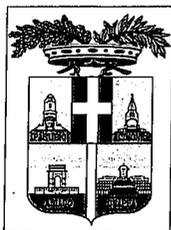


ALLEGATO A



**PROVINCIA DI VICENZA**  
**SETTORE URBANISTICA**  
**U.C. PIANIFICAZIONE**

Domicilio fiscale: Contrà Gazzolle, 1 - 36100 VICENZA - Codice Fiscale. P. IVA 00496080243  
Uffici: Palazzo Folco - ex co.re.co - Contrà San Marco, 30 - 36100 VICENZA - tel. 0444.908111 - fax  
0444.908490 - Casella di posta certificata: provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net

*Prot. n. 7824 del 31/01/2014*

**VARIANTE AL P.R.G.**  
**DEL COMUNE DI MONTICELLO CONTE OTTO**

**Oggetto: Comune di Monticello Conte Otto (VI). Piano Regolatore Generale - Variante ai sensi dell'art. 50, comma 3° L.R. 61/85 denominata "Variante Parziale n. 36/2013 nuova Piazza a Monticello Conte Otto. Modifica alla ZTO C2/A1", adottata con DCC n. 19 del 26/02/2013 e n. 47 del 18/09/2013 di presa atto della mancanza di osservazioni.**

**PREMESSE**

Il Comune Monticello Conte Otto (VI) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 2379 in data 09.08.2005 e successivamente modificato.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26/02/2013, esecutiva, il Comune ha adottato la variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 50, 3° comma della L.R. 61/85.

Con nota acquisita al prot. provinciale n. 17386 del 07/03/2013, il Comune di Monticello Conte Otto ha quindi trasmesso la documentazione per la pubblicazione della variante al PRG ai sensi dell'art. 50 comma 3° L.R. 61/85 relativa all'adozione della variante urbanistica n. 36/2013 al PRG - nuova piazza a Monticello Conte Otto modifica alla ZTO C2/A1.

La procedura di pubblicazione e deposito del progetto e della variante è regolarmente avvenuta (nota prot. Prov.le prot. 36400 del 17/05/2013), come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa non sono pervenute nei termini osservazioni od opposizioni come dato atto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 18/09/2013.

Il Comune ha provveduto a trasmettere alla Provincia la documentazione di variante con nota acquisita agli atti della Provincia di Vicenza al prot. prov. n. 69136 del 27/09/2013, (dando altresì atto che viene confermata la documentazione già trasmessa per la fase di pubblicazione e deposito relativa alla variante in argomento) per la superiore approvazione da parte della Provincia.

Con nota prot. n. 91486 del 19/12/2013, la Provincia ha richiesto al Responsabile del procedimento del Comune informazioni in riferimento alle variazioni al PRG vigente, rappresentate in planimetria ma, non adeguatamente descritte nella Relazione Illustrativa della Variante in argomento.

Il comune ha risposto alla suddetta comunicazione con nota prot. 509 del 13/01/2014 (prot. Prov.le 2524 del 14/01/2014) inviando una relazione integrativa.

Si prende atto che sul territorio del Comune di Monticello Conte Otto non sono presenti ambiti SIC o ZPS inclusi nell'elenco di cui al DPR n. 357/1997 di cui all'allegato A della DGR 1522 del 07.06.2002 ai sensi del DPR 08.09.1997, n. 357: "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche." e con il D.M. 03.04.2000, allegato B) "Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 78/409/CEE".

Con delibera di Giunta Regionale n. 408 del 02 maggio 2012, relativa all'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Vicenza, la Provincia è divenuta a tutti gli effetti soggetto competente all'approvazione delle varianti urbanistiche, adottate ai sensi della L.R.

## ALLEGATO A

11/2004 nonché, per effetto dell'art. 48, comma 1 della L.R. 11/2004, anche delle varianti redatte ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 61/85.

### ELABORATI TRASMESSI

Gli elaborati allegati alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26/02/2013, sono i seguenti:

- Fascicolo A4 contenente: Relazione tecnica, Estratto NTA, Estratto di PRG;
- Studio di compatibilità idraulica.

