà logicamente ed assolutamente rispettata; nel caso di specie però non si comprende il collegamento con il tema dell'osservazione proposta.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 10 pervenuta il 09 ottobre 2017, n. 0009049 di prot.

Il SINDACO precisa che la Giunta è favorevole con le dichiarazioni di intenti, ma le valutazioni devono essere fatte con uno studio più approfondito da sottoporre poi alla Giunta e al Consiglio. Detto questo, si propone il non accoglimento.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO  
*Denise Jolani*



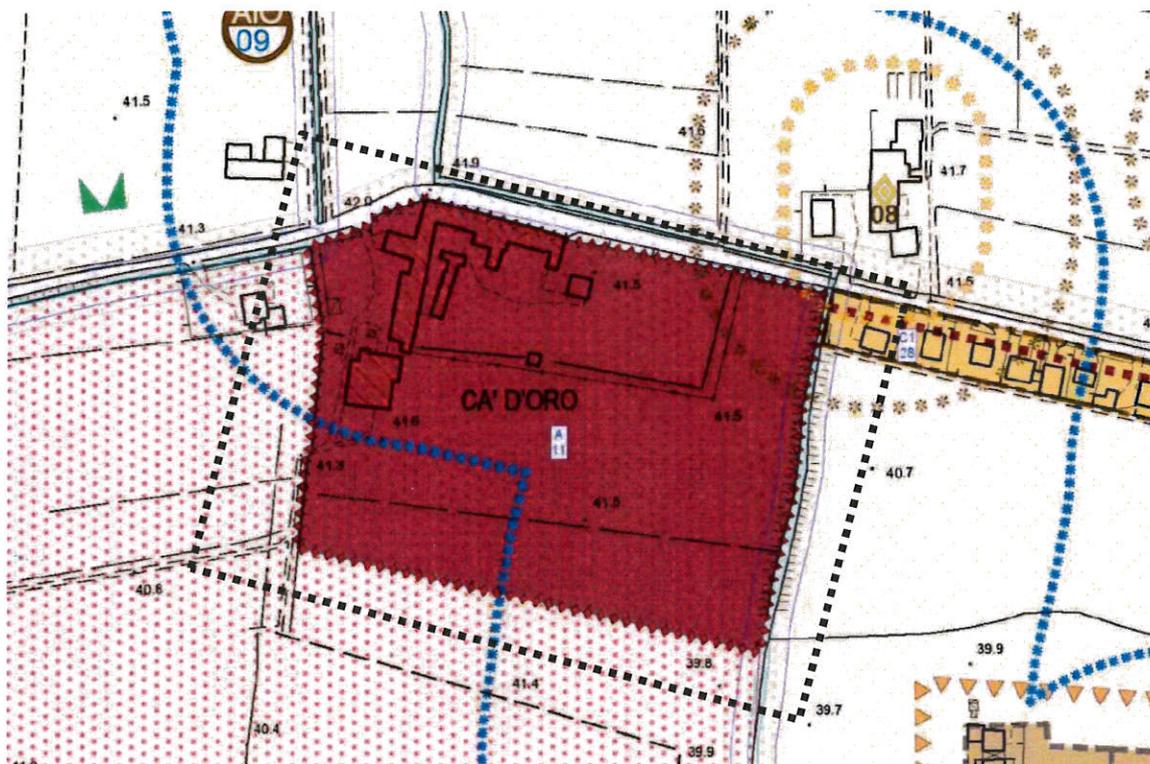
IL SEGRETARIO  
*Janis J...*

## SCHEDA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

**OSSERVAZIONE** N° 11 pervenuta il 09 ottobre 2017, n. 0009031 di prot.

**OSSERVANTE:** Caoduro Bruno in rappresentanza della ditta Caoduro Costruzioni s.r.l.



**OGGETTO:**

Con la premessa che:

- la ditta ha presentato atto unilaterale d'obbligo con richiesta di variante puntuale della ZTO A.11, con ridefinizione dei gradi di protezione degli edifici come di seguito indicati:

Intervento diretto:

- 1 - G.P. 1
- 2 - G.P.2
- 3 - G.P. 5
- 4 - G.P. 3a
- 5 - G.P. 3a
- 6 - G.P. 5
- 7 - G.P. 1
- 8/9/10/11/ 12/ 13/14/15 - G.P. 6

Prescrizione: Con intervento diretto saranno consentite le demolizioni e ricostruzioni dei corpi di fabbrica degli edifici n. 3/6 da conglobare nell'edificio n. 20 e il cambio di destinazione d'uso tra quelli consentiti in generale dalla scheda degli edifici n. 5 e 6.

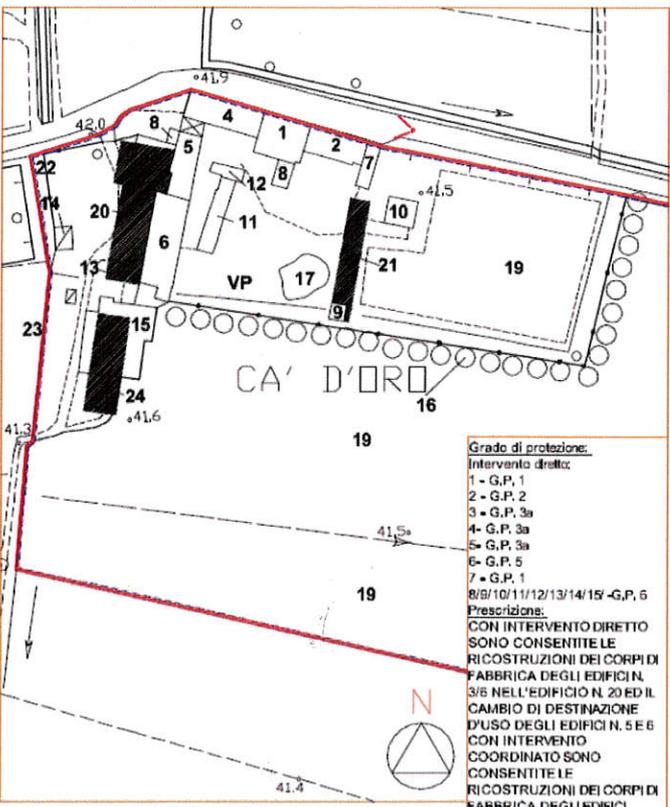
Con Piano di Recupero (P.di.R.) di iniziativa pubblica saranno consentite le demolizioni e ricostruzioni dei corpi di fabbrica degli edifici 9/10/11/12 da conglobare nell'edificio n. 21 e degli edifici n. 14/15 nell'edificio n. 24,

