



COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA

Provincia di Vicenza

PI var8

Elaborato

d08

01

scala

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO: PARERE TECNICO SULLE OSSERVAZIONI

Approvato con D.C.C. n. 14 del 30.03.2026



IL SINDACO

Luigi Pellanda

IL SEGRETARIO

Dott. Giuseppe Taibi

IL RESPONSABILE U.T.C.

dott. Paride Giuliano Marcon

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

arch. Marisa Fantin
dott. Martina Caretta

*ARCHISTUDIO
di Fantin Giatti Pangrazi
arch. ass.*

ELABORAZIONI GRAFICHE E Q.C.

dott. Andrea Spagnolo
Geomundi srl

APRILE 2026

Sommario

PREMESSA.....	3
DOCUMENTO DEL SINDACO	4
LE RICHIESTE PRESENTATE DAI CITTADINI	5
METODOLOGIA DELL'ISTRUTTORIA	6
CRITERI DI VALUTAZIONE.....	8
ESITO DELLE VALUTAZIONI	9
AGGIORNAMENTO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE E DEL REPERTORIO NORMATIVO	18
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	20
DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI	22
CONSUMO DI SUOLO.....	23
ALLEGATO 1: STRALCIO PREVISIONI CON MANCATO VERSAMENTO QUOTA PEREQUATIVA.....	25
ALLEGATO 1: CLASSIFICAZIONE PUA DECADUTI	29
PARERE TECNICO SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE	32
Osservazione n. 1	33
Osservazione n. 2.....	34
Osservazione n. 3.....	37
Osservazione n. 4.....	38
Osservazione n. 5.....	39
Osservazione n. 6.....	41
Osservazione n. 7.....	42

PREMESSA

La legge urbanistica regionale LR n° 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che sostituisce il precedente Piano Regolatore Generale disciplinato dalla LR n° 61/1985. L'art. 12 della LR n° 11/2004 stabilisce che il piano regolatore comunale sia articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed infine nelle disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI). Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano Regolatore Comunale di Tezze sul Brenta è composto dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

Per la formazione della Variante 8 al Piano degli Interventi il Comune di Tezze sul Brenta ha operato in tre fasi:

- la **prima fase**, che può essere definita preliminare, in cui è stato dato avvio ai lavori per la definizione degli obiettivi del PI, predisponendo il Documento del Sindaco di cui all'art. 18 comma 1 LR n° 11/2004 e dando avvio alle attività di consultazione, partecipazione e concertazione previste al comma 2 del medesimo art. 18, pubblicando un avviso finalizzato a favorire la manifestazione di interessi da parte dei cittadini e di chiunque abbia interesse alla formazione dei contenuti del PI. Tale fase preliminare ha consentito di focalizzare gli obiettivi del nuovo Piano sulle effettive esigenze della comunità esaminando tutte le istanze pervenute.
- la **seconda fase** nella quale sono state avviati colloqui e incontri con i cittadini, sia quelli che hanno risposto al Bando della prima fase, sia altri che hanno presentato la richiesta oltre i termini del Bando. Inoltre, sono stati valutati gli elaborati di Piano vigenti per provvedere agli adeguamenti e agli aggiornamenti intervenuti nel frattempo. In particolare ci si è concentrati sulla scrittura di alcuni articoli normativi che nella fase di applicazione sono risultati carenti o poco chiari e sull'aggiornamento dei Piani Urbanistici Attuativi, molti dei quali sono decaduti.
- conclusasi l'istruttoria delle manifestazioni di interesse, la terza fase è così articolata:
 - Calcolo della perequazione dovuta (i criteri per il calcolo sono gli stessi già usati per i piani precedenti e sono pubblicati nel sito comunale) e predisposizione dell'atto d'obbligo.
 - Sottoscrizione dell'atto e pagamento della perequazione che è diviso in due parti: pagamento immediato del 50% dovuto; sottoscrizione della fidejussione per il restante 50%.
 - Inserimento negli elaborati della Variante delle manifestazioni che hanno completato positivamente l'iter di valutazione e perequazione. Contestualmente sono state inserite tutta una serie di altre modifiche relative a segnalazioni degli uffici, revisione tecnica generale dello strumento e adeguamento allo stato di attuazione e decadenza delle precedenti previsioni.
 - Adozione in Consiglio Comunale del Piano contenente le istanze che hanno assolto agli obblighi di perequazione.
 - Redazione delle valutazioni Ambientale, Idraulica e Sismica.
 - Pubblicazione del piano per 30 giorni e successivo periodo delle osservazioni di 30 gg
 - Attesa dei pareri Ambientale, Idraulico, Sismico da parte dei relativi enti competenti.
 - Controdeduzioni alle osservazioni pervenute.
 - Approvazione in Consiglio Comunale, pubblicazione ed entrata in vigore del Piano.

DOCUMENTO DEL SINDACO

Il primo atto del Piano degli Interventi è il Documento del Sindaco che esprime le scelte politiche e strategiche dell'amministrazione comunale e definisce le tematiche e le priorità di quello specifico Piano degli Interventi.

Nel Consiglio Comunale del 28 febbraio 2024 è stato presentato il Documento del Sindaco per la Variante 8 che è stato poi pubblicato nel sito istituzionale

Il documento è pubblico e si prefigge questi obiettivi generali:

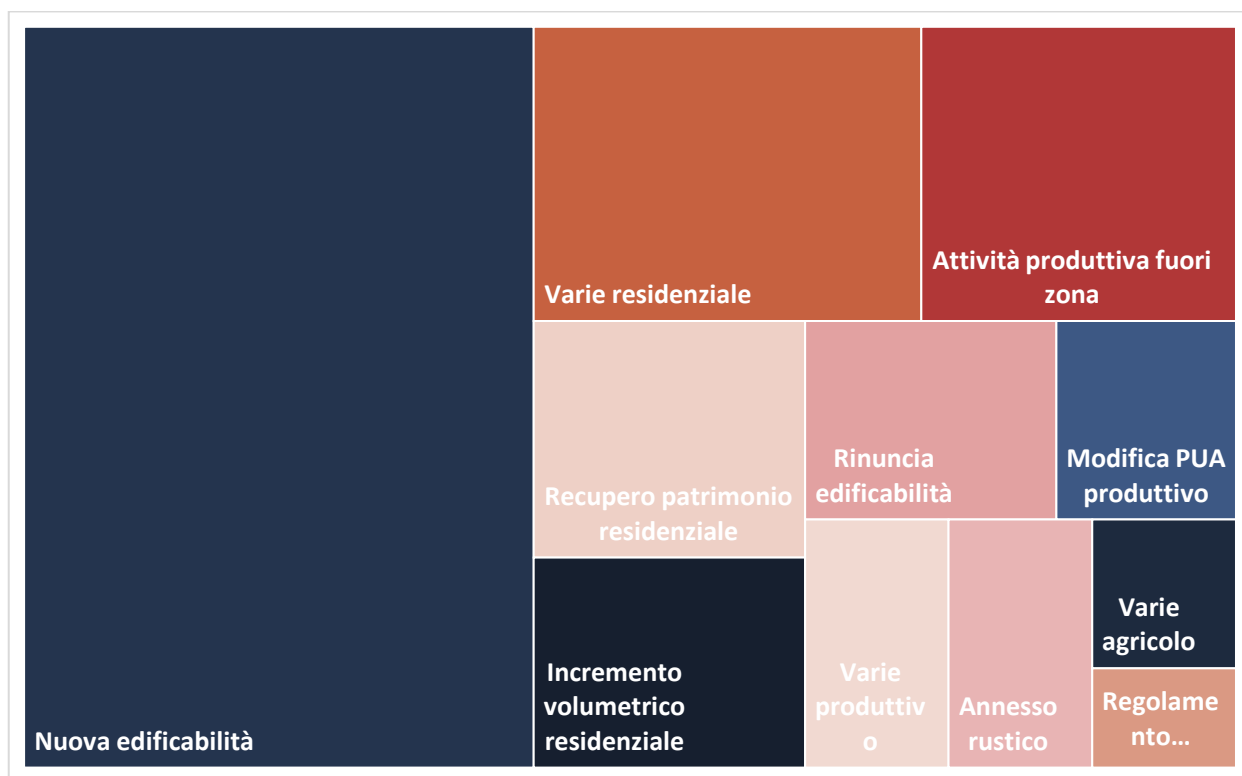
- dare spazio di ascolto alle esigenze del territorio lavorando in relazione con le esigenze dei cittadini e cercando un equilibrio tra sistema normativo, obiettivi di carattere generale ed esigenze puntuali;
- prevedere interventi di riqualificazione dell'edificato e del territorio che diano qualità e continuità al tessuto insediativo attraverso limitati interventi puntuali volti a completare l'edificato anche con l'inserimento di nuovi servizi pubblici;
- migliorare lo strumento urbanistico dal punto di vista in modo da offrire ai cittadini, ai professionisti e agli uffici comunali, elaborati chiari, adeguati e aggiornati.

TEMATICHE

Tema prioritario del PI Variante 8 è quello della Riqualificazione e miglioramento urbano e territoriale da portare avanti su più fronti:

- Attività produttive fuori zona: molto presenti nel territorio che presentano situazioni molto variegata (richieste di ammodernamento, di ampliamento, di dismissione o cambio di titolarità) che richiedono un'analisi caso per caso e soluzioni personalizzate;
- Centri e Nuclei Storici: necessitano una revisione delle regole di gestione delle parti storiche del territorio in chiave di flessibilità per promuovere un recupero sostenibile del patrimonio edilizio;
- Edificabilità (in aumento / in riduzione): inserimento di nuove aree di tipo residenziale o produttivo, eliminazione di aree vigenti (cosiddette "Varianti Verdi" art.7 della LR 16 marzo 2015, n. 4);
- Revisione tecnica generale dello strumento: aggiornamento e rifinitura degli elaborati (vincoli e delle fasce di rispetto, attuazione dei PUA, adeguamento e coordinamento normativo);
- Trasformazione decadute: ricognizione delle previsioni inserite da più di 5 anni, valutazione dell'attuazione ed eventuale proroga.

LE RICHIESTE PRESENTATE DAI CITTADINI



Composizione delle richieste pervenute sulla base della tipologia

Con l'avviso pubblico del 04.03.2024 è stato aperto un bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse dei privati cittadini.

L'avviso e i moduli per la presentazione delle istanze sono stati resi disponibili nel sito istituzionale del Comune di Tezze Sul Brenta.

Inizialmente il termine per la presentazione delle richieste è stato fissato alla data del 03.06.2024 lasciando quindi 90 giorni per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Successivamente si è ritenuto di prorogare il termine per la presentazione delle istanze con due successivi avvisi pubblici che hanno spostato la data al 31.08.2024.

Di fatto sono pervenute istanze di richiesta da parte dei privati anche successivamente all'ultima data fissata e sono state tutte considerate fino alla chiusura delle istruttorie tecniche e al confronto con l'amministrazione.

METODOLOGIA DELL'ISTRUTTORIA

Complessivamente le manifestazioni di interesse pervenute da parte dei privati cittadini sono state 128 di cui:

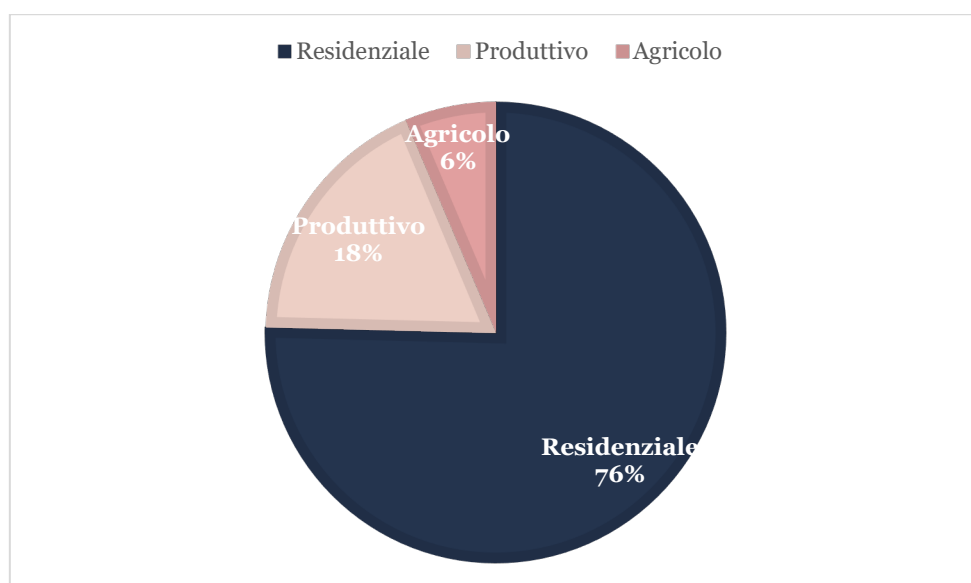
- 114 pervenute a seguito del bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse dei privati cittadini e successiva riapertura dei termini per la presentazione;
- 10 precedenti all'apertura del bando, pervenute tra il settembre 2021 e il febbraio 2024
- 4 richieste di Variante Verde pervenute negli anni 2021-2024 (a seguito della pubblicazione degli annuali avvisi pubblici di raccolta di manifestazione di interesse per la riclassificazione di aree edificabili).