### DESCRIZIONE DELLA VARIANTE (1)

*La variante urbanistica ha per oggetto l'individuazione di una nuova simbologia di piazza pedonale pubblica con passaggi coperti o portici all'interno dell'ambito di strumento attuativo della zona territoriale omogenea C2/A1.*

*L'individuazione di tale opera pubblica consente di dare attuazione ad una previsione di PRG attualmente presente all'interno della zona C2/L. La piazza sarà caratterizzata da un portico su due lati e da edifici che fungono da coronamento allo spazio pubblico. La piazza risulterà aperta verso via Nicolosi, ma separata dalla strada da un'area a parcheggio che potrà fungere da ampliamento della piazza in occasione di manifestazioni o eventi particolari. Tale indicazione consentirà di realizzare un nuovo spazio pubblico servito da attività commerciali o direzionali che contribuiranno a creare uno spazio aggregativo di tipo tradizionale.*

*Nell'ambito di tale variante non si modificano i volumi attualmente previsti dal PRG in quanto il volume degli edifici che potranno essere realizzati attorno alla piazza, sia con destinazione commerciale che direzionale deriverà dal volume interno all'ambito di Zona C2/A1. Saranno inoltre consentite diverse tipologie costruttive, a blocco o in linea, ma sempre in funzione della realizzazione della piazza e con funzione di chiusura di due lati della stessa.*

*La zona C2/A in precedenza era stata oggetto di un complesso iter amministrativo urbanistico che appare importante ripercorrere brevemente.*

*Su tale zona, dal 1996 era presente un'individuazione di spazio pubblico: piazza con portici e gli edifici erano collocati a C attorno alla piazza con un'altezza di 3 piani fuori terra.*

*Nel 2002 è stata adottata una variante urbanistica con la quale si è modificata la zona C2/A1 rivedendo l'estensione della zona, mantenendo invariato il volume urbanistico, ma riducendo l'altezza massima ed eliminando l'obbligo a realizzare una nuova piazza.*

*Nel 2005 è stata adottata una nuova variante al PRG con la quale è stata prevista una nuova zona C2 denominata C2/L, posta a sud dell'area in questione. Su tale area è stata individuata con apposita simbologia la piazza pubblica.*

*Nel 2006, con DGRV 3238 del 17.10.2006, la regione ha approvato un primo stralcio dell'area C2/L prevedendo l'eliminazione della porzione a sud della futura strada di PRG.*

*Nel 2006 il Comune ha controdedotto a tale delibera proponendo l'individuazione di uno spazio pubblico attorno al quale sviluppare edifici con destinazioni miste (commerciali, direzionali, residenziali) e un'altezza di almeno 10 mt.*

*Le ipotesi progettuali evidenziavano uno studio complessivo delle zone C2/A1 e C2/L e l'ubicazione della piazza a cavallo delle due zone.*

*Con DGRV 1072 del 06.05.2008 la Regione ha approvato le controdeduzioni accogliendo quindi la proposta di rivedere anche le altezze e le destinazioni degli edifici attorno alla piazza.*

*Successivamente tale disposizione non è stata riportata nel repertorio del PRG approvato.*

*La presente variante riguarda la zona C2/A1 e in parte la zona C2/L e di fatto mira, in un certo senso, a dare attuazione a quanto previsto dalla Regione.*

**Con nota prot. n. 509 del 13/01/2014 (prot. Prov.le n.2524 del 14/01/2014) il responsabile del procedimento del comune di Monticello Conte Otto (in risposta alla richiesta dell'Amministrazione Provinciale prot. 91486 del 19/12/2013), ha provveduto ad integrare la documentazione progettuale con una Relazione Integrativa nella quale vengono chiariti alcuni aspetti inerenti le modifiche planimetriche presenti nella cartografia di progetto ma non descritti nella Relazione.**

Pertanto si elencano le modifiche rappresentate nella planimetria di PRG in variante, come descritte nella Relazione Integrativa e puntualmente rappresentate nella cartografia allegata alla Relazione<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> Testo estratto dalla Relazione Tecnica

<sup>2</sup> Testo estratto dalla Relazione Integrativa prot. Prov. 2524 del 14/01/2014.

## ALLEGATO A

1. adeguamento del perimetro di strumento urbanistico attuativo obbligatorio includendo i terreni di proprietà attualmente ricadenti in Zona B/14, ma privi di accesso e di autonoma utilizzazione;
2. adeguamento del perimetro di strumento urbanistico attuativo obbligatorio includendo i terreni di proprietà del richiedente ed escludendo proprietà non interessate al piano (comune e altri privati);
3. eliminazione del perimetro di strumento attuativo previsto con variante al PRG n. 21/2009 e revisione del perimetro della zona C2/A1: nel 2009, al fine di consentire la presentazione del piano attuativo per una porzione di ZTO C2/L e della ZTO C2/A1 (stessa proprietà) è stata approvata apposita variante urbanistica per dividere in due ambiti distinti la ZTO C2/L (di diverse proprietà) e consentire una permuta tra due distinte proprietà. Per motivi fiscali la permuta non ha avuto luogo e non si è potuto quindi procedere con la presentazione dello stralcio di piano per la zona C2/L, com'era nelle intenzioni dei richiedenti;
4. collegato al punto precedente il perimetro della zona C2/A1 viene adeguato includendo la rotonda di progetto: l'art. 28 delle NTA del PRG vigente prevede che il progetto esecutivo della viabilità di PRG deve essere approvato contestualmente al primo piano attuativo che sarà presentato. Il primo strumento attuativo presentato e approvato ha riguardato la zona C2/L con il quale è stato approvato il progetto della viabilità complessiva per l'intero ambito previsto dal PRG. In tale sede, al fine di realizzare un miglior raccordo della viabilità con la rotonda, la strada è stata rettificata traslando conseguentemente più a nord la rotonda prevista.