- il Consiglio Comunale nell'ambito della Variante n. 1 del Piano degli Interventi ha approvato la variante puntuale risultante dalla scheda n. 047 Ca' D'Oro, ma che dall'esame della scheda 47 adottata risulta che tutte le varianti proposte dall'esponente sono state recepite e condivise, ad eccezione del grado di protezione previsto per l'edificio n. 3, per il quale è stato mantenuto il grado di protezione 3a previsto dal previgente P.I.;
- che dall'esame della scheda ed in particolare da quanto risulta nella sezione "Elementi Descrittivi" l'edificio n. 3 risulta classificato come "annesso di recente costruzione privo di valore e in contrasto con il carattere della zona", congiuntamente agli edifici 6/9/10/11/12/13/14/15.
- che il grado di protezione G.P. 3a assegnato all'edificio n. 3 non appare congruo e coerente con le caratteristiche descrittive dello stesso (ovvero edificio privo di valore) per il quale la proposta di

variante prevedeva l'attribuzione del grado G.P. 5, al fine di consentire la demolizione e ricostruzione dello stesso;

- che l'attribuzione del grado G.P. 3a all'edificio n. 3 appare frutto di un errore materiale, in quanto la proposta di variante presentata dalla ditta Caoduro Costruzioni s.r.l. è stata per il resto interamente recepita dal Comune;
- che l'attribuzione del G.P. 3a all'edificio n. 3 appare altresì contraddittoria considerando che a tutti gli altri edifici classificati come "annessi di recente costruzione privi di valore e in contrasto con il carattere della zona" (edifici nn. 6/9/10/11/12/13/14/15) è stato attribuito il G.P. 5, coerentemente con le più ridotte esigenze di conservazione;
- che tale circostanza conferma che il grado G.P. 3a attribuito all'edificio n. 3 è frutto di un refuso o di un errore materiale nella compilazione della tabella relativa ai gradi di protezione;

Tutto ciò premesso, l'osservante chiede che l'Amministrazione comunale voglia rettificare il suindicato errore materiale e conseguentemente modificare il grado di protezione dell'edificio 3 attribuendo allo stesso il G.P. 5 (anziché l'attuale 3a) rendendo quindi il livello di protezione dell'edificio 3 uniforme a quello degli altri edifici classificati privi di valore ed in contrasto con le caratteristiche della zona (edifici no. 6/9/10/11/12/13/14/15).

<p><b>DATI IDENTIFICATIVI</b></p> <p><u>Ubicazione:</u> VIA CA' D'ORO, 25-27-29-31-33-35</p> <p><u>Dati catastali:</u> foglio: 9 particella/e: 2-5-33</p> <p><u>Luogo o contesto di appartenenza:</u> PAESAGGIO DEI CAMPI CHIUSI DI PIANURA</p> <p><u>Tipo insediativo o edificio:</u> VILLA</p> <p><u>Destinazione d'uso:</u> 1/2/3 - RESIDENZA 4 - DISTILLERIA 5/6 - AGRICOLTURA 7 - ATTREZZATURE RELIGIOSE 8 - RESIDENZA 9/10/11/12/13/14/15 - AGRICOLTURA</p> <p><u>Elementi descrittivi:</u> 1/2/4/5/7 - VILLA CON ANNESSI RUSTICI PRESENTE NEL CATASTO DEL 1811 CON ELEMENTI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICI DI PREGIO 8 - ADIACENZA PRIVA DI VALORE 3/6/9/10/11/12/13/14/15 - ANNESSI DI RECENTE COSTRUZIONE PRIVI DI VALORE E IN CONTRASTO CON IL CARATTERE DELLA ZONA 16 - FORMAZIONI ARBOREE LINEARI 17 - PARCO CON LAGHETTO CON ESSENZE ARBOREE DI PREGIO 18 - TETTOIA IN CONTRASTO CON L'EDIFICAZIONE</p> <p><u>Elementi del progetto:</u> VP - VERDE PRIVATO VINCOLATO SOGGETTO ALLE NORME DELLE N.T.A. DEL P.R.G. 19 - ZONA DI ELEVATO VALORE AMBIENTALE SOGGETTA A PROGETTI SPECIALI DI CUI ALL'ART.8 DELL'N.T.A. DEL P.R.G. 20/21/24 - SEDIME DI MASSIMO INGOMBRO DELLE RICOSTRUZIONI 22 - PERIMETRO UNITA' MINIMO DI INTERVENTO E/O COMPARTO 23 - LIMITE ZTO A11</p> <p><u>Caratteri dell'edificazione:</u> Struttura portante: LATERIZIO Solai: LEGNO Manto di copertura: COPPI</p>	 <b>Comune di Bolzano Vicentino</b> Provincia di Vicenza	<p>Scheda: <b>n. 047</b></p> <p>ZONA A: <b>n. 011</b></p>
	<p>Documentazione fotografica: (n. 1376-1377)</p> 	<p>Calasto italiano:</p>  <p>Cà d'Oro</p>
<p>Documentazione grafica: <span style="float: right;">scala 1:2000</span></p> 		<p><u>Grado di protezione:</u> Intervento diretto: 1 - G.P. 1 2 - G.P. 2 3 - G.P. 3a 4 - G.P. 3a 5 - G.P. 3a 6 - G.P. 5 7 - G.P. 1 8/9/10/11/12/13/14/15 - G.P. 5 Prescrizioni: CON INTERVENTO DIRETTO SONO CONSENTITE LE RICOSTRUZIONI DEI CORPI DI FABBRICA DEGLI EDIFICI N. 3/6 NELL'EDIFICIO N. 20 ED IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI N. 5 E 6 CON INTERVENTO COORDINATO SONO CONSENTITE LE RICOSTRUZIONI DEI CORPI DI FABBRICA DEGLI EDIFICI N. 9/10/11/12 NELL'EDIFICIO N. 19 E DEGLI EDIFICI N. 21 E DEGLI EDIFICI N. 14/15 NELL'EDIFICIO N. 24</p>
<p><b>PIANO DEGLI INTERVENTI 1 var 1</b>          art. 17 L.R. 11/2004          Allegato A alle N.T.O.          Disciplina della zona A n. 1 - U.M.I. n. 1</p>		

VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Il grado G.P. 3a attribuito nella scheda all'**edificio n. 3** risulta frutto di un refuso nella compilazione della tabella relativa ai gradi di protezione e che quindi il grado di protezione da attribuire all'**edificio 3** sia il G.P. 5, come del resto chiesto.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 11 pervenuta il 09 ottobre 2017, n. 0009031 di prot.