Durante l'esame delle singole richieste sono pervenute spontaneamente o su specifica richiesta dell'ufficio 25 istanze di integrazione di manifestazioni già presentate.

Tutte le manifestazioni e le integrazioni pervenute sono state esaminate sul piano tecnico e sono state valutate sul piano politico, tenendo conto delle scelte e degli obiettivi dell'amministrazione. La procedura seguita per garantire un'istruttoria tecnicamente omogenea per tutte le istanze è stata la seguente:

- Individuazione cartografica delle aree oggetto di richiesta;
- Confronto con previsioni e limiti dati dal Piano di Assetto del Territorio incrociando le informazioni delle 4 tavole di PAT, ovvero:
 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
 - Carta delle Invarianti
 - Carta delle Fragilità
 - Carta della Trasformabilità
- Verifica della titolarità e dei diritti di terzi.

Le tematiche affrontate possono essere raggruppate nei tre macro sistemi: residenziale, produttivo, agricolo.



Distribuzione percentuale delle richieste in base al sistema di riferimento

La distribuzione delle manifestazioni per sistemi vede una netta maggioranza di richieste di modifica di carattere residenziale che coprono i tre quarti delle manifestazioni pervenute, seguite dal produttivo e in ultima battuta da quell'agricolo.

Più nel dettaglio le richieste oggetto di istruttoria sono così articolate:

TIPO DI RICHIESTA	N. DI RICHIESTE PERVENUTE
Nuova edificabilità	53
Recupero patrimonio residenziale	9
Rinuncia edificabilità	7
Incremento volumetrico residenziale	8
Varie residenziale	16
Attività produttiva fuori zona	13
Modifica PUA produttivo	5
Varie produttivo	5
Annesso rustico	5
Varie agricolo	3
Regolamento Edilizio	2
nuova edificabilità produttiva	2
	128

SISTEMA RESIDENZIALE

- Nuova edificabilità
Sono comprese in questa categoria sia richieste di singoli lotti che di aree più grandi da gestire tramite Piani Urbanistici Attuativi.
- Incremento volumetrico residenziale
Rientrano in questa categoria sia richieste di aumento di indice di zona, sia di bonus volumetrico puntuale per esaurimento dell'indice di zona, che di cambio di tipologia di lotto con volume assegnato.
- Recupero patrimonio residenziale
Si tratta sia di richieste relative a edifici del centro storico, che di edifici di pregio con grado di protezione da rivedere.
- Rinuncia edificabilità
Sono sia richieste di semplice stralcio della zona edificabile, che puntuali segnalazioni di Variante Verde esito degli appositi bandi promossi annualmente dall'Ufficio Tecnico comunale.

PRODUTTIVO

- Attività produttiva fuori zona
Riguardano richieste di ampliamento delle pertinenze, degli edifici, di riorganizzazione degli spazi esterni come parcheggi, accessi, aree di manovra.
- Modifica di PUA produttivo
Comprendono le variazioni di parametri, sagome e lotti di un ambito soggetto a PUA artigianale/produttivo.

AGRICOLO

- Annessi rustici
Sono richieste di cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo agricolo.

VARIE

Le richieste di modifica puntuali e specifiche che escono dalle precedenti categorie sono state raggruppate in una categoria “varie” a sua volta ripartita per i tre sistemi Residenziale, Produttivo, Agricolo.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Da ultimo, alcune manifestazioni hanno come oggetto richieste di modifica al Regolamento Edilizio Comunale, non interessato da questa variante, che verranno quindi prese in considerazione nel momento in cui si provvederà a modificare questo strumento.

CRITERI DI VALUTAZIONE

A seconda della tipologia di richiesta manifestata dai privati cittadini sono stati seguiti degli specifici criteri di valutazione in modo da garantire che situazioni analoghe abbiano pareri tecnici omogenei, imparziali ed equi.

NUOVA EDIFICABILITÀ

Le manifestazioni compatibili con il Piano di Assetto del Territorio sono state considerate positivamente, una volta valutate le dotazioni urbanistiche primarie e gli accessi.

Le richieste di ampliamento di zone edificabili fuori dalle aree di urbanizzazione consolidata e aree di urbanizzazione diffusa da PAT sono state concesse nel limite della flessibilità data dall'art.3 delle Norme Tecniche del PAT stesso: in particolare la massima flessibilità di ampliamento possibile è stata quantificata nelle dimensioni di un lotto medio o, se questo era stato già concesso da una precedente variante, in una fascia di dimensioni ridotte volta a regolarizzare l'ambito già assentito.

Non sono stati concessi lotti in ampliamento lungo strada o posti oltre il limite fisico dato dalla viabilità esistente.

INCREMENTO VOLUMETRICO RESIDENZIALE

Le manifestazioni sono state ritenute accoglibili una volta valutato il contesto nel quale il lotto era inserito, in modo da non creare disomogeneità rispetto alla zona nella quale l'area di richiesta era inserita, valutando altezze, tipologie e volume medi degli edifici esistenti e gli indici della Zona Territoriale Omogenea di appartenenza.

RECUPERO PATRIMONIO RESIDENZIALE

La norma vigente prevede una flessibilità di 1 grado che l'Ufficio Tecnico può concedere una volta ricevuta dal privato adeguata documentazione dimostrativa delle caratteristiche e della situazione in cui versa l'edificio tutelato.

Questa modalità è stata confermata, consentendo una flessibilità aumentata a 2 gradi di protezione.

Si è cercato di favorire sempre il recupero degli edifici del centro storico concedendo soluzioni volte a risolvere problematiche di adeguamento delle altezze e dei volumi, accessibilità e spazi di posteggio automobili, garantendo al contempo il mantenimento dell'impronta storica dell'edificato tramite allineamenti, mantenimento di elementi testimoniali significativi ecc.

RINUNCIA EDIFICABILITÀ

Per queste manifestazioni di interesse si fa riferimento ai criteri di valutazione preventiva contenuti nella Delibera di Giunta Comunale n. 66 del 2016 che possiamo sintetizzare con questi punti chiave:

- piena e completa proprietà delle aree oggetto di richiesta;
- preferenza per aree contigue alla zona agricolo/ambientale;
- valutazione del contesto, delle dotazioni urbanistiche già presenti, dell'omogeneità della zona;
- esclusione delle aree che precludono diritti di terzi.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

Sono state valutate positivamente le manifestazioni di interesse che richiedevano:

- ampliamenti volumetrici entro l'80 % dell'esistente e/o della superficie netta/lorda esistente e comunque non oltre 1.500 mq di superficie coperta;
- ampliamenti della pertinenza (superficie scoperta) che non compromettono invarianti, fragilità, tutele, e obiettivi di sostenibilità da PAT, vincoli sovraordinati.

Richieste di quantità maggiori o interferenti con elementi cardine del PAT potranno intraprendere la procedura di SUAP indipendente da quella della Variante 8 al PI, assolvendo a tutti gli oneri da essa derivante.

MODIFICA PUA PRODUTTIVO

Prioritariamente è stato valutato lo stato di attuazione del PUA per decidere se fosse possibile proporre la riclassificazione della zona, nel caso in cui il PUA risultasse concluso; diversamente, in caso di PUA non concluso, è stata considerata la possibilità di introdurre una modifica puntuale per la singola area.

EDIFICI RUSTICI NON FUNZIONALI AL FONDO

L'accoglimento è necessariamente subordinato alla presentazione della dichiarazione di non funzionalità dell'annesso rustico a firma di professionista abilitato.

In mancanza di questa, l'Ufficio Tecnico ha contattato il privato e ha chiesto di integrare la documentazione.

ESITO DELLE VALUTAZIONI

A conclusione dell'istruttoria il parere tecnico è stato il seguente:

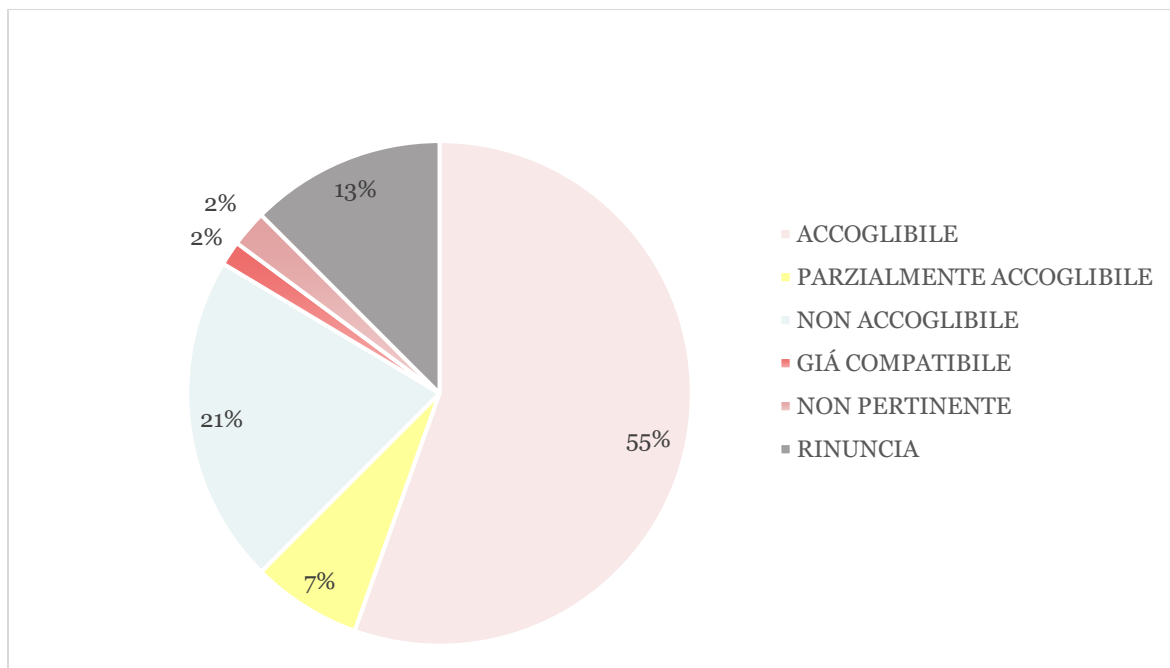
PARERE TECNICO	N. RICHIESTE
ACCOGLIBILE	71
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	9
NON ACCOGLIBILE	27
GIÀ COMPATIBILE	2
NON PERTINENTE	3
RINUNCIA	16
	128

Per le richieste accoglibili o parzialmente accoglibili è stato predisposto un fascicolo, allegato alla presente Relazione, dove sono esposti nel dettaglio il tipo di trasformazione, l'esame della compatibilità urbanistica e le conseguenti varianti apportate allo strumento urbanistico vigente.

Nel caso di richiesta già compatibile si intende richieste intervento di fatto già possibili con il PI vigente.

Nel caso di richiesta non pertinente si intende richieste di modifica di altri strumenti diversi dal PI e non oggetto di questa variante.

Un'ultima categoria riguarda quelle manifestazioni che, indipendentemente dal loro esito, sono state ritirate dal cittadino che le aveva presentate, in quanto, per diversi motivi personali, non c'è più stato l'interesse privato nella richiesta o non c'è più stata l'intenzione di proseguire con gli adempimenti necessari all'inserimento nella Variante 8 al PI (integrazioni, valutazione di soluzioni alternative o di compromesso, obblighi perequativi).