### Modifiche al testo normativo delle NTA

Le modifiche alle NTA di PRG interessano gli artt. 29.3, 29.4 e l'art. 31 bis 13 che, avendo validità generale su tutte le zone C1 e C2, andrebbero a limitare la possibilità di sviluppare concretamente la costruzione di edifici commerciali e direzionali attorno alla piazza pubblica. In particolare, all'art. 29.4 vengono introdotte alcune modifiche nella tabella descrittiva degli interventi, in riferimento al comparto C2-A1. Tali variazioni riguardano l'altezza max degli edifici perimetrali alla piazza pubblica, la cui altezza viene aumentata da 7 m a 11,5 m; il numero dei piani, che viene aumentato da 2 a 3. Tra le prescrizioni proposte dal comune ed inserite nelle Norme vi è anche la "possibilità di inserire attività commerciali e direzionali negli edifici intorno alla piazza", la quale dovrà essere dotata di portico con superficie non superiore a 1500 mq.

### Dati tecnici dell'area

Dalla relazione di progetto si rileva che il volume attribuito dal PRG alla Zona C2/A1 non verrà modificato. I parametri proposti in modifica rispetto al PRG vigente vengono evidenziati in grassetto:

Superficie fondiaria catastale ZTO C2/A1: mq. 29.155.

Tipologie costruttive ammesse: casa isolata o unifamiliare, casa abbinata; **tipologia a blocco o in linea per gli edifici perimetrali alla piazza pubblica.**

Altezza massima consentita: 7 m (max 2 piani); **per gli edifici perimetrali alla piazza pubblica è consentita un'altezza max di 11,5 m (max 3 piani).**

Superficie coperta: max 30%.

Rilevato, pertanto, che la variante in esame riguarda l'individuazione di uno spazio pubblico all'interno di un ambito soggetto a strumento attuativo (ZTO C2/A1), nonché modifiche viabilistiche e del perimetro delle ZTO C2/A1 e C2/L; preso atto che il comune dichiara sia nella Relazione integrativa (prot. 509 del 13/01/2014), nonché nella delibera di C.C. n. 19 del 26/02/2013 di adozione della Variante, "la rispondenza, della stessa con le fattispecie previste dall'art. 50 comma 3° della L.R. 61/85"; rilevato, inoltre, l'impossibilità di applicare la procedura ex art. 50 comma 4° della L.R. 61/85, poiché l'ambito d'intervento risulta essere in prossimità (distanza inferiore ai 200 m) di un edificio vincolato ai sensi della L. 1089/39; si ritiene ammissibile l'applicazione dell'art. 48, L.R. 11/2004, con le procedure previste dall'art. 50, 3° comma, L.R. 61/85.

## VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

### CONTENUTI DEL PTCP APPROVATO IN RELAZIONE ALLA VARIANTE DI PRG

Di seguito si riportano le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2 maggio 2012 in relazione all'area oggetto di variante.

## ALLEGATO A

### **Tav. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"**

Non vi sono nelle immediate vicinanze corsi d'acqua soggetti a "Vincolo paesaggistico". Si rilevano in prossimità all'area oggetto di variante alcuni immobili interessati da vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39 (Municipio, ex biblioteca).

**Tav. 2 "Carta delle fragilità"**. Dal punto di vista idraulico il territorio interessato dalla Variante ricade in zona a Rischio idraulico R1 come risulta dal Piano provinciale di emergenza.

### **Tav. 3 Carta del sistema ambientale.**

L'area interessata dalla variante viene classificata come "aree di agricoltura mista a naturalità diffusa" ed è regolata dall'art. 25 del PTCP. Parte dell'ambito risulta interessato dai corridoi ecologici regionali.

### **Tav. 4 "Sistema insediativo e infrastrutturale"**

Il Comune di Monticello Conte Otto risulta in parte ricompreso all'interno dell'ambito di pianificazione coordinata "Vicenza ed il vicentino" regolato dall'art. 91 delle Norme del PTCP. L'area relativa alla variante è disposta lungo la strada provinciale n. 42.