/

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO  
*Denich Jela*



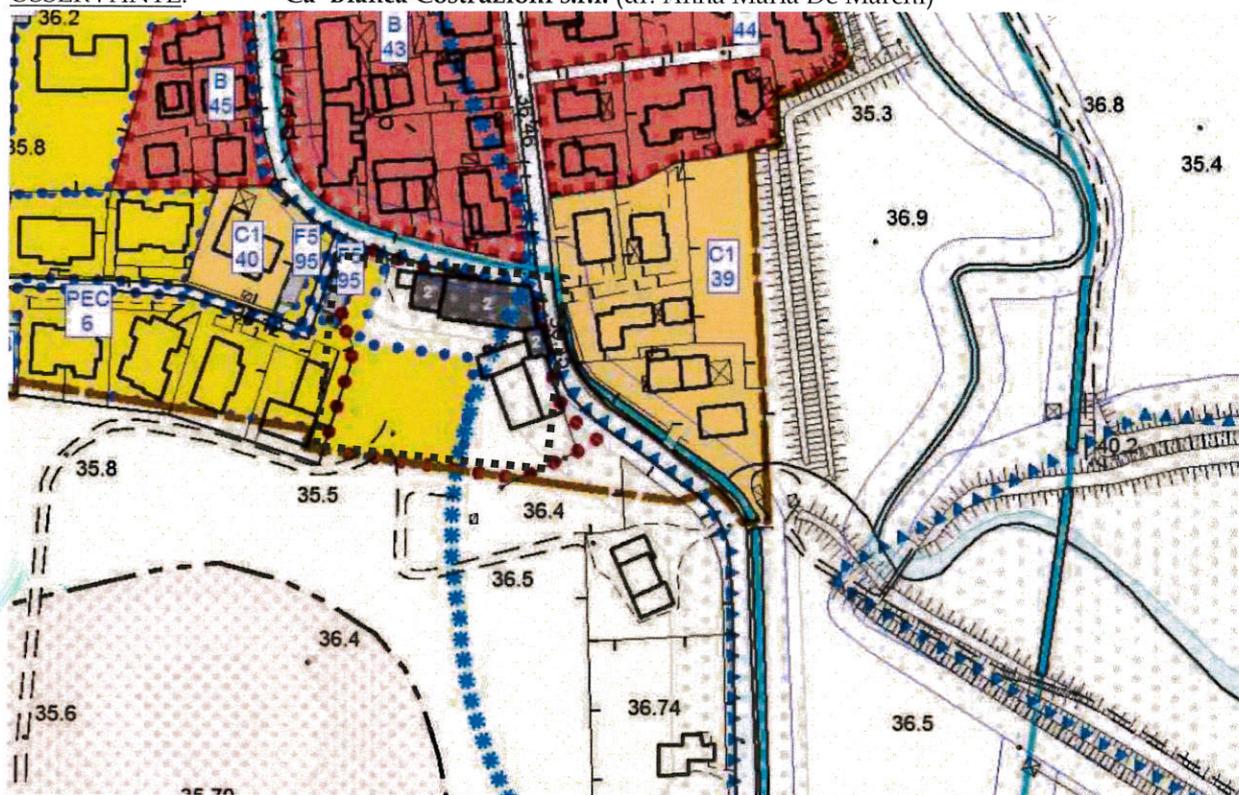
IL SEGRETARIO  
*[Signature]*

## SCHEMA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 12 pervenuta il 09 ottobre 2017, n. 0009076 di prot.

OSSERVANTE: Ca' Bianca Costruzioni s.r.l. (dr. Anna Maria De Marchi)



### OGGETTO:

Con la premessa che:

- l'allora proprietario degli immobili chiedeva al Comune di poter realizzare edifici ad uso residenziale, stipulando allo scopo apposita convenzione urbanistica;
- con DGRV n. 402/2008 veniva approvata la variazione del P.R.G. del Comune;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 32/2017 per la variazione n. 24 del P.I., dagli uffici preposti "veniva prescritto che oltre al versamento della quota perequativa anche il versamento della quota prevista dalla convenzione edilizia del 25/09/2006; nella successiva discussione consigliere, due membri del C.C. preannunciavano il voto contrario in quanto "la ditta avrebbe dovuto adempiere gli obblighi assunti, prima di formulare richiesta di variante"; inoltre, un consigliere poi aveva auspicato "tutto il possibile per favorire l'intervento di recupero" del complesso ora in avanzato stato di degrado; il Sindaco aveva proposto di subordinare la variante:
  1. versamento della somma di €. 123.000,00 entro 60 giorni;
  2. gli interventi edilizi siano previsti in apposito piano di recupero.

Ciò premesso, l'osservante fa notare che "la ditta non può essere assoggettata contemporaneamente al versamento dei pattuiti importi in luogo del tombinamento del fosso in Via Chiesa, con realizzazione del marciapiede, pubblica illuminazione e sistemazione di Via Albereria (€. 120.000,00 quale importo di perequazione)".

Ritenendo che la convenzione urbanistica sia attualmente ancora vigente, almeno fino allo scadere del decennio dall'approvazione regionale, e che pertanto il versamento degli importi in luogo della esecuzione delle opere di sistemazione indicata possa avvenire entro tale termine.

Chiede pertanto che:

- vengano confermate nel Piano degli interventi le previsioni urbanistiche della scheda EAR n. 77 come approvata dalla variante al PRG n. 4/2005;
- venga confermata e prorogata la validità della convenzione precisando che la Ca' Bianca deve il pagamento delle somme in essa previste.

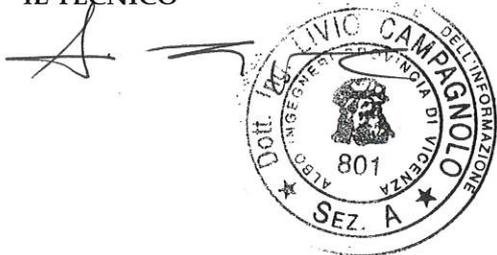
VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Per quanto attiene la specifica variazione urbanistica introdotta nel piano di variante n. 1, la stessa ha esclusivamente riguardato l'inserimento della perimetrazione grafica per l'individuazione di un ambito derivante da un "Perimetro Intervento approvato con art. 46 della L.R. 61/1985", senza alcuna precisazione o prescrizione dell'iter burocratico attuativo.

Le prescrizioni adottate in sede di discussione della variante al P.I., comunque non riguardanti nuove previsioni urbanistiche rispetto quanto già approvato, andranno recepite ed eventualmente riformulate dall'amministrazione in sede di approvazione.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

**OSSERVAZIONE** N° 12 pervenuta il 09 ottobre 2017, n. 0009076 di prot.

Il consigliere RIGON giudica criticamente la proposta osservando che il privato si impegna ad intervenire su opere già esistenti (vedasi sistemazione di via Albereria).

L'ing. CAMPAGNOLO osserva che la convenzione a suo tempo sottoscritta è ancora efficace perché la sua durata era legata all'approvazione e non all'adozione della variante.

Il SINDACO osserva che la convenzione firmata nel 2006 poneva un vincolo per un'opera da 50.000,00 euro; con la nuova proposta l'Amministrazione è riuscita ad estendere l'impegno per 70.000,00 euro.

