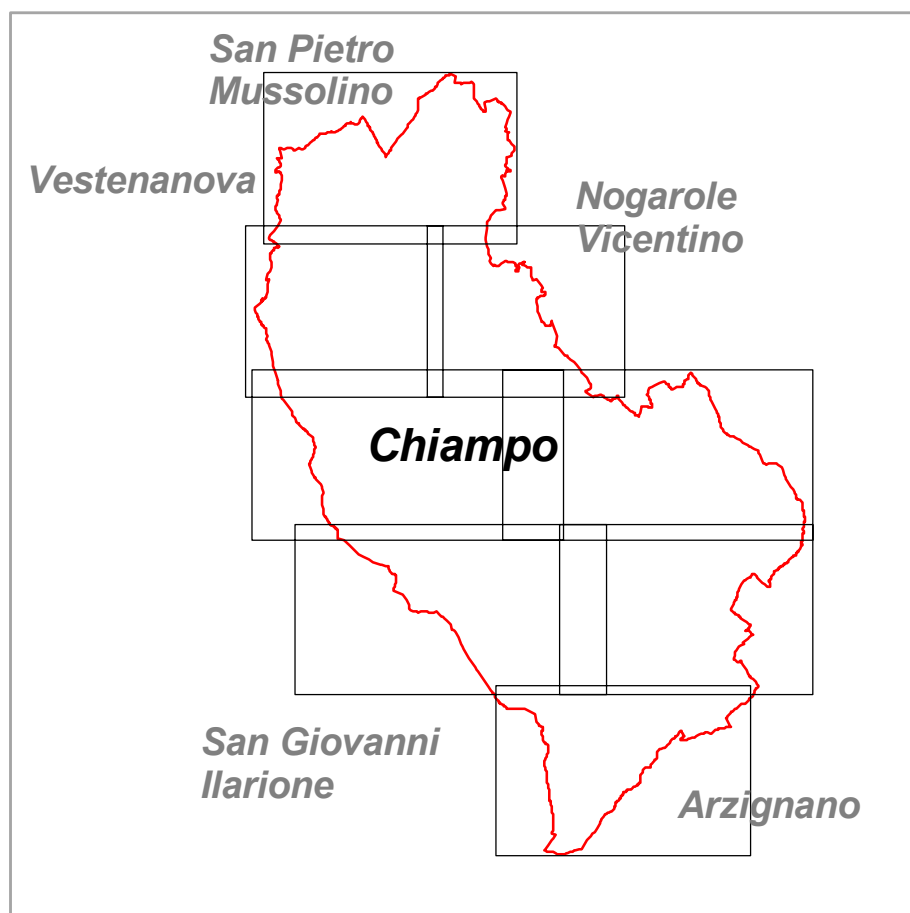


Regione Veneto
Provincia Vicenza
COMUNE CHIAMPO

P.R.C.

VARIANTE N. 3 - PIANO DEGLI INTERVENTI RINNOVO PREVISIONI IN DECADENZA

PARERE OSSERVAZIONI



IL SINDACO

Avv. Matteo Macilotti

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Massimo Masiero

IL SEGRETARIO

Dott. Francesco Spaziani

**IL CAPO AREA 5[^]
EDILIZIA PRIVATA
URBANISTICA SUAP**
Ing. Eveline Storato

ADOTTATO: D.C.C. n.
del

APPROVATO: D.C.C. n.
del

PROGETTISTA:

*Ing. Mario Garbino
Ing. Lorena Lazzarotto*

Tel. 0423-5571384 - e-mail: studiogarbino@libero.it - PEC: mario.garbino@ingpec.eu

DATA: Dicembre 2022

COMUNE DI CHIAMPO
Variante n. 3 – Piano degli Interventi
Rinnovo Previsioni in Decadenza

PARERE SULLE OSSERVAZIONI

Il Consiglio Comunale di Chiampo con Deliberazione n. 51 del 28 luglio 2022 ha adottato le modifiche al Piano degli Interventi relative al “*Rinnovo delle Previsioni in Decadenza*”.