PARERE SINTETICO SULLE RICHIESTE PERVENUTE

N	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	TIPOLOGIA	PARERE TECNICO
1	5355	24/04/2024	CARLASSARA GRAZIANO	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE In contrasto con il PAT
2	5370	26/04/2024	GNOATO WALTER MARIO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
3	5604	02/05/2024	TRENTIN GRAZIANO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
4	5605	02/05/2024	GRIFALCONI DEVIS	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
5	5609	03/05/2024	MIOTTI GABRIELLA	nuova edificabilità	RINUNCIA
6	6030	10/05/2024	SERAFIN SERGIO	nuova edificabilità	RINUNCIA
7	6241	15/05/2024	PASINATO ENRI	varie	RINUNCIA
8	6242	15/05/2024	PASINATO LINDA	varie	ACCOGLIBILE
9	6243	15/05/2024	CAMPAGNARO LEONIDA, LAGO ROSANNA	recupero patrimonio residenziale	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
10	6488	21/05/2024	TESSAROLLO CLARA	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
11	6519	21/05/2024	SCALCO ANTONIO	varie produttive	ACCOGLIBILE
12	6575	22/05/2024	SCOPEL LUCIO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
13	6552	22/05/2024	PARISOTTO DORIANA	attività produttiva fuori zona	NON ACCOGLIBILE in quanto la richiedente non è titolare dell'attività produttiva
14	6706	24/05/2024	ZANON ANTONIO	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE L'area per cui si chiede la tra- sformazione in edificabile non ha un'accessibilità adeguata.
15	6743	24/05/2024	PETRIN DIEGO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
16	6809	27/05/2024	PETRIN DIEGO	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE La norma del diffuso consente solo limitati ampliamenti in funzione del maggior dettaglio di scala del PI (art. 15 e art. 3 del PAT).
17	6964	29/05/2024	MARCHETTI LUCA	nuova edificabilità produttiva	RINUNCIA

N	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	TIPOLOGIA	PARERE TECNICO
18	7033	30/05/2024	SARTORE MARIO	incremento volume- trico residenziale	NON ACCOGLIBILE
19	7034	30/05/2024	PAROLIN GIUSEPPE	nuova edificabilità	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
20	7063	31/05/2024	GASTALDELLO TERESA RITA	recupero patrimonio residenziale	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
21	7064	31/05/2024	FAGGION GIANCARLO	attività produttiva fuori zona	ACCOGLIBILE
22	7065	31/05/2024	FAGGION GIANCARLO	attività produttiva fuori zona	ACCOGLIBILE
23	7077	31/05/2024	SCALCO MICHELA (ex VISENTIN MARTA)	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
24	7079	31/05/2024	DE POLI BREZZA MARIA, ZARPELLON RICCARDO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
25	7133	03/06/2024	TINOR NICOLA	recupero patrimonio residenziale	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
26	7134	03/06/2024	PELLANDA ALESSIA	incremento volume- trico residenziale	ACCOGLIBILE
27	7136	03/06/2024	BAU' FABIO BRUNO	attività produttiva fuori zona	ACCOGLIBILE
28	7146	03/06/2024	FABRIS GIANCARLO	attività produttiva fuori zona	NON ACCOGLIBILE in quanto la richiedente non è titolare dell'attività produttiva
29	7163	03/06/2024	GNOATO BORTOLINO + ALTRI	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
30	7165	03/06/2024	BOLZON ANGELA	nuova edificabilità produttiva	NON ACCOGLIBILE In contrasto con il PAT
31	7170	03/06/2024	CECCATO LORENA	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE si tratta di una richiesta par- ziale: manca l'assenso di tutti i proprietari del fabbricato a schiera
32	7172	03/06/2024	MARCHETTI LUCA + ALTRI	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
33	7174	03/06/2024	APOSTOLI ANNAROSA, APOSTOLI ALBERTA	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE In contrasto con il PAT
34	7178	03/06/2024	BERTI GIROLAMO	incremento volume- trico residenziale	ACCOGLIBILE
35	7179	03/06/2024	CERANTOLA DENIS, CE- RANTOLA PIERGIANNI	nuova edificabilità	RINUNCIA
36	7185	03/06/2024	ELLESSE SRL	incremento volume- trico residenziale	RINUNCIA
37	7191	03/06/2024	AGOSTINI ROBERTO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
38	7192	03/06/2024	AGOSTINI MIRCO + ALTRI	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
39	7212	03/06/2024	SIMONETTO MIRCO	attività produttiva fuori zona	ACCOGLIBILE
40	7214	03/06/2024	SERRAGGIOTTO GIUSEPPE	varie	ACCOGLIBILE
41	7659	12/06/2024	COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA	varie	
42	7992	19/06/2024	BORDIGNON LEONARDO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
43	7993	19/06/2024	CASTELLAN GIOVANNI	varie produttive	

N	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	TIPOLOGIA	PARERE TECNICO
44	8108	21/06/2024	STROPPARO LEONARDO	varie	ACCOGLIBILE
45	8838	09/07/2024	CAMPAGNOLO CHIARA, KAYO SRL	modifica PUA produttivo	ACCOGLIBILE
46	8841	09/07/2024	CECCHIN ANDREA, CAMPAGNOLO CHIARA	modifica PUA produttivo	ACCOGLIBILE
47	8919	10/07/2024	ALBERTON MARIA BERICA	modifica PUA produttivo	ACCOGLIBILE
48	9031	11/07/2024	STROPPARO GIACOMINO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
49	9325	19/07/2024	ZORDANAZZO MALVINA	modifica PUA produttivo	ACCOGLIBILE
50	9338	19/07/2024	ZEN ANGELO	recupero patrimonio residenziale	ACCOGLIBILE
51	9360	22/07/2024	LUNARDON GIANFRANCO	annesso rustico	ACCOGLIBILE
52	9439	24/07/2024	PETRIN SILVIO	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE In contrasto con il PAT
53	9458	24/07/2024	BINOTTO CATERINA	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE In contrasto con il PAT
54	9465	24/07/2024	ROCCO DESIO	recupero patrimonio residenziale	ACCOGLIBILE
55	9517	25/07/2024	SCOPEL BENIAMINO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
56	9670	30/07/2024	BERTON MARIA LUISA + ALTRI	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
57	9571	26/07/2024	ZONTA GIAMPIETRO	recupero patrimonio residenziale	ACCOGLIBILE
58	9756	31/07/2024	BIZZOTTO GIANFRANCO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
59	9779	31/07/2024	CB TRAFILATI ACCIAI SPA	modifica PUA produttivo	ACCOGLIBILE
60	9783	31/07/2024	LAGO GIOVANNI	varie	ACCOGLIBILE
61	9788	31/07/2024	LORO PRIMO	annesso rustico	ACCOGLIBILE
62	9790	31/07/2024	VALLE CARLO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
63	9948	05/08/2024	PANNI GIOVANNI	varie	ACCOGLIBILE
64	10060	08/08/2024	TREVISAN ATTILIO	rinuncia edificabilità	ACCOGLIBILE
65	10340	19/08/2024	LUNARDON PAOLO	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE In contrasto con il PAT
66	10341	19/08/2024	BAU' PIERANGELO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
67	10641	28/08/2024	BALLAN LIVIA	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE In contrasto con il PAT
68	10726	29/08/2024	BAU' GIANNI	varie produttive	ACCOGLIBILE
69	10727	29/08/2024	VANGELISTA MICHELE	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
70	10728	29/08/2024	FERRONATO FABIO	varie agricole	NON ACCOGLIBILE La misura di riferimento è il campo agricolo bassanese pari a 4138,4707 mq, considerata superficie minima per realizzare un ricovero attrezzi, la cui misura di 20 mq è sufficiente per garantire il riparo delle attrezzature di un coltivatore che non è agricoltore a titolo

N	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	TIPOLOGIA	PARERE TECNICO
					principale. Come 71
71	10729	29/08/2024	VANGELISTA MICHELE	varie agricole	NON ACCOGLIBILE Come 70
72	10736	29/08/2024	LORENZIN EMANUELE - LORENZIN LUCA + ALTRI	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE In contrasto con il PAT
73	10803	30/08/2024	CONTESSA ATTILIO	attività produttiva fuori zona	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
74	10805	30/08/2024	TOSO GIUSEPPE	attività produttiva fuori zona	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
75	10806	30/08/2024	BORSATO PAOLO ANTONIO	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE L'area in oggetto è solo una piccola parte dell'ambito interessato dalla linea preferenziale di sviluppo che necessita di Strumento Urbanistico Attuativo per la sua progettazione e definizione. L'attuazione per porzioni minime comprometterebbe l'assetto complessivo dell'espansione.
76	10807	30/08/2024	SUELOTTO GIUSEPPE + ALTRI	attività produttiva fuori zona	NON ACCOGLIBILE Ampliamento del fabbricato SUPERIORE a 1500 mq Ampliamento di superficie scoperta (in agricola) Si rimanda a SUAP in variante
77	10811	30/08/2024	AGOSTINELLI LEOPOLDO	varie	NON PERTINENTE Il rispetto delle distanze viene garantito con un collegamento coperto non è necessario un aumento volumetrico per legittimare la struttura.
78	10813	30/08/2024	IMMOBILIARE CAPITEL- VECCHIO SRL	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
79	10814	30/08/2024	FIETTA PRESTIGE FURNITURE	attività produttiva fuori zona	NON ACCOGLIBILE Ampliamento del fabbricato SUPERIORE all'80% dell'esistente (volume) inferiore a 1500 mq Nessun ampliamento di superficie scoperta Si rimanda a SUAP in variante
80	10815	30/08/2024	SANDRI FAUSTINO	rinuncia edificabilità	ACCOGLIBILE
81	10820	30/08/2024	BAGGIO GINO ERMANNO, BAGGIO LUCIANA	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE L'area in oggetto è solo una piccola parte dell'ambito interessato dalla linea preferenziale di sviluppo che necessita di Strumento Urbanistico Attuativo per la sua progettazione e definizione. L'attuazione per porzioni minime comprometterebbe l'assetto complessivo dell'espansione.
82	10826	30/08/2024	BORSO EDOARDO + ALTRI	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE

N	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	TIPOLOGIA	PARERE TECNICO
83	10877	02/09/2024	TONIOLO ANTONIO	attività produttiva fuori zona	RINUNCIA
84	10878	02/09/2024	CERANTOLA MARIAN-GELA	nuova edificabilità	RINUNCIA
85	10879	02/09/2024	FERRARO MARIANO, BIASI PAOLA	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
86	10880	02/09/2024	BRESOLIN MATTEO	attività produttiva fuori zona	GIÀ COMPATIBILE l'altezza di 9 m e la suddivisione in più unità Si rimanda a SUAP per l'ampliamento del piazzale NON ACCOGLIBILE Ampliamento di superficie scoperta (in invariante ambientale) Si rimanda a SUAP in variante (da presentare a nome dei titolari dell'attività produttiva) NON ACCOGLIBILE Il commerciale all'ingrosso vista l'insufficiente dotazione infrastrutturale e l'inadeguata viabilità d'accesso.
87	10881	02/09/2024	GEOM. MARCHIORI FRANK	varie RE	NON PERTINENTE la richiesta riguarda il Regolamento Edilizio che non è un elaborato di PI: verrà considerata quanto si provvederà alla sua revisione.
88	10882	02/09/2024	TEAM IMMOBILIARE SRL	varie	GIÀ COMPATIBILE
89	10883	02/09/2024	SCAPIN BRUNO	nuova edificabilità	RINUNCIA
90	10884	02/09/2024	GEOM. MARCHIORI FRANK	varie agricole	NON ACCOGLIBILE Le pertinenze della residenza devono ricadere in zona propria, l'attuale normativa consente già una flessibilità per situazioni in cui questo non è possibile.
91	10885	02/09/2024	GEOM. MARCHIORI FRANK	varie	GIÀ COMPATIBILE
92	10886	02/09/2024	GERON ALESSANDRO	varie	NON ACCOGLIBILE La richiesta è firmata da un solo proprietario, inoltre l'area non è stata realizzata con un regolare piano di lottizzazione e non è si è riscontrata disponibilità dei privati a risolvere le problematiche in essere.
93	10887	02/09/2024	PELLANDA FLAVIO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
94	10888	02/09/2024	IMMOBILIARE CA' DOLFIN SRL	recupero patrimonio residenziale	NON ACCOGLIBILE mancando dei necessari approfondimenti è rinviata a successiva Variante
95	12221	30/09/2024	MARCHIORI MARIA BERICA	recupero patrimonio residenziale	ACCOGLIBILE
96	13067	16/10/2024	BATTOCCHIO UMBERTO	varie	ACCOGLIBILE