### **Tav. 5 "Sistema del Paesaggio"**

Nell'area interessata dalla variante non sono presenti contesti figurativi né ville di particolare interesse provinciale.

Relativamente al "sistema della mobilità lenta", il PTCP ha individuato lungo la strada provinciale una pista ciclabile di secondo livello.

## **PTRC ADOTTATO**

La Giunta Regionale ha adottato in data 17/02/2009 il nuovo PTRC, e con successiva DGR n. 427 del 10.4.2013 ha adottato la variante parziale al PTRC con attribuzione della valenza paesaggistica.

Si dà atto che l'art. 72 bis delle Norme di cui alla DGRV 427 del 10/04/2013 prevede l'adeguamento degli strumenti territoriali e urbanistici e l'applicazione delle misure di salvaguardia.

Rilevato che l'area di progetto ricade all'interno del raggio di 2 chilometri dal casello autostradale, si richiama l'art. 38 delle NT del nuovo PTRC - Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni SFMR e l'art. 19 della L.R. 32/2013, in relazione al quale non si applicano le disposizioni del suddetto art. 38, fino all'approvazione del PTRC.

## **VERIFICA CON IL PAI**

Nell'ambito oggetto di variante non risultano aree riconosciute a pericolosità idraulica o a pericolosità geologica perimetrate nell'ambito del PAI dell'Autorità di Bacino fiumi Brenta-Bacchiglione.

## **PARERI ACQUISITI**

Per la Variante Urbanistica di cui all'oggetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. n. 11948 del 09/08/2013, acquisito agli atti della Provincia al prot. n. 69136 del 27/09/2013;
- parere favorevole con prescrizioni della Regione del Veneto-Genio Civile di Vicenza prot. 394183 del 19/09/2013;
- parere favorevole dell'azienda Ulss n. 6 prot. n. 21878 del 03/04/2013;

## **OSSERVAZIONI PERVENUTE IN COMUNE E IN PROVINCIA**

Come risulta dalla deliberazione del consiglio comunale n. 47 del 18/09/2013 e dalla certificazione rilasciata dalla Provincia (ns nota prot. 36400 del 17/05/2013) non risulta che siano state presentate osservazioni, sia in Comune che in Provincia.

## **VALUTAZIONI E PROPOSTE:**

E' opportuno precisare che sono considerate oggetto di variante le sole modifiche deliberate dal consiglio comunale ed evidenziate negli elaborati di progetto (Tavola e Relazione), debitamente elencate e descritte nella presente relazione. Qualunque altra modifica eventualmente presente negli elaborati non è da considerarsi oggetto della presente variante. Si prende atto dei contenuti espressi nella Relazione Integrativa inviata dal Comune di cui al prot. Prov. 2524 del 14/01/2014.

**Si richiama la Delibera di Giunta Regionale n. 1717 del 03/10/2013 di recepimento del parere della Commissione VAS (Parere n. 73 del 02/07/2013), che dispone l'obbligo della verifica di assoggettabilità per i PUA di PRG non sottoposti a procedura di VAS. Si demanda**

## ALLEGATO A

alla fase successiva di redazione dello strumento urbanistico attuativo l'adempimento alla procedura di Verifica di Assoggettabilità come meglio descritta nell'Allegato F alla DGR n.791 del 31/03/2009.

Complessivamente la variante urbanistica del Comune di Monticello Conte Otto appare coerente con i contenuti del PTCP, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 708 del 02/05/2012. Dal punto di vista urbanistico non si ravvisano particolari elementi di contrasto e, pertanto, si ritiene l'opera ammissibile.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che la variante sia meritevole di approvazione con alcune modifiche d'ufficio, successivamente elencate.

**Si propone l'approvazione della Variante con le seguenti modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45, L.R. 61/1985:**

– **Non si condivide la modifica del perimetro dello strumento attuativo, nei tratti che delimitano la ZTO C2/A1 dalla ZTO B/14 e a sud della piazza pubblica (confine tra la ZTO C2/A1 e la ZTO F3), in quanto tali variazioni non risultano funzionali all'attuazione dell'opera pubblica, come espressamente richiesto dall'art. 48 della L.R. 11/2004. Pertanto, se ne richiede lo stralcio dalla cartografia di variante.**

**Il comune, in fase di attuazione dello strumento attuativo, in vigore dell'art. 11 della L.R. 61/85 (vd. Art. 48, comma 1 quater della L.R. 11/2004), potrà autorizzare modeste variazioni del suddetto perimetro, nei limiti del 10%, senza la necessità di avviare la procedura di variante allo strumento urbanistico vigente.**