Il geom. GUGLIELMI fornisce ulteriori chiarimenti sull'atto unilaterale d'obbligo presentato dai privati.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

Accolta con recepimento dell'atto d'obbligo (allegato n.4 alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 56/2017)

IL SINDACO  
*Benvenuto*



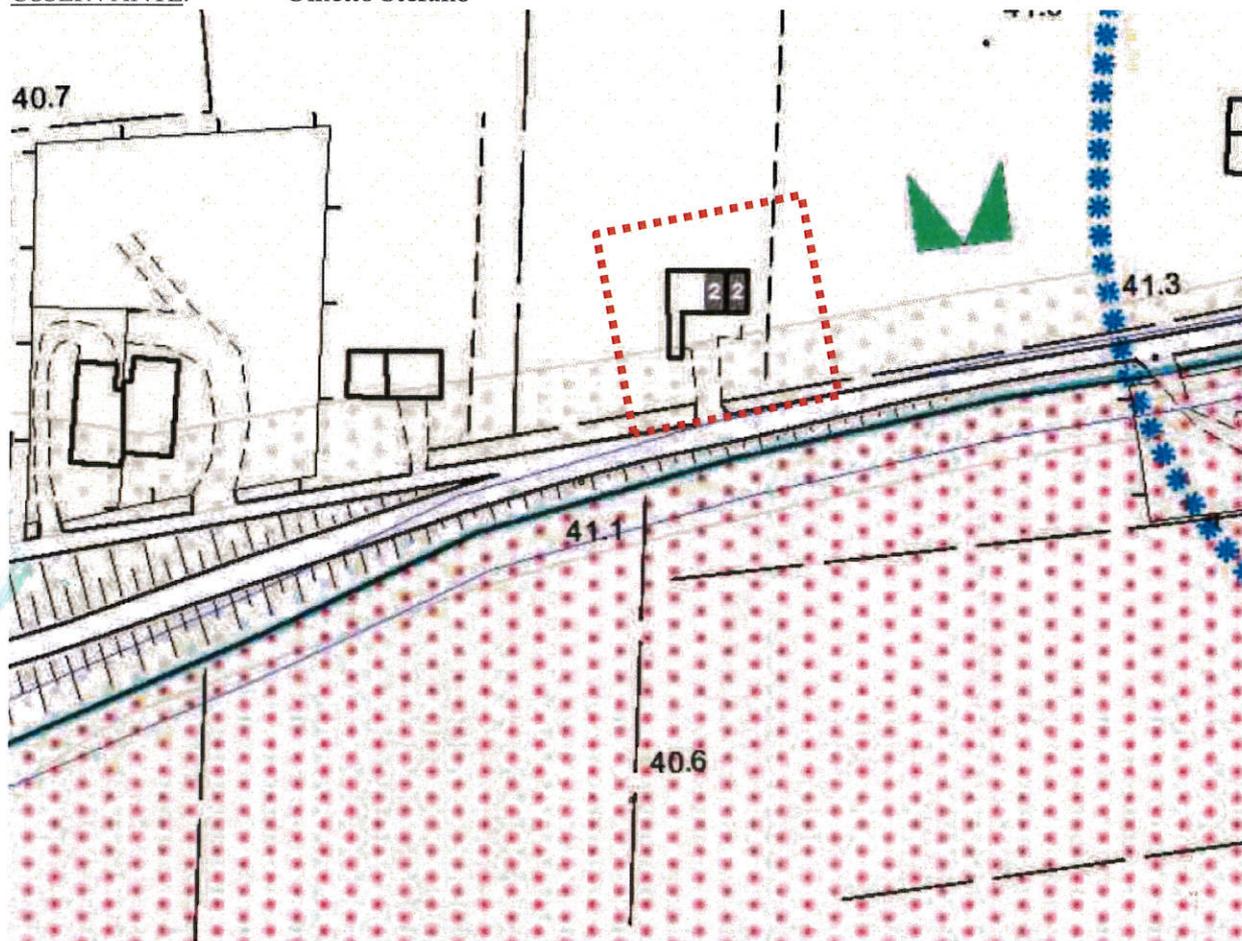
IL SEGRETARIO  
*Parisi*

## SCHEMA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 13 pervenuta il 09 ottobre 2017, n. 0009078 di prot.

OSSERVANTE: Ometto Stefano



### OGGETTO:

L'osservante fa notare che:

- in data 12/08/2016, reiterando la precedente domanda del nonno (ora defunto) inoltrata in data 10/01/2014 per la modifica della ex scheda EAR 19 relativamente al mantenimento dei volumi delle unità n. 3 e n 4 e all'eliminazione del grado di protezione al fine di poter usufruire del piano casa;
- la succitata richiesta non è stata portata in Consiglio Comunale nonostante la firma dell'atto unilaterale d'obbligo;
- sono state prese in considerazione ed accolte tutte le domande di cui ai punti 2, 3, 4, 8, 9, 16, 22, 32 le quali prevedevano, al pari della mia, l'eliminazione del grado di protezione nonostante parecchi fabbricati fossero molto più pregevoli sotto l'aspetto architettonico;
- sono state approvate varianti, senza apportare oggettive motivazioni, con demolizioni e trasposizioni di fabbricati aventi una notevole valenza storico-culturale-architettonico;
- tutti i cambi d'uso degli annessi rustici sono stati approvati (?) in assenza della relazione agronomica prevista da una deliberazione di Giunta che rinviava alla compilazione del "modello A" allegato all'avviso del Sindaco;
- non risultano essere stati pubblicati gli elaborati relativi allo studio agronomico anche in relazione all'esame preliminare dei requisiti per il cambio d'uso previsti dal succitato modello A;

considerato che l'azione amministrativa dovrebbe basarsi sulla trasparenza con azioni legittime ed imparziali, etc., l'osservante chiede e fa istanza:

- a) di conoscere i criteri adottati da Codesta Amministrazione Comunale per l'esame, la valutazione, l'accoglimento/esclusione delle istanze presentate visto che nel mio specifico caso è stata attuata una

vera e propria messa in scena, una presa in giro che ha vanificato la legittima aspettativa derivante dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo;

- b) di conoscere quali provvedimenti Codesta Amministrazione intende mettere in atto per ottenere quanto richiesto anche attraverso una riadozione parziale del PI in modo da riammettere anche le altre istanze che sono state escluse in quanto sono dell'avviso che tutti i cittadini abbiano diritto di conoscerne l'esito, debitamente motivato, sia in positivo che in negativo

#### VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **non pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi.

L'osservazione nel suo complesso risulta articolata in maniera tale da riguardare sia le scelte tecniche della variante n. 1 al P.I. che le scelte fatte dall'Amministrazione Comunale nel gestire il piano, il tutto non senza velate enfasi e insinuazioni sulla legittimità e disparità di trattamento delle scelte tecniche proposte.