N	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	TIPOLOGIA	PARERE TECNICO
97	13071	16/10/2024	LAGO ALESSANDRO/LAGO GIUSEPPE	attività produttiva fuori zona	ACCOGLIBILE
98	13253	18/10/2024	TESSAROLLO FRANCO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
99	13254	18/10/2024	MAZZOCCHIN LUCIA/ TESTI GUIDO	annesso rustico	RINUNCIA
100	13274	18/10/2024	DOLZAN MASSIMO, DOLZAN DORIANO E DOLZAN RICCARDO	annesso rustico	RINUNCIA
101	13501	25/10/2024	BORDIGNON ISABELLA	nuova edificabilità	RINUNCIA
102	13606	29/10/2024	MOLIN MARCO	varie	RINUNCIA
103	15175	25/11/2024	CAMPAGNARO DAVIDE	varie	ACCOGLIBILE
104	16135	11/12/2024	MANDELLI CRISTINA	nuova edificabilità	RINUNCIA
105	16379	16/12/2024	SUELOTTO BRUNA	incremento volumetrico residenziale	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
106	175	08/01/2025	PAROLIN FULVIO e CARLA	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
107	583	14/01/2025	CARLI MAURIZIO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
108	2126	11/02/2025	MAURO LAGO	varie produttive	ACCOGLIBILE
109	2126	11/02/2025		nuova edificabilità	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
110	3374	07/03/2025	GNOATO ELIS	varie	ACCOGLIBILE
111	3634	12/03/2025	SARTORI SIMONE GIOVANNI per SARTORI SRL	incremento volumetrico residenziale	ACCOGLIBILE
112	5133	09/04/2025	SCOPEL GIORGIO	incremento volumetrico residenziale	ACCOGLIBILE
113	5299	14/04/2025	LAGO FRANCESCO	annesso rustico	ACCOGLIBILE
114	5670	18/04/2025	LAGO DANNI LIVIO	incremento volumetrico residenziale	ACCOGLIBILE

RICHIESTE PRECEDENTI

201	13233	20/09/2021	TULLIO BERGAMO amministratore di NICHELE DEVIS	recupero patrimonio residenziale	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
202	7037	12/05/2022	CAMPAGNARO BERNARDO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
203	8210	06/06/2022	LORENZIN GIUSEPPE	varie produttive	NON ACCOGLIBILE in quanto la richiedente non è titolare dell'attività produttiva
204	9174	22/06/2022	PETKOVIC MARIJANA	rinuncia edificabilità	NON ACCOGLIBILE in quanto la localizzazione dell'area in oggetto è centrale rispetto all'edificio e compromettere l'assetto delle aree limitrofe
205	16776	15/11/2022	ZONTA STEFANO	nuova edificabilità	ACCOGLIBILE
206	18701	30/12/2022	CUSINATO ADRIANO	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE
207	18098	14/12/2022	FLA	varie RE	NON PERTINENTE
208	1543	05/02/2024	ZARPELLON PIETRO	nuova edificabilità	NON ACCOGLIBILE Perché il lotto è intercluso
209	12820	11/10/2023	COMUNE CARTIGLIANO	varie	ACCOGLIBILE
210	13829	03/11/2023	PAN MATTEO	nuova edificabilità	RINUNCIA

N	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	TIPOLOGIA	PARERE TECNICO
VARIANTI VERDI					
301	4218	25/03/2021	DALLA RIZZA MATTEO AN-GELO	rinuncia edificabilità	ACCOGLIBILE
302	2621	22/02/2022	FURLAN DENNY	rinuncia edificabilità	ACCOGLIBILE
303	8720	09/06/2022	LAIN GEMMA	rinuncia edificabilità	ACCOGLIBILE
304	842	21/01/2023	BIZZOTTO FABRIZIO	rinuncia edificabilità	ACCOGLIBILE

Una volta definito il parere tecnico in collaborazione con gli Uffici Comunali si è provveduto al calcolo della perequazione sulla base della trasformazione prevista dal PI”; tutti i proprietari interessati sono stati contattati dagli uffici in modo da procedere all’espletamento degli obblighi previsti. Il quadro sintetico dei contributi perequativi, che ha riguardato 46 richieste, è il seguente:

N.	RICHIEDENTE	ZTO vigente	ZTO variante	Quota Perequativa
2	Gnoato Walter Mario - ...	E	C1/126 (228,00 mq)	€ 5.302,60
3	Trentin Immobiliare S.r.L. - ...	E	C1/238 (950,00 mq)	€ 9.374,85
4	Grifalconi Devis - ...	E	C1/238 (103,00 mq)	€ 446,42
9	Campagnaro Leonida - ...	C1/137	C1/137 (Lotto Tipo "B" - 664,00 mq.)	€ 5.812,56
10	Tessarollo Clara	E	C1/238 (372,00 mq)	€ 3.256,52
12	Scopel Lucio	E	C1/151 (363,00 mq)	€ 5.860,16
15	Petrin Diego	E	C1/225 (347,00 mq)	€ 6.326,18
23	Scalco Michela	E	C1/188 (1318,00 mq)	€ 10.863,32
24	Zarpellon Riccardo - ...	E	C1/26 (252,00 mq)	€ 2.059,06
26	Pellanda Alessia - ...	A/28	Piano di Recupero (7.943,00 mq)	€ 1.002,54
27	Baù Fabio Bruno - ...	E	Attività Produttiva Confermata (1.691,00 mq)	€ 31.165,97
29	Gnoato Bortolino - ...	E	C1/126 (668,00 mq)	€ 12.294,18
32	Marchetti Luca - ...	E	C1/135 (369,00 mq)	€ 1.124,45
34	Berti Girolamo	C1/214 (Lotto Tipo "B")	C1/214 (Lotto Tipo "C")	€ 4.763,55
37	Agostini Roberto - ...	E	C1/71 (1.562,00 mq)	€ 8.926,23
38	Agostini Alfio - ...	E	C1/71 (212,00 mq)	€ 578,27
39	Simonetto S.r.L.	C1/5 - E	Attività Produttiva Confermata (3.239,00 mq)	€ 38.273,17
42	Bordignon Leonardo	E	C1/57 (1.428,00 mq)	€ 14.371,24
47	Alberton Maria Berica - ...	E	C2 (2.815,00 mq)	€ 68.876,01
48	Stropparo Giacomino	F83/42	C1/108 (1.070,00 mq)	€ 12.073,56
51	Lunardon Gianfranco - ...	Annesso Rustico	Cambio d'uso in Residenziale	€ 17.667,68
55	Scopel Beniamino	E	C1/152 (483,00 mq)	€ 3.946,53

N.	RICHIEDENTE	ZTO vigente	ZTO variante	Quota Perequativa
56	Berton Maria Luisa - ...	C1/177 (Lotto Tipo "C")	C1 (2.579,00 mq e 0,70 mc/mq)	€ 7.182,98
61	Loro Primo	Annesso Rustico	Cambio d'uso in Residenziale	€ 4.422,44
62	Valle Carlo - ...	E - C1/122 (Lotto Tipo "B")	C1/122 (Lotto Tipo "C" - 1.011,00 mq.)	€ 948,45
63	Avi S.r.L.	F75/1	+ 50,00 mq. edificio commerciale	€ 3.000,00
66	Baù Pierangelo	E	C1/127 (Lotto Tipo "A")	€ 5.699,99
69	Vangelista Michele - ...	E - C1/56	C1/56 (Lotto Tipo "A")	€ 1.368,92
73	Contessa Attilio	E	Attività Produttiva Confermata (3.239,00 mq)	€ 16.377,12
78	Immobiliare Capitelvecchio S.r.L.	E	C1/241 (655,00 mq)	€ 3.803,56
82	Borso Andrea - ...	E	C1 (1.337,00 mq e 0,55 mc/mq)	€ 3.390,24
85	Ferraro Mariano - ...	E	C1/1 (216,00 mq)	€ 3.196,62
93	Pellanda Flavio - ...	Attività Produttiva Confermata	C1/28 (3.450,00 mq)	€ 31.110,08
96	Battocchio Umberto	C1/76 - E	Attività Produttiva Confermata (343,00 mq)	€ 4.431,18
97	Lago Living S.r.L.	E	Attività Produttiva Confermata (656,00 mq)	€ 15.269,82
98	Marcolin Fabio	E	C1/78 (154,00 mq)	€ 1.297,61
105	Suelotto Bruna - ...	C1/58 (Lotto Tipo "A")	C1/58 (Lotto Tipo "B" - 1.642,00 mq.)	€ 2.916,00
106	Parolin Carla - ...	E	C1/47 (Lotto Tipo "B" - 1.145,00 mq.)	€ 10.558,01
107	Carli Maurizio - ...	E	C1/47 (559,00 mq)	€ 4.893,53
109	Apolloni Maria - ...	Annesso Rustico	Cambio d'uso in Residenziale	€ 6.456,00
111	Sartori S.r.L. - ...	C1/133 (Lotto Tipo "D")	C1/133 (2.015,10 mq)	€ 7.966,80
112	Scopel Giorgio	E	C1/151 (342,00 mq)	€ 5.521,15
113	Lago Francesco	Annesso Rustico	Cambio d'uso in Residenziale	€ 21.589,89
114	Lago Danni Livio - ...	C1/56 - E	C1/56 (1.471,40 mq)	€ 1.584,31
202	Campagnaro Bernardo	E	C1/146 (560,00 mq)	€ 2.005,82
205	Zonta Stefano	E	C1/133 (203,00 mq)	€ 3.078,62
				€ 432.434,19

AGGIORNAMENTO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE E DEL REPERTORIO NORMATIVO

Il testo delle NTO riporta in evidenza tutte le modifiche apportate agli articoli.

Di seguito si evidenziano quelle più significative riportando in sintesi le principali modifiche, il testo delle NTO evidenzia con colori diversi nel dettaglio quanto è stato modificato, aggiunto, stralciato.

MODIFICA ART. 7: CREDITO EDILIZIO

È stato precisato che l'atterraggio dei crediti edilizi deve avvenire in aree già previste come edificabili e idonee all'atterraggio dal PI vigente.

MODIFICA ART. 17: DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI P.U.A

Adeguate alla normativa vigente la dotazione di standard dei PUA commerciali

MODIFICA ART. 19: DEFINIZIONI E PARAMETRI

Adeguate alle recenti sentenze la modalità di misurazione delle distanze tra fabbricati.

MODIFICA ART. 24: ZONE C1

Precisato come si applica la possibilità di cubatura in deroga ai singoli alloggi.

MODIFICA ART. 30: INTERVENTI SULL'ESISTENTE - SETTORE PRODUTTIVO

Precisato come si applicano le schede del PRG e incrementato il volume residenziale conseguente a cambio d'uso su parere del consiglio comunale.

Per quanto riguarda il Repertorio Normativo le modifiche apportate sono conseguenti alle richieste accolte e ne recepiscono le disposizioni.

Inoltre sono stati aggiornati i Piani Urbanistici Attuativi decaduti per i quali è stato provveduto alla nuova classificazione delle ZTO e all'attribuzione degli indici fondiari.

I Piani decaduti rilevati sono i seguenti:

N	DENOMINAZIONE
PL1	remondina
PP1	contrada cavazzoni
PL3	concordia
PL4	righi
PL5	
PL6	4ENNE
PL7	s. lucia
PL33	via bandi
PL45	panni
PP2	team immobiliare
PL10	battistella-pellanda
PL11compA	baggio
PL12	rigoni
PL13	piantella
PL37	via san luigi
PL14	maschio-ganassin
PL15	il quartiere
PL16	via zecconi
PL38	C2/9bis
PL18	pozzetto
PL19	C2/9bis

PL20	dei fiori
PL21	bordignon
PP4	sacro cuore
PL35	la corte
PL23	ecofin
PL10	medoacus
PL31	D1/23
PL9	barchi

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Le trasformazioni inserite con il presente PI che incidono sul dimensionamento residenziale sono relative a:

- incrementi dell'edificabilità
- cambio d'uso di edificio non funzionale al fondo
- ampliamento di zone residenziali di completamento
- riduzione dell'edificabilità a seguito di Variante Verde.