Vicenza, 31 Gennaio 2014

Il tecnico istruttore  
Arch. Chiara Zorzan



**PROVINCIA DI VICENZA**  
**SETTORE URBANISTICA**  
**U.C. PIANIFICAZIONE**

Domicilio fiscale: Contrà Gazzolle, 1 - 36100 VICENZA - Codice Fiscale. P. IVA 00496080243  
 Uffici: Palazzo Folco - ex co.re.co - Contrà San Marco, 30 - 36100 VICENZA - tel. 0444.908111 - fax  
 0444.908490 - Casella di posta certificata: provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net

**VARIANTE AL P.R.G.**  
**DEL COMUNE DI MONTICELLO CONTE OTTO**

**Oggetto: Comune di Monticello Conte Otto (VI). Piano Regolatore Generale - Variante ai sensi dell'art. 50, comma 3° L.R. 61/85 denominata "Variante Parziale n. 36/2013 nuova Piazza a Monticello Conte Otto. Modifica alla ZTO C2/A1", adottata con DCC n. 19 del 26/02/2013 e n. 47 del 18/09/2013 di presa atto della mancanza di osservazioni.**

**PREMESSE**

Il Comune Monticello Conte Otto (VI) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 2379 in data 09.08.2005 e successivamente modificato.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26/02/2013, esecutiva, il Comune ha adottato la variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 50, 3° comma della L.R. 61/85.

Con nota acquisita al prot. provinciale n. 17386 del 07/03/2013, il Comune di Monticello Conte Otto ha quindi trasmesso la documentazione per la pubblicazione della variante al PRG ai sensi dell'art. 50 comma 3° L.R. 61/85 relativa all'adozione della variante urbanistica n. 36/2013 al PRG - nuova piazza a Monticello Conte Otto modifica alla ZTO C2/A1.

La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è della variante è regolarmente avvenuta (nota prot. Prov.le prot. 36400 del 17/05/2013), come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa non sono pervenute nei termini osservazioni od opposizioni come dato atto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 18/09/2013.

Il Comune ha provveduto a trasmettere alla Provincia la documentazione di variante con nota acquisita agli atti della Provincia di Vicenza al prot. prov. n. 69136 del 27/09/2013, (dando altresì atto che viene confermata la documentazione già trasmessa per la fase di pubblicazione e deposito relativa alla variante in argomento) per la superiore approvazione da parte della Provincia.

Con nota prot. n. 91486 del 19/12/2013, la Provincia ha richiesto al Responsabile del procedimento del Comune informazioni in riferimento alle variazioni al PRG vigente, rappresentate in planimetria ma, non adeguatamente descritte nella Relazione Illustrativa della Variante in argomento.

Il comune ha risposto alla suddetta comunicazione con nota prot. 509 del 13/01/2014 (prot. Prov.le 2524 del 14/01/2014) inviando una relazione integrativa.

Si prende atto che sul territorio del Comune di Monticello Conte Otto non sono presenti ambiti SIC o ZPS inclusi nell'elenco di cui al DPR n. 357/1997 di cui all'allegato A della DGR 1522 del 07.06.2002 ai sensi del DPR 08.09.1997, n. 357: "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche." e con il D.M. 03.04.2000, allegato B) "Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 78/409/CEE".

Con delibera di Giunta Regionale n. 408 del 02 maggio 2012, relativa all'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Vicenza, la Provincia è divenuta a tutti gli effetti soggetto competente all'approvazione delle varianti urbanistiche, adottate ai sensi della L.R. 11/2004 nonché, per effetto dell'art. 48, comma 1 della L.R. 11/2004, anche delle varianti redatte ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 61/85.

**ELABORATI TRASMESSI**

Gli elaborati allegati alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26/02/2013, sono i seguenti:

- Fascicolo A4 contenente: Relazione tecnica, Estratto NTA, Estratto di PRG;
- Studio di compatibilità idraulica.

**DESCRIZIONE DELLA VARIANTE (1)**

*La variante urbanistica ha per oggetto l'individuazione di una nuova simbologia di piazza pedonale pubblica con passaggi coperti o portici all'interno dell'ambito di strumento attuativo della zona territoriale omogenea C2/A1.*

*L'individuazione di tale opera pubblica consente di dare attuazione ad una previsione di PRG attualmente presente all'interno della zona C2/L. La piazza sarà caratterizzata da un portico su due lati e da edifici che fungono da coronamento allo spazio pubblico. La piazza risulterà aperta verso via Nicolosi, ma separata dalla strada da un'area a parcheggio che potrà fungere da ampliamento della piazza in occasione di manifestazioni o eventi particolari. Tale indicazione consentirà di realizzare un nuovo spazio pubblico servito da attività commerciali o direzionali che contribuiranno a creare uno spazio aggregativo di tipo tradizionale.*