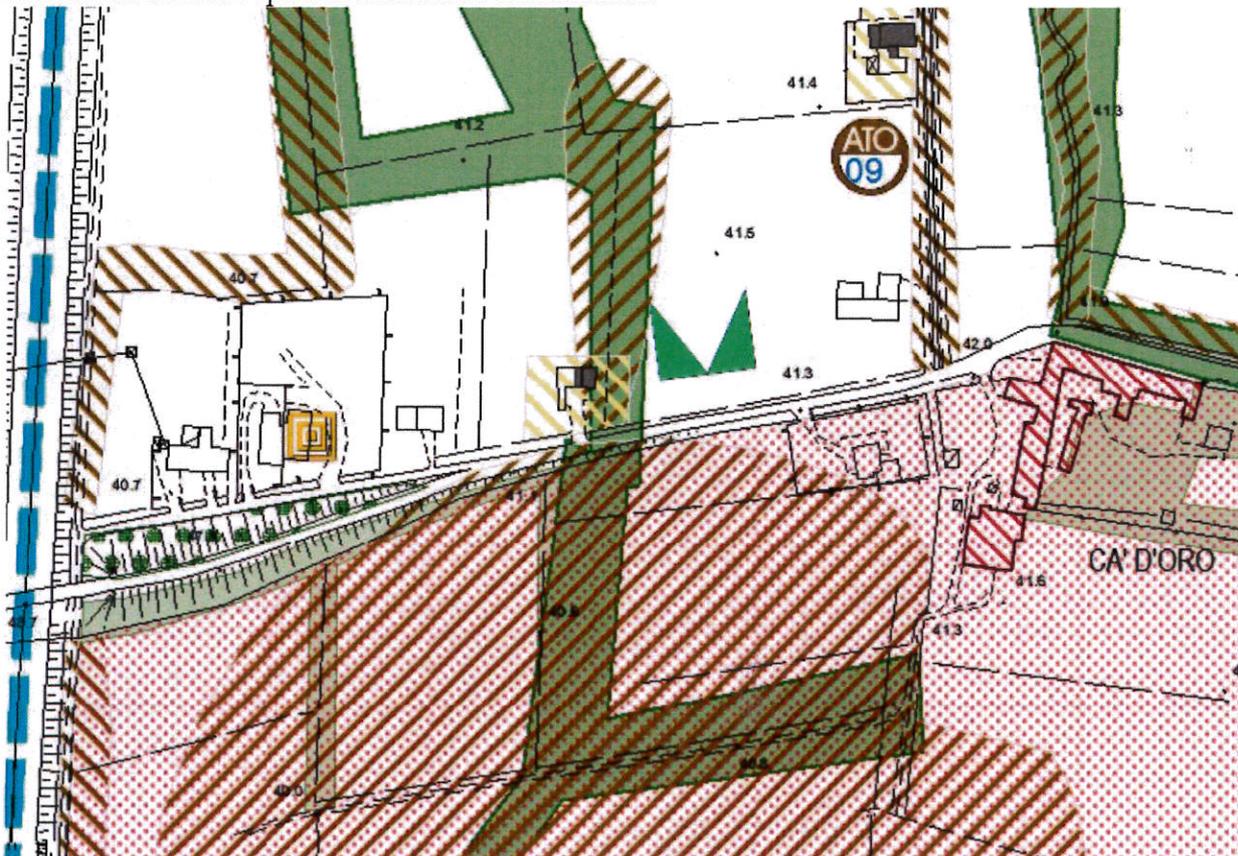
Per prima cosa sembra doveroso rilevare che la stipula di un atto unilaterale d'obbligo (dove viene talvolta ommesso il termine unilaterale) non comporta di fatto alcun reale diritto urbanistico ma solamente una possibilità di variazione delle previsioni, se ovviamente supportata da una visione urbanisticamente, tecnicamente e amministrativamente condivisa.

Il metodo usato nella rivisitazione dei gradi di protezione dei fabbricati del comune è stato quello di prendere in considerazione la catalogazione del censimento esistente, in vigore da oltre 30 anni e che ha contribuito alla salvaguardia del patrimonio storico-culturale del comune di Bolzano Vicentino, e mai contestato finora se non attualmente in quanto ostacolo all'applicazione della L.R. 14 dell'8 luglio 2009" e s.m.i. "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche".

Oltre a questo, il lavoro per l'individuazione del grado di protezione assegnato, previa una puntuale verifica e analisi sul posto dello stato manutentivo dei fabbricati e degli interventi edilizi cui sono stati sottoposti nel tempo, si sono verificate le specifiche provenienze realizzative, consultando la cartografia storica e cioè le antiche mappe catastali quali:

- Napoleoniche d'avviso;
- del Comune di Bolzano (non ancora vicentino);
- del Comune di Lisiera;
- di impianto del Comune riunito di Bolzano (sez. A di Bolzano e sez. B di Lisiera)

in modo da definire l'epoca di costruzione dei manufatti.



Dopo questa analisi, sono state verificate le previsioni dei vincoli imposti dal P.A.T., pur avente valore di indirizzo urbanistico generale, dove nel caso in esame i tecnici regionali e provinciali hanno individuato, con l'avallo del consiglio comunale, il manufatto rurale quale "Edificio e complesso monumentale testimoniale con

grado di protezione", ponendolo all'interno di un "Ambito territoriale cui attribuire obiettivi di tutela", adiacente ad un corridoio naturalistico-ambientale, con presenza di un caratteristico filare alberato da preservare, individuato anche con un cono di visuale a tutela della zona.

Il P.I., secondo gli indirizzi e le direttive del P.A.T., "potrà aggiornare tale elenco, verificando l'esistenza di ulteriori beni da tutelare e valorizzare, e dovrà attribuire per ogni edificio la corrispondente categoria di intervento, secondo i criteri generali definiti per i centri storici".

Inoltre, e forse sembra il punto più importante per il previsto mantenimento del vincolo sul fabbricato, il D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" prevede al Cap. 1 - **Oggetto di tutela** - Comma 10 - Beni Culturali - p.to 4 lett. I), definisce che sono beni culturali:

l) *le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.*



Resta da definire, in conclusione, se il sopra riportato edificio, non sottoposto a recenti interventi che avrebbero potuto annullare o snaturare una caratteristica "testimonianza dell'economia rurale tradizionale", sia meritevole di salvaguardia oppure possa subire tutte le previsioni di una edilizia libera, e ciò indipendentemente da affermazioni di presunte e lamentate "messe in scena", scelta che andrà comunque valutata e discussa dal Consiglio Comunale.

L'approvazione, poi, dei cambi di destinazione d'uso degli annessi rustici, che impropriamente si definiscono approvati in assenza della relazione agronomica, andranno ora in sede di analisi delle osservazioni eventualmente e realmente approvati dopo la presentazione dei documenti di rito richiesti, solamente con la compilazione del "modello A" allegato all'avviso del Sindaco, dal Consiglio Comunale.