ATO	N	TIPOLOGIA	ZTO MODIFICATA	SUP. FONDIARIA mq	INDICE FONDIARIO mc/mq	VOLUME mc
2	109	annesso rustico	Cambio d'uso in Residenziale			2.263,00
TOTALE				0,00		2.263,00
3.1	19	nuova edificabilità		1000	0	0
3.1	37	nuova edificabilità	C1/71	1562	0,55	859,1
3.1	38	nuova edificabilità	C1/71	212	0,55	116,6
3.1	82	nuova edificabilità	C1 (0,55 mc/mq)	1337	0,55	735,35
3.1	93	nuova edificabilità	C1/28	3450	1,15	3967,5
3.1	98	nuova edificabilità	C1/78	154	0,79	121,66
3.1	105	incremento volumetrico residenziale	C1/58 (Lotto Tipo "B")	1642		800,00
3.1	302	rinuncia edificabilità		200	0,75	-150
3.1	304	rinuncia edificabilità	C1/142	400	1,00	-400
TOTALE				9.957,00		6.050,21
3.2	2	nuova edificabilità	C1/126	270	1,50	405
3.2	12	nuova edificabilità	C1/151	363	1,50	544,5
3.2	29	nuova edificabilità	C1/126	626	1,50	939
3.2	48	nuova edificabilità	C1/108	1070	1,00	1070
3.2	55	nuova edificabilità	C1/152	483	0,90	434,7
3.2	62	nuova edificabilità	C1/122 (Lotto Tipo "C")	1011		1.200,00
3.2	66	nuova edificabilità	C1/127 (Lotto Tipo "A")			800,00
3.2	112	nuova edificabilità	C1/151	342	1,50	513
TOTALE				4165		5906,2
3.3	9	recupero patrimonio residenziale	C1/137 lotto tipo B	1075		1.000,00
3.3	32	nuova edificabilità	C1/135	390	0,56	218,40
3.3	61	annesso rustico	Cambio d'uso in Residenziale			1.030,00
3.3	80	rinuncia edificabilità		1000	0,9	-900
3.3	202	nuova edificabilità	C1/146	560	0,53	296,8
TOTALE				3.025,00		1.645,20
3.4	15	nuova edificabilità	C1/225	347	1,10	381,7
3.4	23	nuova edificabilità	C1/188	500	1,15	575
3.4	34	incremento volumetrico residenziale	C1/214 (Lotto Tipo "B")			1.000,00
3.4	47	modifica PUA produttivo	C2/22	2815	1,00	2815
3.4	64	rinuncia edificabilità	PP4	700	1,00	-700

ATO	N	TIPOLOGIA	ZTO MODIFICATA	SUP. FONDIARIA mq	INDICE FONDIARIO mc/mq	VOLUME mc
3.4	111	incremento volumetrico residenziale	C1/133	2015	0,90	1813,5
3.4	205	nuova edificabilità	C1/133	203	0,90	182,7
3.4	303	rinuncia edificabilità		500	0,75	-375
TOTALE				7.080,00		5.692,90
4.1	10	nuova edificabilità	C1/238	372	0,90	334,8
4.1	24	nuova edificabilità	C1/26	252	1,00	252
4.1	42	nuova edificabilità	C1/57	1428	0,85	1213,8
4.1	69	nuova edificabilità	C1/56 (Lotto Tipo "A")			800,00
4.1	85	nuova edificabilità	C1/1	216	0,68	146,88
4.1	107	nuova edificabilità	C1/47	559	0,75	419,25
4.1	113	annesso rustico	Cambio d'uso in Re- sidenziale			1.327,00
4.1	114	nuova edificabilità	C1/56	1471	1,15	1691,65
TOTALE				4298		6185,38
4.2	78	nuova edificabilità	C1\241	655	0,68	445,4
4.2	106	nuova edificabilità	C1/47 (Lotto Tipo "B")	1145		1.000,00
4.2	301	rinuncia edificabilità		200	0,52	-104
TOTALE				2000		1.341,40
4.3	3	nuova edificabilità	C1/238	945	0,90	850,50
4.3	4	nuova edificabilità	C1/238	103	0,90	92,7
4.3	51	annesso rustico	Cambio d'uso in Re- sidenziale			1.458,00
4.3	56	nuova edificabilità	C1 (0,70 mc/mq)	2579	0,70	1805,3
TOTALE				3627		4.206,50
TOTALE				65.677,00		33.290,79

Tenuto conto del dimensionamento complessivo del PAT e della verifica della capacità residua dopo le trasformazioni inserite con i precedenti PI, sono state introdotte le modifiche relative alle previsioni della Variante 8.

Il quadro complessivo del dimensionamento residenziale è il seguente:

Località	Carico aggiuntivo re- siduo 3°PI (mc)	Consumo 8° PI (mc)	Carico aggiuntivo residuo (mc)
Fiume Brenta	-	-	-
Tezze	4.830,00	2.263,00	2.567,00
Granella - Tezze	78.274,08	6.050,21	72.223,87
Stroppari	87.579,60	5.906,20	81.673,40
Campagnari	86.958,23	1.645,20	85.313,03
Belvedere - Cusinati	88.319,88	5.692,90	82.626,98
Granella Tezze	7.943,90	6.185,38	1.758,52
Stroppari - Campagnari	11.057,82	1.341,40	9.716,42
Belvedere - Cusinati	14.399,20	4.206,50	10.192,70
Tezze - Stroppari	-		-
Tezze - Stroppari	2.730,00		2.730,00
	382.092,71	33.290,79	348.801,92

DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a standard, i 33.290,79 mc aggiuntivi inseriti con l'8° P.I. corrispondono ad un incremento di **159 abitanti teorici** (calcolati utilizzando il parametro dei 210 mc/abitanti indicato dal P.A.T.), che comportano un fabbisogno aggiuntivo di servizi di 5.247 mq (159 ab x 33 mq/ab).

Le aree a standard, in seguito alla redazione del Terzo Piano degli Interventi, risultano ancora sovradimensionate di 534.105 mq.

Considerato che con il presente ottavo Piano degli Interventi il fabbisogno di aree a servizi aggiuntivo richiesto è pari a 5.247 mq si hanno ancora disponibili 534.105 mq (534.798 mq – 693 mq).

- disponibilità attuale: 534.105 mq (3°PI);
- fabbisogno aggiuntivo superfici a standard 8° PI : 5.247 mq
- disponibilità residua superfici a standard 8°PI: 528.858 mq.

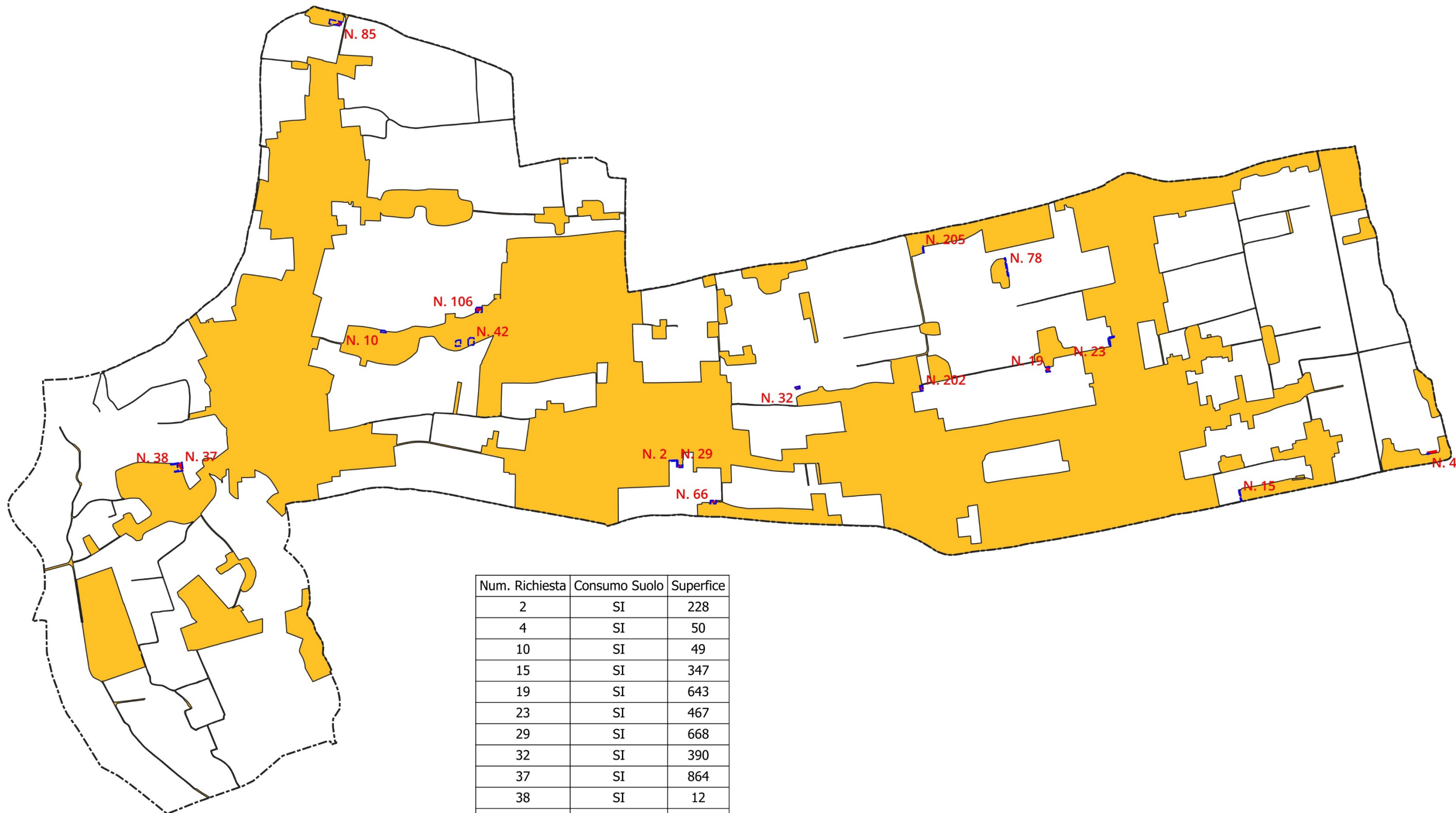
Le scelte introdotte con la Variante 8 non incidono sulle previsioni del Piano per la Protezione Civile in dotazione del Comune di Tezze sul Brenta e non ne compromettono l'efficacia.

CONSUMO DI SUOLO

Per il comune di Tezze sul Brenta la DGRV 668/2018 indica una quantità di suolo disponibile per le trasformazioni pari a 31,71 ha.

il totale del suolo impegnato con la presente Variante corrisponde a mq 7.178

Rimangono ancora disponibili **mq 309.922**



Num. Richiesta	Consumo Suolo	Superficie
2	SI	228
4	SI	50
10	SI	49
15	SI	347
19	SI	643
23	SI	467
29	SI	668
32	SI	390
37	SI	864
38	SI	12
42	SI	51
66	SI	386
78	SI	178
85	SI	483
106	SI	787
202	SI	560
205	SI	85

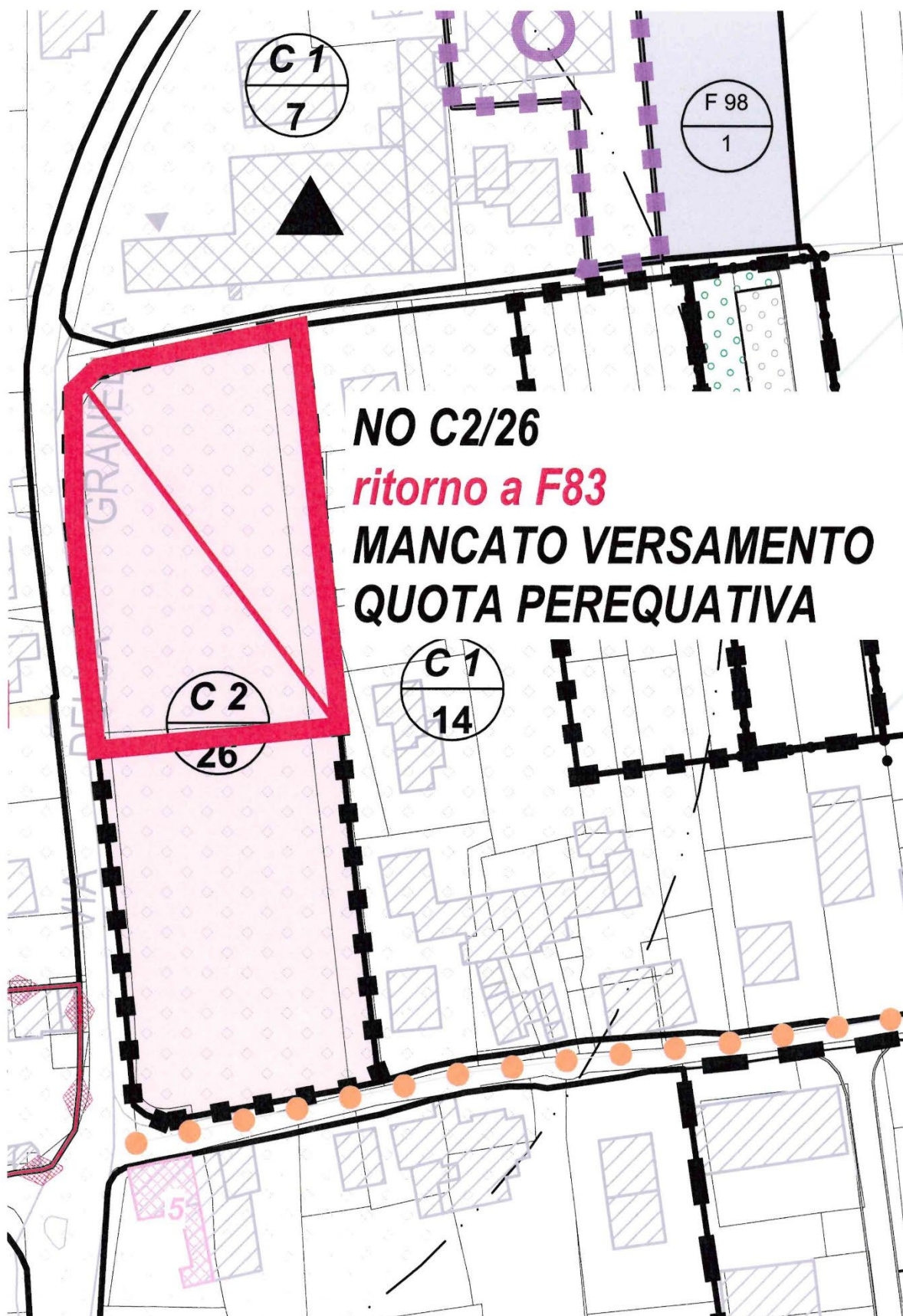
Complessivamente mq. 7.178

P.I. var 8
CONSUMO DI SUOLO

ALLEGATO 1: STRALCIO PREVISIONI CON MANCATO VERSAMENTO QUOTA PEREQUATIVA

Dal controllo dello stato di attuazione del PI vigente è risultato che 4 previsioni di trasformazione soggette al versamento della quota perequativa non hanno assolto a tale obbligo.