*Nell'ambito di tale variante non si modificano i volumi attualmente previsti dal PRG in quanto il volume degli edifici che potranno essere realizzati attorno alla piazza, sia con destinazione commerciale che direzionale deriverà dal volume interno all'ambito di Zona C2/A1. Saranno inoltre consentite diverse tipologie costruttive, a blocco o in linea, ma sempre in funzione della realizzazione della piazza e con funzione di chiusura di due lati della stessa.*

*La zona C2/A in precedenza era stata oggetto di un complesso iter amministrativo urbanistico che appare importante ripercorrere brevemente.*

*Su tale zona, dal 1996 era presente un'individuazione di spazio pubblico: piazza con portici e gli edifici erano collocati a C attorno alla piazza con un'altezza di 3 piani fuori terra.*

*Nel 2002 è stata adottata una variante urbanistica con la quale si è modificata la zona C2/A1 rivedendo l'estensione della zona, mantenendo invariato il volume urbanistico, ma riducendo l'altezza massima ed eliminando l'obbligo a realizzare una nuova piazza.*

*Nel 2005 è stata adottata una nuova variante al PRG con la quale è stata prevista una nuova zona C2 denominata C2/L, posta a sud dell'area in questione. Su tale area è stata individuata con apposita simbologia la piazza pubblica.*

*Nel 2006, con DGRV 3238 del 17.10.2006, la regione ha approvato un primo stralcio dell'area C2/L prevedendo l'eliminazione della porzione a sud della futura strada di PRG.*

*Nel 2006 il Comune ha controdedotto a tale delibera proponendo l'individuazione di uno spazio pubblico attorno al quale sviluppare edifici con destinazioni miste (commerciali, direzionali, residenziali) e un'altezza di almeno 10 mt.*

*Le ipotesi progettuali evidenziavano uno studio complessivo delle zone C2/A1 e C2/L e l'ubicazione della piazza a cavallo delle due zone.*

*Con DGRV 1072 del 06.05.2008 la Regione ha approvato le controdeduzioni accogliendo quindi la proposta di rivedere anche le altezze e le destinazioni degli edifici attorno alla piazza.*

*Successivamente tale disposizione non è stata riportata nel repertorio del PRG approvato.*

*La presente variante riguarda la zona C2/A1 e in parte la zona C2/L e di fatto mira, in un certo senso, a dare attuazione a quanto previsto dalla Regione.*

**Con nota prot. n. 509 del 13/01/2014 (prot. Prov.le n.2524 del 14/01/2014) il responsabile del procedimento del comune di Monticello Conte Otto (in risposta alla richiesta dell'Amministrazione Provinciale prot. 91486 del 19/12/2013), ha provveduto ad integrare la documentazione progettuale con una Relazione Integrativa nella quale vengono chiariti alcuni aspetti inerenti le modifiche planimetriche presenti nella cartografia di progetto ma non descritti nella Relazione.**

Pertanto si elencano le modifiche rappresentate nella planimetria di PRG in variante, come descritte nella Relazione Integrativa e puntualmente rappresentate nella cartografia allegata alla Relazione<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> Testo estratto dalla Relazione Tecnica

<sup>2</sup> Testo estratto dalla Relazione Integrativa prot. Prov. 2524 del 14/01/2014.

1. adeguamento del perimetro di strumento urbanistico attuativo obbligatorio includendo i terreni di proprietà attualmente ricadenti in Zona B/14, ma privi di accesso e di autonoma utilizzazione;
2. adeguamento del perimetro di strumento urbanistico attuativo obbligatorio includendo i terreni di proprietà del richiedente ed escludendo proprietà non interessate al piano (comune e altri privati);
3. eliminazione del perimetro di strumento attuativo previsto con variante al PRG n. 21/2009 e revisione del perimetro della zona C2/A1: nel 2009, al fine di consentire la presentazione del piano attuativo per una porzione di ZTO C2/L e della ZTO C2/A1 (stessa proprietà) è stata approvata apposita variante urbanistica per dividere in due ambiti distinti la ZTO C2/L (di diverse proprietà) e consentire una permuta tra due distinte proprietà. Per motivi fiscali la permuta non ha avuto luogo e non si è potuto quindi procedere con la presentazione dello stralcio di piano per la zona C2/L, com'era nelle intenzioni dei richiedenti;
4. collegato al punto precedente il perimetro della zona C2/A1 viene adeguato includendo la rotonda di progetto: l'art. 28 delle NTA del PRG vigente prevede che il progetto esecutivo della viabilità di PRG deve essere approvato contestualmente al primo piano attuativo che sarà presentato. Il primo strumento attuativo presentato e approvato ha riguardato la zona C2/L con il quale è stato approvato il progetto della viabilità complessiva per l'intero ambito previsto dal PRG. In tale sede, al fine di realizzare un miglior raccordo della viabilità con la rotonda, la strada è stata rettificata traslando conseguentemente più a nord la rotonda prevista.