Lo studio agronomico, le cui le caratteristiche di indagine e i vincoli conseguenti sono state recepite e riportati nel P.I. adottato, risulta da parecchio tempo negli atti depositati in comune.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 13 pervenuta il 09 ottobre 2017, n. 0009078 di prot.

Il consigliere RIGON osserva che l'interessato ha fatto una richiesta che non è stata portata in Consiglio.

L'ing. CAMPAGNOLO replica che sono state fatte due riunioni con tutti i tecnici del territorio.

Il consigliere RIGON obietta che un'informativa anche con assemblee si poteva dare perché i tecnici non hanno contatti con tutti i cittadini.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



## SCHEMA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 14 pervenuta il 10 ottobre 2017, n. 0009113 di prot.

OSSERVANTE: ing. Angelo De Munari

OGGETTO:

L'osservante articola n. 3 parti l'osservazione alla variante al P.I., facendo notare:

Osservazione n. 1

Al fine di permettere l'adozione e l'uso di materiali costruttivi e di isolamento termico della bioedilizia ecosostenibile (legno, canapa, paglia, ecc.) che necessitano di elevati spessori delle murature al fine di ridurre il fabbisogno energetico chiede di scomputare l'intero spessore delle murature ai fini del calcolo del volume urbanistico facendo riferimento al volume netto così come peraltro già adottato in moltissimi comuni.

VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **non pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi in quanto argomento non trattato e non oggetto di modifica.

La proposta di modifica, che peraltro potrebbe essere condivisibile, andrebbe rivolta all'Amministrazione ed eventualmente accolta in sede di una nuova variante normativa al P.I.

Si fa però presente che il Prontuario di mitigazione del P.I. vigente, come del resto alla pari anche di tanti altri comuni, prevede degli incentivi volumetrici in funzione del miglioramento della prestazione energetica ottenuta dall'edificio; all'art. 5, p.to 3 del Prontuario detta:

- per miglioramenti dell'Indice di prestazione energetica (EP) superiori al 50% delle prestazioni di legge, le strutture perimetrali esterne vengono scomputate al 60% dal calcolo del volume urbanistico; per gli edifici in classe "A" le strutture perimetrali esterne dal calcolo del volume urbanistico vengono scomputate al 100%.

Si tratta quindi di valutare i nuovi indirizzi amministrativi da proporre in sede di una nuova variante al P.I.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 14/1 pervenuta il 10 ottobre 2017, n. 0009113 di prot.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

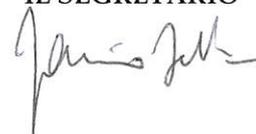
Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



Osservazione n. 2

14/2

Con l'approvazione del PAT del 2 luglio 2013 con deliberazione n. 123 sono decadute tutte le previsioni delle ex schede EAR. Non è dato di sapere in base a quali supporti giuridici tale variante al PI vigente continui a riportare in vita alcune delle vecchie e decadute previsioni con la inedita tecnica dei "retini" (tipica degli strumenti urbanistici degli anni '80 - '90) applicando ad una ottantina di edifici una etichetta "retino grigio con il numero 2 all'interno" senza una spiegazione del significato di tale numero nella relazione programmatica dove il tutto viene liquidato nella legenda della Tavola 13.3.1 con la dizione "Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale con grado di protezione". Procedendo a "naso" viene da pensare che tale numero possa essere riferito al grado di protezione.

Chiede pertanto di stralciare la generica attribuzione "Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale con grado di protezione" appiccicato al retino grigio col numero 2, demandando il tutto ad una successiva riadozione dopo aver riesaminato punto per punto i fabbricati di cui sopra.

VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Il supporto normativo di applicare dei retini negli edifici da salvaguardare con il numero del grado di protezione, che forse potrà sembrare all'osservante obsoleta - ma viene tuttora applicata da tanti comuni - risulta utile per individuare immediatamente e rimarcare la protezione imposta all'edificio.

L'individuazione degli edifici aventi un certo grado di protezione derivano, oltre dai P.R.G., anche e soprattutto dai vincoli imposti ed analizzati dal PAT, pur avente questo valore di indirizzo urbanistico generale.

Il P.I., secondo le direttive del P.A.T., "potrà aggiornare tale elenco, verificando l'esistenza di ulteriori beni da tutelare e valorizzare, e dovrà attribuire per ogni edificio la corrispondente categoria di intervento, secondo i criteri generali definiti per i centri storici".

Se però gli indirizzi amministrativi sono ancora del parere di salvaguardare, come del resto proposto anche da alcuni osservanti, alcuni edifici caratteristici dalla probabile distruzione, come potrebbe capitare applicando l'edilizia libera, si tratta solo di porre mano ad una rivisitazione particolare del P.A.T., anche in considerazione che la competenza di eventuali modifiche è stata demandata alla Provincia.

Si ricorda, però, che il D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" prevede al Cap. 1 - Oggetto di tutela - Comma 10 - Beni Culturali - p.to 4 lett. l), definisce che sono beni culturali da vincolare, fra gli altri:

l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.

Sembra, in conclusione, superficiale la proposta formulata dall'osservante di stralciare la generica attribuzione sugli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

Osservazione n. 14/2

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta

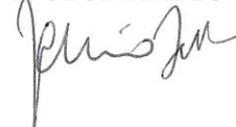
accolta parzialmente

non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



Osservazione n. 3

14/3

Premettendo che al punto 5 pagina 6 della relazione programmatica ci si sarebbe aspettato l'enunciazione di un accordo pubblico/privato/pubblico in riferimento alle notizie espresse in merito alla trattativa Ipab/Comune;

Considerato che:

- l'Ipab di Vicenza è proprietaria in località Crosara di parecchi immobili (terreni e fabbricati di valore storico ambientale) dove tra l'altro su una porzione di quest'ultimi, Codesta Amministrazione ha approvato un progetto di un parco giochi in corrispondenza della sosta dell'autobus il cui intervento, molto atteso, prevede pure una migliore sistemazione di tale capolinea;
- si era data notizia anche dell'allargamento del primo tratto di via Pasubio a causa di un "parcheggio selvaggio", che impedisce il normale scorrimento del traffico, da parte degli inquilini che si sono insediati nei nuovi fabbricati;
- il primo PRG degli anni '80 aveva previsto in via Crosara la realizzazione di piccoli parcheggi a pettine distribuiti lungo l'asse viario, la cui ubicazione la si può notare anche oggi osservando le modifiche apportate al profilo stradale del marciapiede; tale previsione è stata tolta con i successivi PRG e PAT ed ora si pagano le conseguenze;
- a favore di Ipab Vicenza agli inizi degli anni 2000 è stato approvato un Piano di lottizzazione per circa Mq 20.000 - di area residenziale, mai attuato, che se realizzato avrebbe comportato un grosso negativo impatto in una area a valenza SIC. Sarebbe interessante conoscere, e i cittadini andrebbero informati, circa i reali rapporti in essere con l'IPAB di Vicenza, sui quali non è mai stata fatta chiarezza.