Poiché questa è condizione necessaria per rendere effettiva la previsione di PI, queste previsioni sono state stralciate.





NO LOTTO TIPO "B"

ritorno a C1/69

**MANCATO VERSAMENTO
QUOTA PEREQUATIVA**



NO C1/198 - LOTTO TIPO "B"
ritorno a ZONA AGRICOLA E
MANCATO VERSAMENTO
QUOTA PEREQUATIVA

ALLEGATO 1: CLASSIFICAZIONE PUA DECADUTI

NUOVA ZTO	NUMERO	Ex PUA	INDICE FONDIARIO
C 1	218a	EX C1-218 PIANO 21-C2	
C 1	218b	EX C1-218 PIANO 21-C2	
C 1	262	1-C2	0,75
C 1	263	3-C2	1,40
C 1	264	3-C2	1,40
C 1	265	3-C2	1,40
C 1	266	3-C2	1,40
C 1	267	3-C2	1,40
C 1	268	3-C2	1,40
C 1	269	3-C2	1,40
C 1	270	3-C2	1,40
C 1	271	3-C2	1,40
C 1	272	3-C2	1,40
C 1	273	3-C2	1,40
C 1	274	4-C2	1,35
C 1	275	4-C2	1,35
C 1	276	5-C2	
C 1	277	5-C2	
C 1	278	5-C2	
C 1	279	5-C2	
C 1	280	6-C2	1.15
C 1	281	6-C2	1,15
C 1	282	7-C2	1,45
C 1	283	7-C2	1,45
D 1	29	9-D1	60%
D 1	30	9-D1	60%
D 1	31	9-D1	60%
D 1	32	10-D1	60%
D 1	33	10-D1	60%
D 1	34	10-D1	60%
D 1	35	10-D1	60%
D 1	36	10-D1	60%
D 1	37	10-D1	60%
C 1	284	10-C2	1,31
C 1	285	10-C2	1,31
B	286	11-C2	1,55
C 1	287	12-C2	1,31
C 1	288	12-C2	1,31
C 1	289	12-C2	1,31
B	290	13-C2	2,30

NUOVA ZTO	NUMERO	Ex PUA	INDICE FONDIARIO
B	291	13-C2	2,30
B	292	13-C2	2,30
B	293	13-C2	2,30
B	294	13-C2	2,30
C 1	295	14-C2	
C 1	296	15-C2	1,31
C 1	297	15-C2	1,31
C 1	298	16-C2	1,50
C 1	299	16-C2	1,50
C 1	300	16-C2	1,50
C 1	301	16-C2	1,50
C 1	302	16-C2	1,50
C 1	303	16-C2	1,50
C 1	304	18-C2	
C 1	305	18-C2	
B	306	19-C2	1,60
B	307	19-C2	1,60
C 1	308	20-C2	1,30
C 1	309	20-C2	1,30
C 1	310	20-C2	1,30
C 1	311	21-C2	
C 1	312	21-C2	
C 1	313	21-C2	
C 1	314	21-C2	
D 1	38	23-D1	60%
D 1	39	31-D1	
D 1	40	31-D1	
D 1	41	31-D1	
D 1	42	31-D1	
D 1	43	31-D1	
D 1	44	31-D1	
B	315	33-C2	1,55
B	316	33-C2	1,55
B	317	33-C2	1,55
B	318	33-C2	1,55
B	319	33-C2	1,55
B	320	33-C2	1,55
B	321	33-C2	1,55
C 1	322	35-C2	1,40
C 1	323	35-C2	1,40
C 1	324	35-C2	1,40
C 1	325	37-C2	
C 1	326	37-C2	
B	327	38-C2	1,51
B	328	38-C2	1,51
C 1	329	45-A	

NUOVA ZTO	NUMERO	Ex PUA	INDICE FONDIARIO
D 2	3	45-A	
D 2	4	45-A	
B	330	PP-1	
B	331	PP-1	
B	332	PP-1	
B	333	PP-1	
B	334	PP-1	
B	335	PP-1	
B	336	PP-1	
B	337	PP-1	
B	338	PP-1	
B	339	PP-1	
C 1	340	PP-2	
C 1	341	PP-2	
C 1	342	PP-2	
C 1	343	PP-2	
C 1	344	PP-4	
C 1	345	PP-4	
C 1	346	PP-4	
C 1	347	PP-4	
C 1	348	PP-4	
C 1	349	PP-4	
C 1	350	PP-4	
C 1	351	PP-4	
C 1	352	PP-4	
C 1	353	PP-4	
C 1	354	PP-4	

PARERE TECNICO SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Osservazione n. 1

Protocollo n. 11163 del 28.07.2025

OSSERVANTE

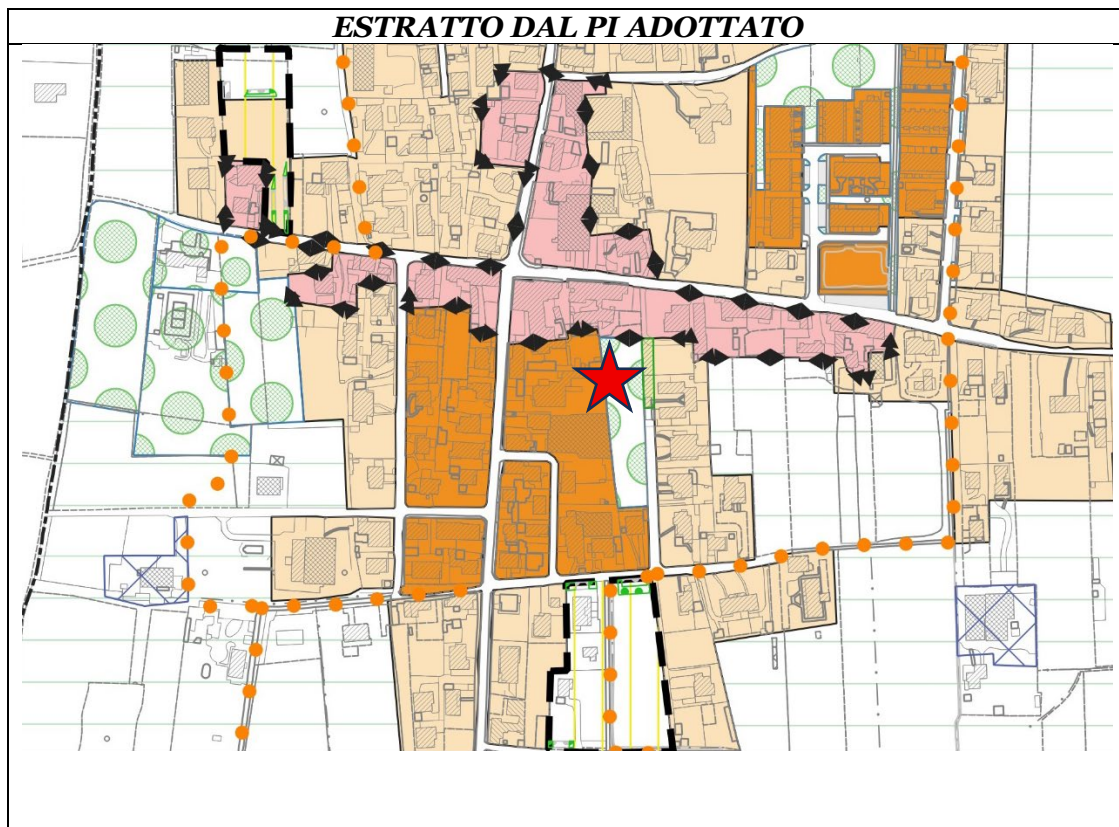
BATTAGLIA ELIA

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Area censita catastalmente fg. 14 mappali 715, 717.

I terreni interessati dall'osservazione sono classificati come ZTO F (verde pubblico, area gioco bambini).

Si chiede che siano trasformati per una parte in area residenziale e per la parte rimanente in verde privato.

**PARERE TECNICO: NON PERTINENTE**

Non si tratta di un'osservazione, ma di una nuova richiesta di variante in quanto fa riferimento ad una previsione che non è stata oggetto di modifica nel presente PI: non è quindi possibile prendere in considerazione quanto richiesto.

La richiesta potrà essere presentata e valutata in sede di un prossimo PI.

Osservazione n. 2

Protocollo n. 12184 del 21.08.2025

OSSERVANTE

SERRAGGIOTTO GIUSEPPE

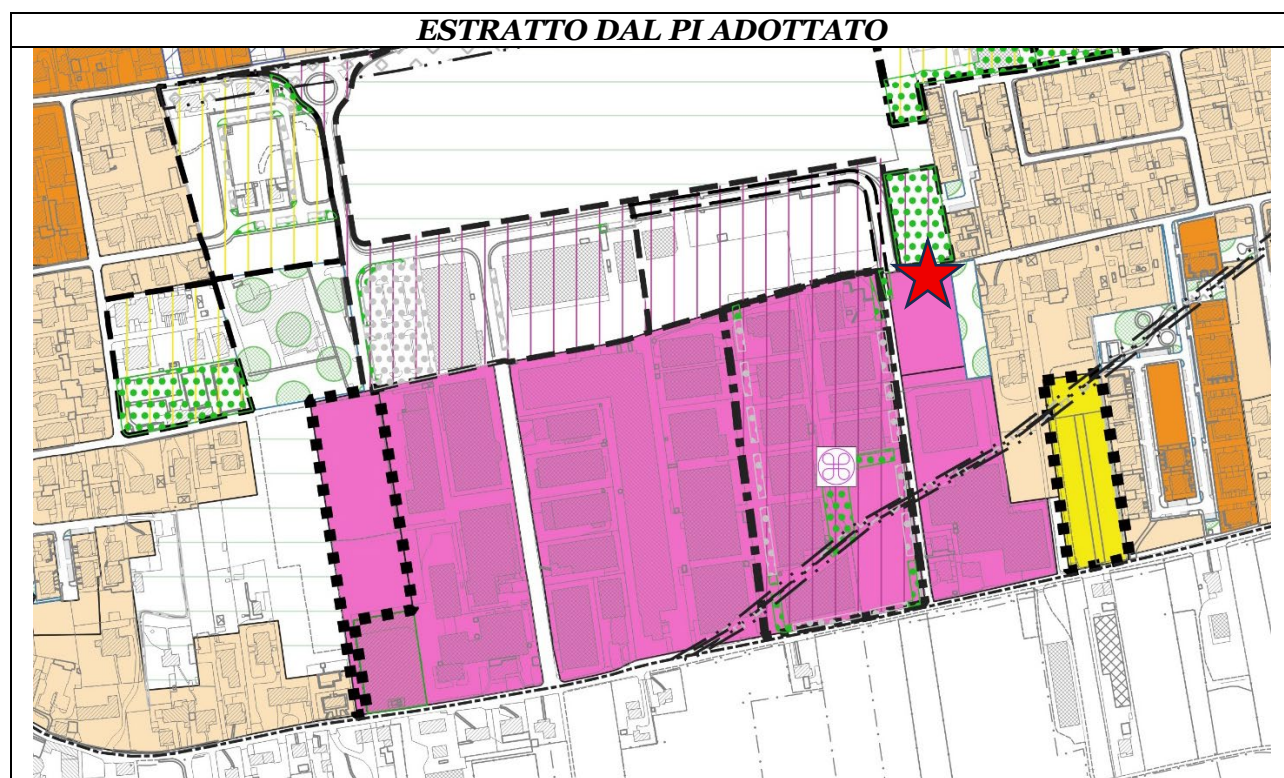
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