#### **Modifiche al testo normativo delle NTA**

Le modifiche alle NTA di PRG interessano gli artt. 29.3, 29.4 e l'art. 31 bis 13 che, avendo validità generale su tutte le zone C1 e C2, andrebbero a limitare la possibilità di sviluppare concretamente la costruzione di edifici commerciali e direzionali attorno alla piazza pubblica. In particolare, all'art. 29.4 vengono introdotte alcune modifiche nella tabella descrittiva degli interventi, in riferimento al comparto C2-A1. Tali variazioni riguardano l'altezza max degli edifici perimetrali alla piazza pubblica, la cui altezza viene aumentata da 7 m a 11,5 m; il numero dei piani, che viene aumentato da 2 a 3. Tra le prescrizioni proposte dal comune ed inserite nelle Norme vi è anche la "possibilità di inserire attività commerciali e direzionali negli edifici intorno alla piazza", la quale dovrà essere dotata di portico con superficie non superiore a 1500 mq.

#### **Dati tecnici dell'area**

Dalla relazione di progetto si rileva che il volume attribuito dal PRG alla Zona C2/A1 non verrà modificato. I parametri proposti in modifica rispetto al PRG vigente vengono evidenziati in grassetto:

Superficie fondiaria catastale ZTO C2/A1: mq. 29.155.

Tipologie costruttive ammesse: casa isolata o unifamiliare, casa abbinata; **tipologia a blocco o in linea per gli edifici perimetrali alla piazza pubblica.**

Altezza massima consentita: 7 m (max 2 piani); **per gli edifici perimetrali alla piazza pubblica è consentita un'altezza max di 11,5 m (max 3 piani).**

Superficie coperta: max 30%.

Rilevato, pertanto, che la variante in esame riguarda l'individuazione di uno spazio pubblico all'interno di un ambito soggetto a strumento attuativo (ZTO C2/A1), nonché modifiche viabilistiche e del perimetro delle ZTO C2/A1 e C2/L; preso atto che il comune dichiara sia nella Relazione integrativa (prot. 509 del 13/01/2014), nonché nella delibera di C.C. n. 19 del 26/02/2013 di adozione della Variante, "la rispondenza della stessa con le fattispecie previste dall'art. 50 comma 3° della L.R. 61/85"; rilevato, inoltre, l'impossibilità di applicare la procedura ex art. 50 comma 4° della L.R. 61/85, poiché l'ambito d'intervento risulta essere in prossimità (distanza inferiore ai 200 m) di un edificio vincolato ai sensi della L. 1089/39; si ritiene ammissibile l'applicazione dell'art. 48, L.R. 11/2004, con le procedure previste dall'art. 50, 3° comma, L.R. 61/85.

#### **VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

##### **CONTENUTI DEL PTCP APPROVATO IN RELAZIONE ALLA VARIANTE DI PRG**

Di seguito si riportano le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2 maggio 2012 in relazione all'area oggetto di variante.

**Tav. 1. "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale".** Non vi sono nelle immediate vicinanze corsi d'acqua soggetti a "Vincolo paesaggistico". Si rilevano in<sup>3</sup>

prossimità all'area oggetto di variante alcuni immobili interessati da vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39 (Municipio, ex biblioteca).

**Tav. 2 "Carta delle fragilità".** Dal punto di vista idraulico il territorio interessato dalla Variante ricade in zona a Rischio idraulico R1 come risulta dal Piano provinciale di emergenza.

**Tav. 3 Carta del sistema ambientale.** L'area interessata dalla variante viene classificata come "aree di agricoltura mista a naturalità diffusa" ed è regolata dall'art. 25 del PTCP. Parte dell'ambito risulta interessato dai corridoi ecologici regionali.

**Tav. 4 "Sistema insediativo e infrastrutturale".** Il Comune di Monticello Conte Otto risulta in parte ricompreso all'interno dell'ambito di pianificazione coordinata "Vicenza ed il vicentino" regolato dall'art. 91 delle Norme del PTCP. L'area relativa alla variante è disposta lungo la strada provinciale n. 42.