Preso atto che i sottodescritti fabbricati ex rurali di proprietà dell'Ipab:

- a) Molino Crosara con adiacente terreno interessato alla costruzione del nuovo parco;
- b) Magazzino Crosara ex Cooperativa agricola;
- c) Fabbricato ex azienda De Boni Aldo in via Crosara;
- d) Fabbricato ex Matteazzi Fernando e Mario in via Braglioio;

si trovano in un evidente stato di degrado sui cui cancelli sono appesi il cartello "Vendesi" unito a quello di "Edificio Pericolante";

Ritenuto urgente mettere in atto tutte le azioni possibili per salvaguardare questo patrimonio storico-culturale Chiesetta di S. Fermo compresa, che deriva dal lascito di Giampietro Proti del 1412 a favore dell'"Ospitale" di Vicenza ora Ipab;

Invita/Osserva Codesta Amministrazione a "riprendere e ricucire i fili" per addivenire ad una pianificazione di un progetto di accordo pubblico tra le suddette istituzioni stante l'interesse reciproco di realizzare il suddetto parco Crosara, l'allargamento di via Pasubio e il ripristino di almeno di una parte dei parcheggi di Via Crosara, nonché il recupero/riqualificazione/rigenerazione dei succitati fabbricati degradati di proprietà Ipab ed in special modo del Molino.

Tenuto conto, anche, della piramide rovesciata della popolazione - poche nascite ed invecchiamento della popolazione - voglia l'amministrazione procedere al riesame dell'area residenziale oggetto del succitato PDL - di cui non è dato di sapere se è ancora in essere - onde evitare un pesante impatto su un'area agricola di elevato valore paesaggistico ubicata lungo la roggia "Ghebbo" a valenza SIC.

VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta non **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Ricordando che le proposte formulate riguardano prevalentemente considerazioni con intenti e indirizzi di carattere esclusivamente amministrativo i quali non interessano la variante in oggetto.

Pertanto, la presente relazione di analisi delle osservazioni farà solamente riferimento alle variazioni urbanistiche introdotte con la variante al piano mentre le proposte andranno formulate ed eventualmente valutate in altra sede dagli organi amministrativi.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:  
Osservazione n. 14/3

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

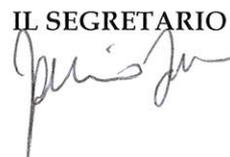
Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:       accolta                       accolta parzialmente                       non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



## SCHEDA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

**OSSERVAZIONE** N° 15 pervenuta l'11 ottobre 2017, n. 0009154 di prot.

**OSSERVANTE:** ing. Angelo De Munari

OGGETTO:

L'osservante fa notare che è stata prevista ed approvata (?) una variante verde mediante la trasformazione di un'area residenziale ZTO B/5 a verde privato.

Facendo presente che detta area costituisce una stradina laterale (privata) di via Pasubio con funzione di ingresso e parcheggio di un complesso residenziale che non può essere fatta rientrare come variante verde per le sue intrinseche funzioni sopracitate, si chiede pertanto di stralciare tale previsione suggerendo al richiedente altre alternative per non pagare l'imu tra cui la recentissima delibera del consiglio comunale n° 14 del 02/05/2017.

VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Ricordando che la trasformazione dell'area residenziale ZTO B/5 a verde privato è stata solamente adottata dal Consiglio Comunale; si fa però presente che la sopracitata delibera C.C. n. 14 riguarda l'acquisizione al patrimonio pubblico di viabilità pubblica.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 15 pervenuta l'11 ottobre 2017, n. 0009154 di prot.

Chiedono chiarimenti il consigliere RIGON e il consigliere CARRARO.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

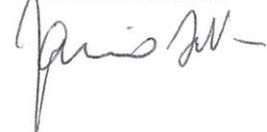
Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



## SCHEMA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

**OSSERVAZIONE** N° 16 pervenuta il 26 ottobre 2017, n. 0009751 di prot.

**OSSERVANTE:** Baccarin Angelo

**OGGETTO:**

L'osservante, presa visione della variante adottata, chiede che sia:

- cambiato il grado di protezione per l'intervento coordinato nelle schede dei fabbricati;
- modificata la perimetrazione della zona "A" in modo da poter realizzare la nuova strada di accesso alla zona "C1/12" rimanendo completamente all'interno della proprietà e senza invadere la zona agricola.

**VALUTAZIONE TECNICA:**

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi.

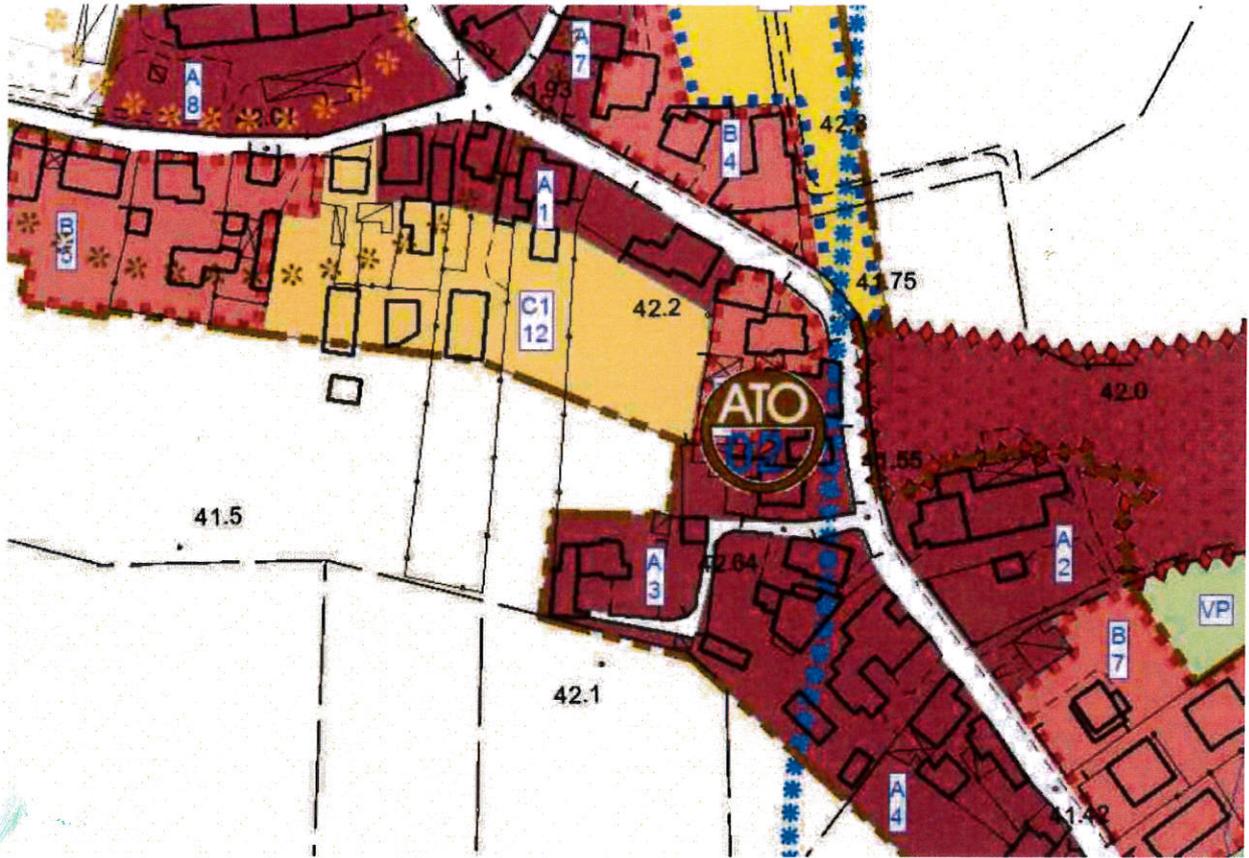
Per quanto concerne il cambio del cambio di protezione per l'intervento coordinato da G.P. 3b a G.P. 5 appare accettabile in quanto l'edificio non presenta attualmente particolari caratteristiche di salvaguardia essendo stato un tempo impropriamente e pesantemente manomesso, ed ora in completo degradato.