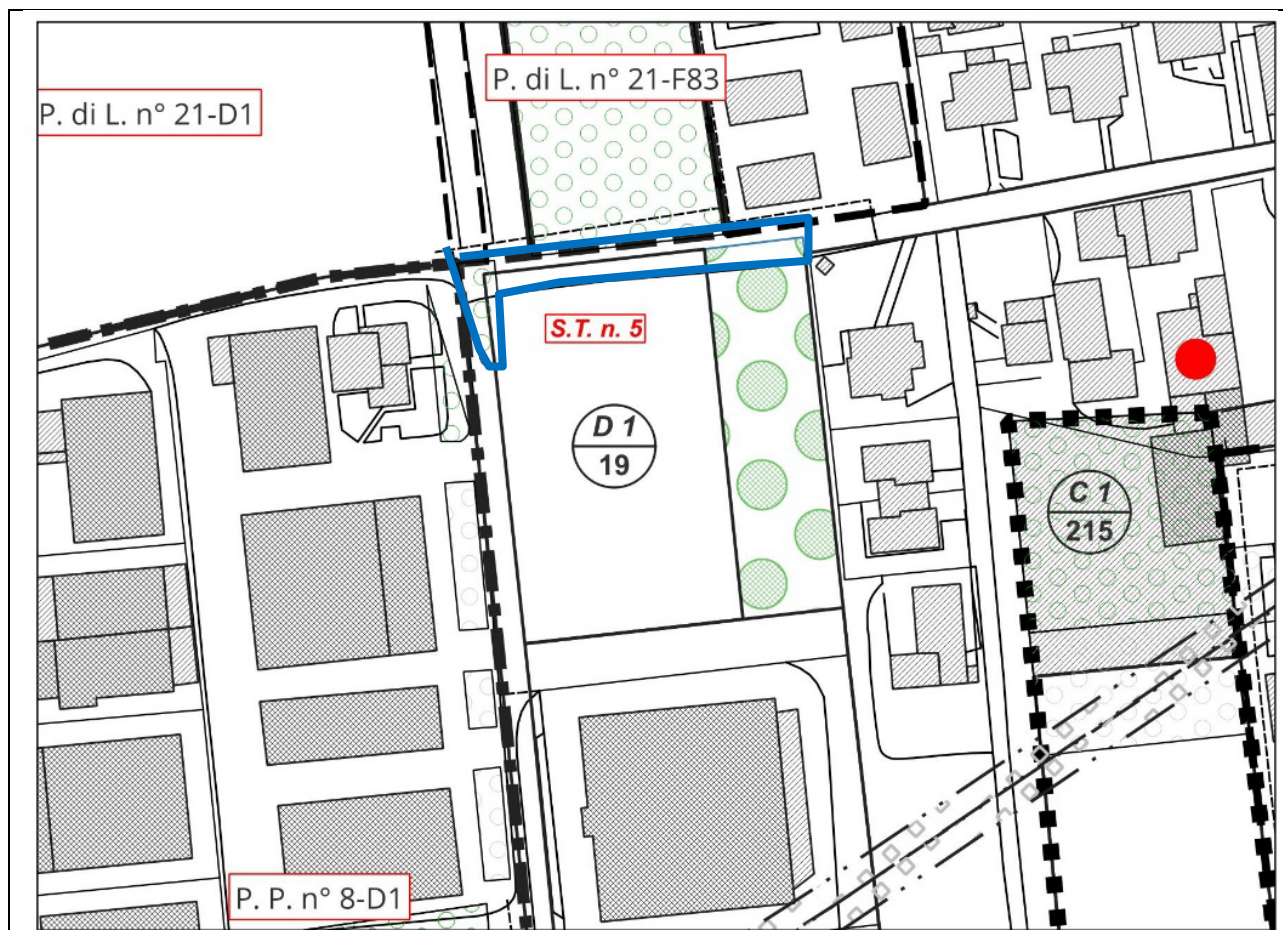
Area censita catastalmente fg. 11 mappali 2231, 2230, 1482, 1484.

L'osservazione fa riferimento alla richiesta indicata al n. 40 in fase di adozione.

L'osservazione è articolata in due punti:

1. Rispetto al PI adottato si segnala un errore grafico in quanto è stata riportata una aiuola verde che ricade nella fascia di 6 metri prevista in cessione.
2. A nord dell'area è prevista una fascia di 3 metri da cedere per la realizzazione della pista ciclo-pedonale. Successive verifiche con l'Ufficio Tecnico portano a ritenere preferibile portare la fascia da 3 a 7 metri in prolungamento di via de Luchi. Ciò comporta una diversa sagomatura dell'area F83/44 sempre rimanendo inalterata la superficie.

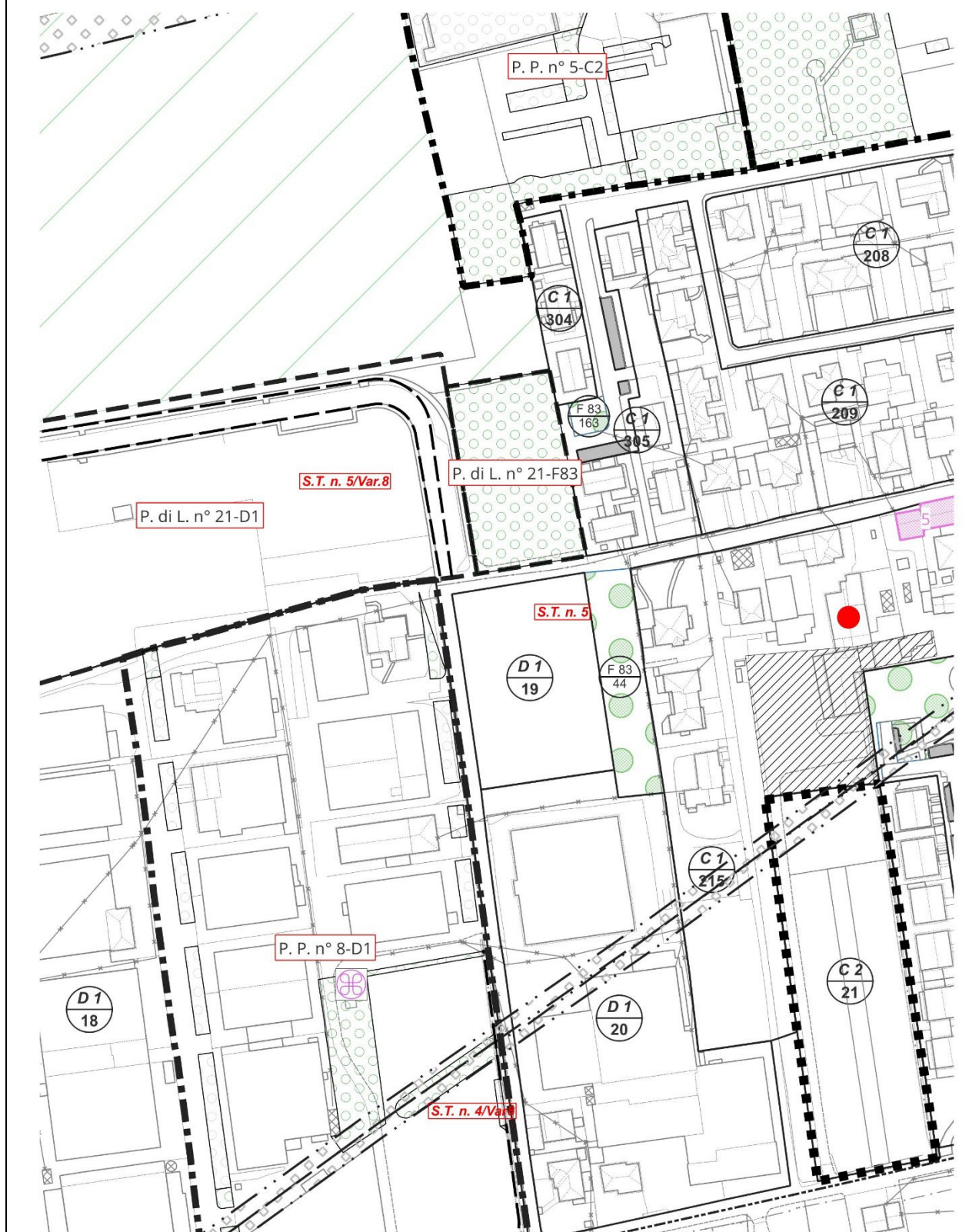




PARERE TECNICO: ACCOLTA

Quanto segnalato dall'osservazione corrisponde a una soluzione più funzionale rispetto al disegno della parte pubblica.

Pertanto, si propone la rettifica dell'elaborato cartografico come da estratto a seguire.



L'accoglimento dell'osservazione non comporta modifiche del dimensionamento del PI, né del calcolo del consumo di suolo.

Osservazione n. 3

Protocollo n. 12391 del 26.08.2025

OSSERVANTE

ANDREA BERI

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

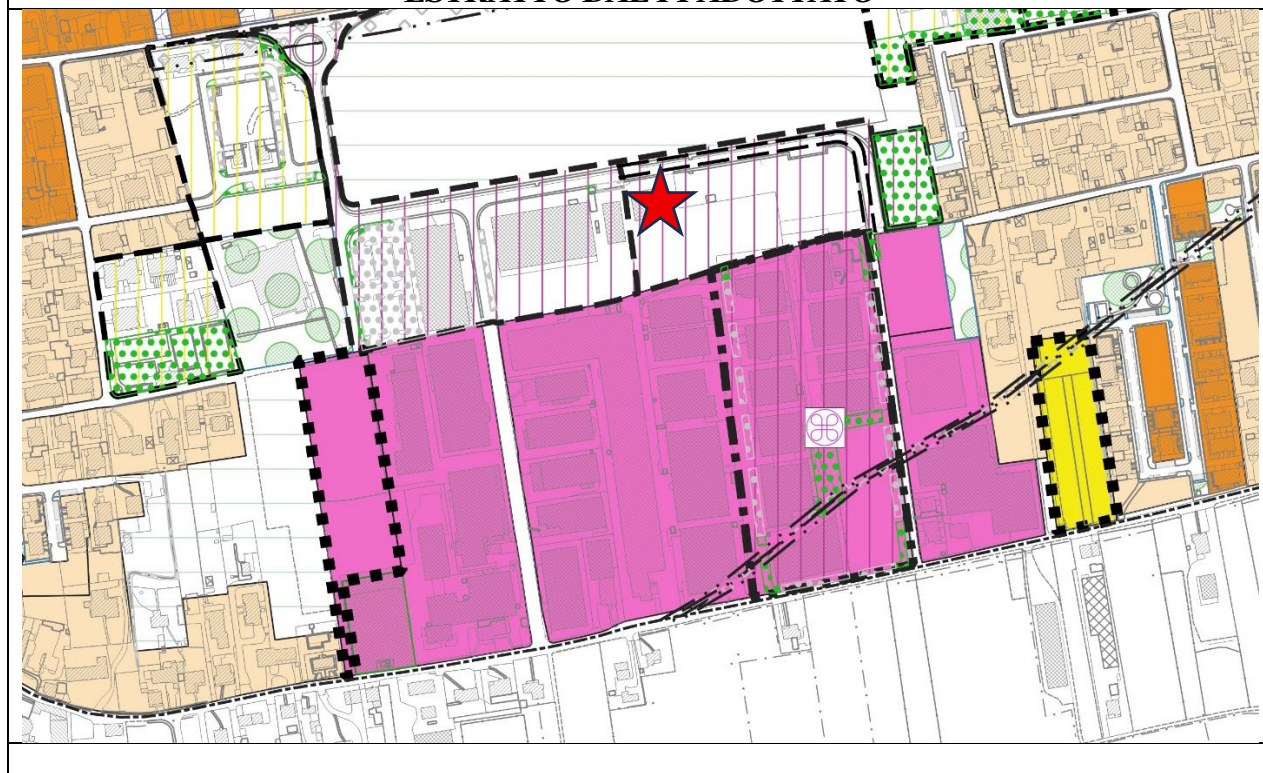
Area censita catastalmente fg. 11 mappali 1141, 2650, 2993, 2995, 2997, 2939, 2949, 2950, 2951, 2088, 2338, 2926, 2928.

L'osservazione fa riferimento alla richiesta indicata al n. 59 in fase di adozione.