**Tav. 5 "Sistema del Paesaggio".** Nell'area interessata dalla variante non sono presenti contesti figurativi né ville di particolare interesse provinciale.

Relativamente al "sistema della mobilità lenta", il PTCP ha individuato lungo la strada provinciale una pista ciclabile di secondo livello.

### **PTRC ADOTTATO**

La Giunta Regionale ha adottato in data 17/02/2009 il nuovo PTRC, e con successiva DGR n. 427 del 10.4.2013 ha adottato la variante parziale al PTRC con attribuzione della valenza paesaggistica.

Si dà atto che l'art. 72 bis delle Norme di cui alla DGRV 427 del 10/04/2013 prevede l'adeguamento degli strumenti territoriali e urbanistici e l'applicazione delle misure di salvaguardia.

Rilevato che l'area di progetto ricade all'interno del raggio di 2 chilometri dal casello autostradale, si richiama l'art. 38 delle NT del nuovo PTRC - Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni SFMR e l'art. 19 della L.R. 32/2013, in relazione al quale non si applicano le disposizioni del suddetto art. 38, fino all'approvazione del PTRC.

### **VERIFICA CON IL PAI**

Nell'ambito oggetto di variante non risultano aree riconosciute a pericolosità idraulica o a pericolosità geologica perimetrate nell'ambito del PAI dell'Autorità di Bacino fiumi Brenta-Bacchiglione.

### **PARERI ACQUISITI**

Per la Variante Urbanistica di cui all'oggetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. n. 11948 del 09/08/2013, acquisito agli atti della Provincia al prot. n. 69136 del 27/09/2013;
- parere favorevole con prescrizioni della Regione del Veneto-Genio Civile di Vicenza prot. 394183 del 19/09/2013;
- parere favorevole dell'azienda Ulss n. 6 prot. n. 21878 del 03/04/2013;

### **OSSERVAZIONI PERVENUTE IN COMUNE E IN PROVINCIA**

Come risulta dalla deliberazione del consiglio comunale n. 47 del 18/09/2013 e dalla certificazione rilasciata dalla Provincia (ns nota prot. 36400 del 17/05/2013) non risulta che siano state presentate osservazioni, sia in Comune che in Provincia.

### **VALUTAZIONI E PROPOSTE:**

E' opportuno precisare che sono considerate oggetto di variante le sole modifiche deliberate dal consiglio comunale ed evidenziate negli elaborati di progetto (Tavola e Relazione), debitamente elencate e descritte nella presente relazione. Qualunque altra modifica eventualmente presente negli elaborati non è da considerarsi oggetto della presente variante. Si prende atto dei contenuti espressi nella Relazione Integrativa inviata dal Comune di cui al prot. Prov. 2524 del 14/01/2014.

**Si richiama la Delibera di Giunta Regionale n. 1717 del 03/10/2013 di recepimento del parere della Commissione VAS (Parere n. 73 del 02/07/2013), che dispone l'obbligo della verifica di assoggettabilità per i PUA di PRG non sottoposti a procedura di VAS.** Si demanda alla fase successiva di redazione dello strumento urbanistico attuativo l'adempimento alla procedura di Verifica di Assoggettabilità come meglio descritta nell'Allegato F alla DGR n.791 del 31/03/2009.

Complessivamente la variante urbanistica del Comune di Monticello Conte Otto appare coerente con i contenuti del PTCP, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 7084

## ALLEGATO A

del 02/05/2012. Dal punto di vista urbanistico non si ravvisano particolari elementi di contrasto e, pertanto, si ritiene l'opera ammissibile.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che la variante sia meritevole di approvazione con alcune modifiche d'ufficio, successivamente elencate.

**Si propone l'approvazione della Variante con le seguenti modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45, L.R. 61/1985:**

- **Non si condivide la modifica del perimetro dello strumento attuativo, nei tratti che delimitano la ZTO C2/A1 dalla ZTO B/14 e a sud della piazza pubblica (confine tra la ZTO C2/A1 e la ZTO F3), in quanto tali variazioni non risultano funzionali all'attuazione dell'opera pubblica, come espressamente richiesto dall'art. 48 della L.R. 11/2004. Pertanto, se ne richiede lo stralcio dalla cartografia di variante.**

**Il comune, in fase di attuazione dello strumento attuativo, in vigenza dell'art. 11 della L.R. 61/85 (vd. Art. 48, comma 1 quater della L.R. 11/2004), potrà autorizzare modeste variazioni del suddetto perimetro, nei limiti del 10%, senza la necessità di avviare la procedura di variante allo strumento urbanistico vigente.**

Vicenza, 31 Gennaio 2014



Il tecnico istruttore  
Arch. Chiara Zorzan