Non appare percorribile una ripermetrazione della zona "A", del resto redatta dalla Regione Veneto, allo scopo di realizzare la nuova strada di accesso alla zona "C1/12", pur dichiarando di rimanere completamente all'interno della proprietà e senza invadere la zona agricola.

Tale previsione andrebbe considerata solamente in presenza di un piano particolareggiato della zona dove potrebbe essere prevista una variazione del perimetro, senza alcun aumento di volume, entro il 10% della C1/12 fino alla zona "A/3".

Inoltre, interessando proprietà private in zona "A/1" posta a nord dell'area C1/12, con un accordo tra le parti, lo scopo potrebbe comunque essere raggiunto già immediatamente con intervento edilizio diretto.



IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 16 pervenuta il 26 ottobre 2017, n. 0009751 di prot.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	8	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	1	(Rigon)

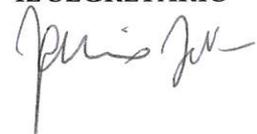
Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

Accolta con la prescrizione che la strada di accesso al lotto venga prevista con il piano attuativo.

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



## SCHEMA OSSERVAZIONI

### Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

OSSERVAZIONE N° 17 pervenuta il 30 novembre 2017, n. 0011076 di prot.

OSSERVANTE: Marzotto Ruggero in nome di Associazione di utilità sociale "Il Pomodoro" onlus

#### OGGETTO:

L'osservante, presa visione della variante adottata, premettendo:

- di condividere i contenuti della nuova scheda 006 relativamente a destinazioni d'uso, gradi di protezione e prescrizioni per gli interventi;
- di confermare la concorrenza del volume demolito n. 6 alla formazione del nuovo edificio 10;
- che il volume massimo attribuito all'edificio n. 10 è però un retaggio della scheda vigente, la quale prevede alla formazione di tale volumetria la concorrenza non solo del piccolo corpo demolito n. 6 di mc 127, ma anche della tettoia n. 7 di mc 528, della quale la nuova scheda prevede ora il mantenimento;
- che comunque si ravvisa una improprietà nella definizione del volume massimo di 650 mc sul sedime n. 10, in quanto la doppia prescrizione del sedime in pianta e dell'obbligo di continuità della falda dell'adiacente fabbricato n. 5 consentono la realizzazione di un volume molto inferiore, ulteriormente ridotto in quanto la porzione più a sud, corrispondente alla parte più bassa del prolungamento di falda, avrebbe un'altezza inutilizzabile;

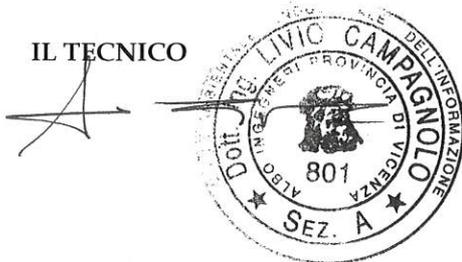
tutto ciò premesso,

chiede di ridimensionare a mc 215 il volume massimo consentito sul sedime del nuovo edificio n. 10, in coerenza con l'involuppo massimo determinato dalle richiamate prescrizioni della scheda 006 e dalle conseguenti limitazioni geometriche, e di cui alla dimostrazione grafica allegata all'osservazione. In conseguenza chiede una nuova definizione economica dell'atto d'obbligo precedentemente stipulato.

#### VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi. La proposta risulta migliorativa per il complesso edificato e trova una soluzione alle esigenze dell'Associazione sociale.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



A handwritten signature in blue ink, written over the official stamp of the Comune di Bolzano.

SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 17 pervenuta il 30 novembre 2017, n. 0011076 di prot.

/

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

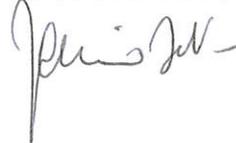
Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	9	
Favorevoli	n.	9	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	/	

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



## SCHEDA OSSERVAZIONI

Redazione della variante n. 1 al P.I. ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 11/04

**OSSERVAZIONE** N° 18 pervenuta il 05 dicembre 2017, n. 0011285 di prot.

**OSSERVANTE:** **Concato Giuseppe - Pilati Maria**

**OGGETTO:**

Gli osservanti, viste le delibere di adozione della variante al P.I., contrariamente alla volumetria fissata nell'atto d'obbligo di 350 mc., confermano ora i **300 mc.** previsti nelle delibere di adozione del piano. In conseguenza chiedono una nuova definizione economica dell'atto d'obbligo precedentemente stipulato.

**VALUTAZIONE TECNICA:**

L'osservazione in esame risulta **pertinente** con la variante n. 1 al Piano degli Interventi. La nuova definizione risulta evidentemente in linea con le esigenze degli osservanti.

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO URBANISTICA



SINTESI DELLA DISCUSSIONE:

OSSERVAZIONE N° 18 pervenuta il 05 dicembre 2017, n. 0011285 di prot.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Presenti	n.	9	
Assenti	n.	2	(Pucci, Savioli)
Votanti	n.	9	
Favorevoli	n.	9	
Contrari	n.	/	
Astenuti	n.	/	

Esito:  accolta  accolta parzialmente  non accolta

IL SINDACO



IL SEGRETARIO