L'osservazione è articolata in due punti:

1. Si chiede se è ammessa la traslazione della capacità edificatori tra due lotti; se è ammessa la costruzione a confine previo accordo con il confinante e far coincidere il limite massimo di ingombro del lotto A fino al lotto 3;
2. Si chiede se possono essere escluse le superfici a magazzino tra quelle che determinano il calcolo dei parcheggi privati e se possono essere traslati gli accessi carrai.

ESTRATTO DAL PI ADOTTATO



PARERE TECNICO: PARZIALMENTE ACCOLTA

1. La traslazione della capacità edificatoria tra due lotti adiacenti non è una prescrizione da Piano degli Interventi. Nel caso di intervento esteso a entrambi i lotti interessati e fatta salva l'edificabilità massima in sede di progetto edilizio è possibile utilizzare l'area edificabile nel rispetto dei parametri generali. Le distanze dai confini sono soggette al rispetto della normativa statale e regionale e, quindi, in caso di accordo con il confinante, sono consentite le deroghe previste dalla stessa normativa.
2. Il calcolo del volume deve essere fatto nel rispetto delle modalità previste nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche Operative. Lo spostamento degli accessi carrai deve rispettare le norme del Codice della Strada e i requisiti di sicurezza.

Osservazione n. 4

Protocollo n. 12410 del 27.08.2025

OSSERVANTE

ANGELO ZEN

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di indicare dove è contenuta la norma di flessibilità relativa ai gradi di protezione sui fabbricati-

PARERE TECNICO: NON PERTINENTE

Non si tratta di una osservazione, ma di una richiesta di spiegazioni.

La norma di flessibilità è una modifica all'art. 3 comma 2 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale dove già il PI vigente indicava la possibilità di deroga di un grado. Con la Variante la deroga è stata portata a 2 gradi.

OSSERVANTE

PARIDE GIULIANO MARCON – RESPONSABILE AREA URBANISTICA DEL COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione si riferisce all'art. 32 punto 4 "Caratteri generali dell'edificazione" delle NTO del PI. Si chiede che tale norma sia adeguata alla DGRV n.3178/2004 in modo da essere coerente con l'indagine agronomica svolta dal dott. agr. Giorgio Marcon.

ESTRATTO DAL PI ADOTTATO

Art. 32 - Zone E

.....

4. Caratteri generali dell'edificazione

4.1. distacco tra fabbricati:

- distacco tra fabbricati residenziali: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml, o in aderenza;
- distacco tra annessi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml riducibili a 5 ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola;
- distacco tra annessi rustici ed abitazioni: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml. Nel caso di edifici appartenenti alla medesima azienda, tra pareti non finestrate potranno essere ammesse distanze inferiori con un minimo di 5 ml.
- distacco tra stalle, concimaie ed abitazioni: da abitazioni appartenenti al conduttore del fondo è prescritta una distanza minima:
 - 20 ml per le stalle e 30 ml per le concimaie
 - Nei confronti delle abitazioni di terzi, sparse o concentrate, la distanza minima non potrà essere inferiore a:
 - 30 ml per le stalle e 50 ml per le concimaie

Nei confronti degli allevamenti aziendali individuati con apposita grafia nella tavola di Piano, la distanza minima prescritta per la realizzazione di nuovi insediamenti civili non potrà essere inferiore a 100 ml. Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già previsti dal P.I. la cui attuazione è comunque subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente riconosce l'esistenza dell'allevamento e della relativa zona di rispetto accettando conseguentemente gli eventuali inconvenienti derivanti da tale attività.

Il rispetto delle distanze sopra riportate è richiesto anche per interventi di ampliamento degli allevamenti esistenti appositamente individuati nelle tavole di P.I. in presenza di abitazioni preesistenti di terzi.

....

PARERE TECNICO: ACCOLTA

L'osservazione evidenzia una incongruenza tra la disciplina relativa alle fasce di rispetto degli allevamenti contenuta nei provvedimenti regionali (DGR 856/2012 – Allegato A) e quanto disciplinato al citato art. 32 punto 4.1 (frase evidenziata in grassetto). La normativa regionale distingue tra allevamenti di carattere intensivo e non intensivo e precisa quali strutture funzionali all'allevamento determinano una distanza minima da rispettare. Sono inoltre precisate distanze diverse a seconda delle caratteristiche dell'allevamento e con riferimento alla zona agricola, oppure alle residenze civili sparse, oppure alle residenze civili concentrate.

Sempre l'Allegato A precisa che le distanze, ancorchè riportate nel Quadro Conoscitivo e nella cartografia di PI, devono essere verificate e aggiornate in relazione alla situazione degli allevamenti che può modificarsi nel tempo con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto.

Si ritiene, quindi, per coerenza con l'indagine agronomica effettuata in occasione della redazione della Variante che il comma evidenziato debba essere aggiornato con riferimento alla normativa regionale vigente.

Art. 32 - Zone E

.....

4. Caratteri generali dell'edificazione

4.1. distacco tra fabbricati:

- distacco tra fabbricati residenziali: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml, o in aderenza;
- distacco tra annessi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml riducibili a 5 ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola;
- distacco tra annessi rustici ed abitazioni: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml. Nel caso di edifici appartenenti alla medesima azienda, tra pareti non finestrate potranno essere ammesse distanze inferiori con un minimo di 5 ml.
- distacco tra stalle, concimaie ed abitazioni: da abitazioni appartenenti al conduttore del fondo è prescritta una distanza minima:
 - 20 ml per le stalle e 30 ml per le concimaie

Nei confronti delle abitazioni di terzi, sparse o concentrate, la distanza minima non potrà essere inferiore a:

- 30 ml per le stalle e 50 ml per le concimaie

Nei confronti degli allevamenti aziendali individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano, la distanza minima prescritta per la realizzazione di nuovi insediamenti civili non potrà essere inferiore a 100 ml le distanze da rispettare rispetto alla zona agricola, alle residenze sparse e alle residenze concentrate deve essere verificata sulla base della DGR 856/2012 – Allegato A e s.m.i. Tale verifica deve essere aggiornata allo stato esistente nel momento della presentazione del titolo edilizio.

Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già previsti dal P.I. la cui attuazione è comunque subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente riconosce l'esistenza dell'allevamento e della relativa zona di rispetto accettando conseguentemente gli eventuali inconvenienti derivanti da tale attività.

Il rispetto delle distanze sopra riportate è richiesto anche per interventi di ampliamento degli allevamenti esistenti appositamente individuati nelle tavole di P.I. in presenza di abitazioni preesistenti di terzi.

.....

Osservazione n. 6

Protocollo n. 12515 del 29.08.2025

OSSERVANTE

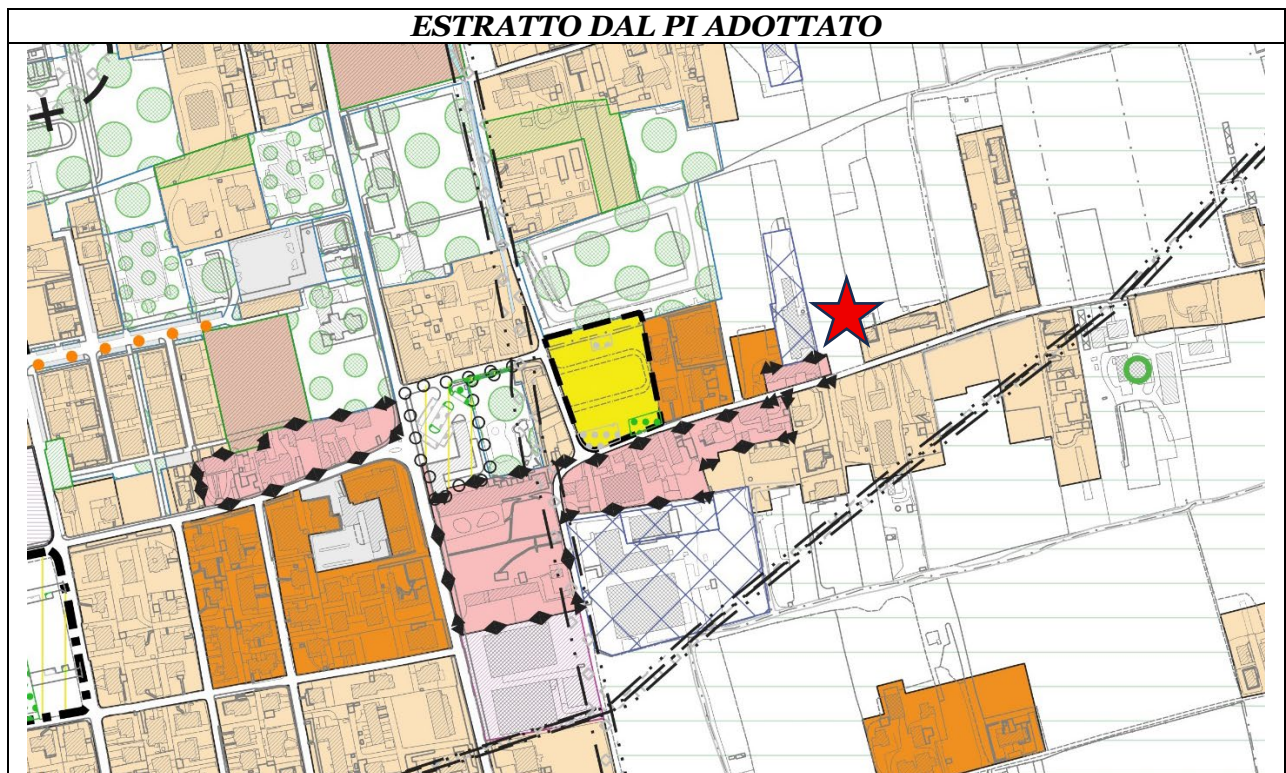
BAGGIO GINO ERMANNO, BAGGIO LUCIANA

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Area censita catastalmente fg. 12 mappali 1101, 1291 parte.

L'osservazione fa riferimento alla richiesta indicata al n. 81 in fase di adozione.

Nella fase di adozione, tenuto conto che i terreni richiesti sono tra quelli che il PAT indica come di possibile espansione residenziale a fronte della attuazione di un PUA; l'area oggetto della richiesta è solo una piccola parte dell'ambito interessato dalla linea preferenziale di sviluppo che necessita di Strumento Urbanistico Attuativo per la sua progettazione e definizione. L'attuazione per porzioni minime comprometterebbe l'assetto complessivo dell'espansione. Ora si chiede in alternativa di prevedere un ampliamento di 450 mc sul lato nord dell'edificio di proprietà.



PARERE TECNICO: NON ACCOLTA

Si rinvia alla possibilità di ampliamento in deroga consentita dall'art. 24 punto 4 delle NTO adottate.

Osservazione n. 7

Protocollo n. 12580 del 01.09.2025

OSSERVANTE

PELLANDA LUCA

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione si riferisce alla modifica dell'art. 24 punto 4 delle NTO. Si chiede che la soglia massima di 300 mc di ampliamento consentito in deroga agli indici di zona venga elevata a 500 mc nel caso di edifici composti da 6 o più alloggi.

ESTRATTO DAL PI ADOTTATO

Art. 24 - Zone C1

.....

4. Parametri edificatori

Edificabilità:

- per i lotti non edificati e in quelli già edificati e non saturati, è ammesso un aumento volumetrico fino alla concorrenza dell'Edificabilità fondiaria prevista nel repertorio normativo.
- -
- per ogni alloggio all'interno di unità edilizie residenziali (anche se tra loro accostate) esistenti alla data di approvazione della Variante 6 al P.I. avvenuta con DCC n. 42 del 22.09.2021 è ammesso - per una sola volta - in deroga alla cubatura massima consentita nelle singole zone, un ampliamento del volume esistente di 150 mc fuori terra che dovrà tuttavia armonicamente comporsi con quello dell'edificio esistente. **Nel caso di unità edilizie condominiali, indipendentemente dal numero di alloggi, è ammesso un ampliamento massimo di 300 mc.**
- l'ampliamento può essere concesso anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati;
- gli interventi di ampliamento devono prevedere, allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, un progetto unitario di sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona.

....

PARERE TECNICO: NON ACCOLTA

Trattandosi di una norma in deroga agli indici di zona che consente di prescindere dalle verifiche di dimensionamento del Piano, essa deve essere contenuta a una quantità non rilevante rispetto a quanto già esistente in modo da non stravolgere il tessuto edilizio.

Qualora si ritenga che possano essere compatibili con la zona anche ampliamenti più consistenti si dovrà provvedere a una Variante al PI che introduca indici più elevati; nel provvedimento della Variante l'Amministrazione verificherà le zone compatibili con tali incrementi nel contesto di una programmazione urbanistica.