Le procedure di deposito e pubblicazione si sono svolte regolarmente e sono pervenute 6 osservazioni come di seguito elencato.

OSSERVAZIONE n. 1

DATA	PROT.	INDICAZIONE CATASTALE
05/09/2022	16619	fg. n. 9 m.n. 294-2361

Contenuto: Si chiede relativamente alla particella n. 294 la riclassificazione delle porzioni ricadenti in Z.T.O. Verde Privato in Z.T.O. residenziale di completamento B5, mantenendo l’attuale capacità edificatoria massima consentita stimata di 2000 mc vincolandola ed estendendola a tutta la superficie del lotto (1273.00 mq). Si otterrebbe così un indice di edificabilità di 1,57 mc/mq. circa, e un rapporto di copertura massimo stimato (salvo più giusto verificato dall’U.T.C.) del 31% circa. Relativamente alla particella n. 2361, si chiede la riclassificazione dell’area posta oltre il confine con la particella n. 294, per una larghezza di 5,00 ml., ricadente in Z.T.O. Verde Privato in Z.T.O. B5. Per questa area si propone un indice di edificabilità e un rapporto di copertura pari a zero.

In ultima analisi, se le presenti richieste non potessero essere accolte, si chiede di integrare l’art. 75 delle N.T.O. che norma le aree a Verde Privato, prevedendo la possibilità

della realizzazione di parcheggi con eventuale pavimentazione in grigliato e la loro copertura con pergolati e/o pergole a isola (art. 23/A-B, N.T.O.).

Parere tecnico:

Si esprime **parere non favorevole** in quanto: la zona B5/55 ha già una sua normativa con specifica volumetria e l'integrazione con l'inserimento di parcheggi in area a Verde Privato sarebbe una evidente contraddizione.

OSSERVAZIONE n. 2

DATA	PROT.	INDICAZIONE CATASTALE
05/09/2022	16661	fg. n. 24 m.n. 577-622

Contenuto: Si chiede vengano chiarite le prescrizioni presenti nella Scheda n. 10 degli "Ambiti di tutela a carattere Storico Testimoniale" precisando se è possibile l'ampliamento senza rispettare la sagoma dell'attuale immobile. Si precisa che la volontà è quella di realizzare un fabbricato che rispetti la tipologia locale, con disposizione planimetrica ad "L" prevedendo una pulizia generale dei corpi staccati e compattando il volume esistente senza elementi posticci.

Parere tecnico:

Si esprime **parere non favorevole** in quanto l'osservazione non riguarda tematiche affrontate in fase di Adozione e non presenti nel "Documento del Sindaco".

OSSERVAZIONE n. 3

DATA	PROT.	INDICAZIONE CATASTALE
19/09/2022	17663	fg. n. 22 m.n. 861-1254

Contenuto: Si chiede la riclassificazione dell'ambito di proprietà ricadente in zona B5 (indice 2 mc/mq) in zona B1 (indice 1 mc/mq) consentendo una graduale riduzione della volumetria edificabile tra le zone B5 e AdED.

Parere tecnico:

Si esprime **parere favorevole** considerato che la richiesta prevede una riduzione del carico urbanistico e si configura pertanto come una parziale Variante Verde rientrando nelle tematiche del "Documento del Sindaco" come da allegata planimetria.

La presente osservazione deve essere pertanto **Adottata e Pubblicata**.

OSSERVAZIONE n. 4

DATA	PROT.
26/10/2022	17663

Contenuto: Si chiede di integrare l'Allegato A "Schede di Progetto sulle Aree di Trasformazione della città" con i dati relativi all'Area di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT_R13 che nella variante in fase di adozione è stata suddivisa in AT_R13b e AT_R13c. Sono inoltre mancanti i dati relativi all'area (AT_R13a).

Parere tecnico:

Si esprime **parere favorevole** modificando l'Art 3 "Aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale" dell'Allegato A "Schede di Progetto sulle Aree di Trasformazione della città" come di seguito riportato. (modifiche in evidenziato)

Area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (~~AT_R13~~) (ATR_13a;ATR_13b; ATR_13c)

1. superficie territoriale (St) : 50.320 mq

2. volume (V) : 39.029 mc

1. ATR_13a superficie territoriale (St) : 2.570 mq

2. ATR_13a volume (V) : 3.290 mc

3. **ATR_13b** superficie territoriale (St) : 7.620 mq

4. **ATR_13b** volume (V) : 9.754 mc

5. **ATR_13c** superficie territoriale (St) : 17.294mq

6. **ATR_13c** volume (V) : 22.137 mc

37. altezza massima dei fabbricati (H) 6,50

48. standard minimi richiesti: si fa riferimento all'art 14 delle NTO

59. superficie SAU trasformata: 0 mq

610. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse:

- per la disciplina delle destinazioni d'uso si fa riferimento all'art. 22 comma 9 delle NTO

711. modalità di attuazione

- piano urbanistico attuativo;

812. obiettivi di progetto

- il progetto deve prevedere un disegno organico in relazione agli standard di progetto e in coerenza con il tessuto morfologico esistente.

- si dovranno seguire le indicazioni del Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale allegato alle NTO.

OSSERVAZIONE n. 5

DATA	PROT.	INDICAZIONE CATASTALE
31/10/2022	20920	Fg. n. 4 m.n. 2441-2570-2510-2455

Contenuto: Si chiede di trasformare l'area a Verde Privato di Piano Particolareggiato in zona edificabile priva di ulteriore potenzialità edificatoria, mantenendo di fatto la volumetria già assegnata pari a 3.210 mc presenti nel lotto 13B, 14, 15, 16 e 17. La richiesta è finalizzata ad attuare la previsione di piano che prevede proprio in tale area gli accessi al lotto, pertanto senza aumento di carico urbanistico.

Parere tecnico:

Si esprime **parere favorevole** riclassificando l'area attualmente a Verde Privato in zona C3/7A priva di capacità edificatoria come da allegata planimetria.

La presente osservazione deve essere pertanto ***Adottata e Pubblicata.***

OSSERVAZIONE n. 6

DATA	PROT.	INDICAZIONE CATASTALE
31/10/2022	20921	fg. n. 4 m.n. 1665-1669-1667-2592

Contenuto: Si chiede di trasformare parte dell'area a Verde Pubblico, di superficie di mq. 1846, da standard di Piano Particolareggiato 12 destinata all'uso pubblico, in zona agricola di proprietà privata. L'ubicazione di tale zona non risulta agevole e non di facile accesso con i mezzi motorizzati dalla via pubblica, in quanto è presente un notevole dislivello di quota altimetrica tra l'area direttamente adiacente alla nuova viabilità pubblica e l'area interessata. Inoltre l'area risulta avere una forte pendenza essendo alla base di un pendio boschivo. La richiedente si rende finora disponibile alla monetizzazione dell'area nel caso di trasformazione da "verde pubblico di piano" ad "agricola" ad uso privato.

Parere tecnico:

Considerata la morfologia dell'area si esprime ***parere favorevole*** riclassificando la zona, attualmente "F3- Aree attrezzate a parco, gioco e sport" in zona a "Verde Privato" come da allegata planimetria.

La presente osservazione deve essere pertanto ***Adottata e Pubblicata***.

CONCLUSIONE

Considerato quanto sopra esposto viene prevista l'approvazione della Variante n. 3 ad eccezione delle Osservazioni n. 3-5-6 che devono essere adottate e pubblicate.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Per quanto concerne il dimensionamento residenziale l'Osservazione n. 3 prevedendo una riduzione della volumetria di 1.646 mc comporta un aumento del carico aggiuntivo residuo; da 72.726,51 mc a 74.372,51 mc (72.726,51+1.646 mc).