



PI 2025

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI



giugno 2026

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE



COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE
Via Roma, 5 - Montecchio Maggiore (VI)

Il Sindaco

sig. Silvio PARISE

L'assessore all'urbanistica

avv. Andrea PALMA

Il Segretario comunale

avv. Antonella BERGAMIN

La Dirigente Settore III

arch. Sabrina CRIVELLO

Il Responsabile Servizio Urbanistica e Sportelli Unici in Variante

urb. Davide STEFANI

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

urb. Raffaele GEROMETTA

urb. Alberto CAGNATO

Contributi specialistici

pian. terr. Maria Teresa PINNA

Gruppo di Valutazione

ing. Elettra LOWENTHAL

geol. Andrea LOTENI DELLE VEDOVE

Valutazione idraulica

ing. Matteo CELLA

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

Sede operativa: via Carlo Botta 19, 20135 - Milano (MI)

Tel. +39 3386719698

e-mail: mateng@mateng.it



VAR. 05 PI COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

La presente Variante n.05 al Piano degli Interventi del Comune di Montecchio Maggiore integra i seguenti pareri:

- Genio Civile sulla sismica (Istruttoria Servizio geologico e attività estrattive prot. 0632467 del 19/11/2025)
- Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta sull'idraulica (Prot.7733 del 29/09/2025)
- Genio Civile sull'idraulica (parere P19/2025int)

Nelle successive pagine si riportano le controdeduzioni alle 17 osservazioni pervenute.

LEGENDA:

- Osservazione n.01	p. 04
- Osservazione n.02	p. 06
- Osservazione n.03+06	p. 08
- Osservazione n.04	p. 10
- Osservazione n.05	p. 12
- Osservazione n.07	p. 14
- Osservazione n.08	p. 17
- Osservazione n.09	p. 20
- Osservazione n.10	p. 22
- Osservazione n.11	p. 26
- Osservazione n.12	p. 29
- Osservazione n.13	p. 31
- Osservazione n.14	p. 34
- Osservazione n.15	p. 36
- Osservazione n.16	p. 39
- Osservazione n.17	p. 42



DATA 24/03/2026 PROTOCOLLO 10307
OSSERVANTE COSTRUZIONI DALLA VERDE SPA

OGGETTO PARAMETRI URBANISTICI

SINTESI
OSSERVAZIONE

Si chiede vengano modificati gli indici ampliando, a parità di volume, la destinazione residenziale a discapito della commerciale/direzionale.

Con email inviata in data 18/05/2026 si propone un'integrazione dell'osservazione con l'aggiornamento degli indici come segue:

- C/ 1,00 mc/mq
- R 0,90 mc/mq
- Tot 1,90 mc/mq (invariato)

PI ADOTTATO PI PROPOSTA

PARERE ☐ ACCOGLIBILE ☐ PARZIALMENTE ACCOGLIBILE ☒ NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA
TECNICA
CONTRODEDUZIONE

NON ACCOGLIBILE: La zona in oggetto è attualmente classificata come ZTO "D2/1" - "SAV/20 P.d.L. Via Veneto" con i seguenti indici di edificazione territoriale: 1,9 mc/mq (1,5 commerciale-direzionale + 0,4 residenziale). La revisione di tali indici comporterebbe un aumento del carico urbanistico, che non è possibile modificare in fase di controdeduzioni.

OSSERVAZIONE N. 01



Estratto tabella normativa D2/01 vigente

ZTO	Modo di intervento	Tipo di intervento	Indice territoriale (mc/mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Altezza massima edifici	Numero max piani abitabili	Rapporto copertura fondiario (%)	Dotazione di aree per opere di urbanizzazione	Distanza min dalle strade (l)	Distanza min dai confini	Distanza min tra fabbricati	Note
D2/1	PDL	Espansione	1,9 (1,5 Comindrez + 0,4 Resid)	---	9,50	3	30	3,50 mq/ab park + 5,00 mq/abit. verde P - 1,0 mq/mq slp C.D. salvo quanto previsto dall'art. 27	7,50	7,50	DM 1444/68 art. 9	Fino alla decadenza del SAV valgono le prescrizioni dello stesso.





DATA

30/03/2026

PROTOCOLLO

10874

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

ZONIZZAZIONE

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede la riclassificazione dell'area di proprietà in verde privato in quanto la zona a standard è inattuabile per forma, dimensione, collocazione, presenza di servitù e vicinanza SPV.

PI ADOTTATO

FC Parco, C1/35

PI PROPOSTA

Verde privato

PARERE



ACCOGLIBILE



PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



NON ACCOGLIBILE

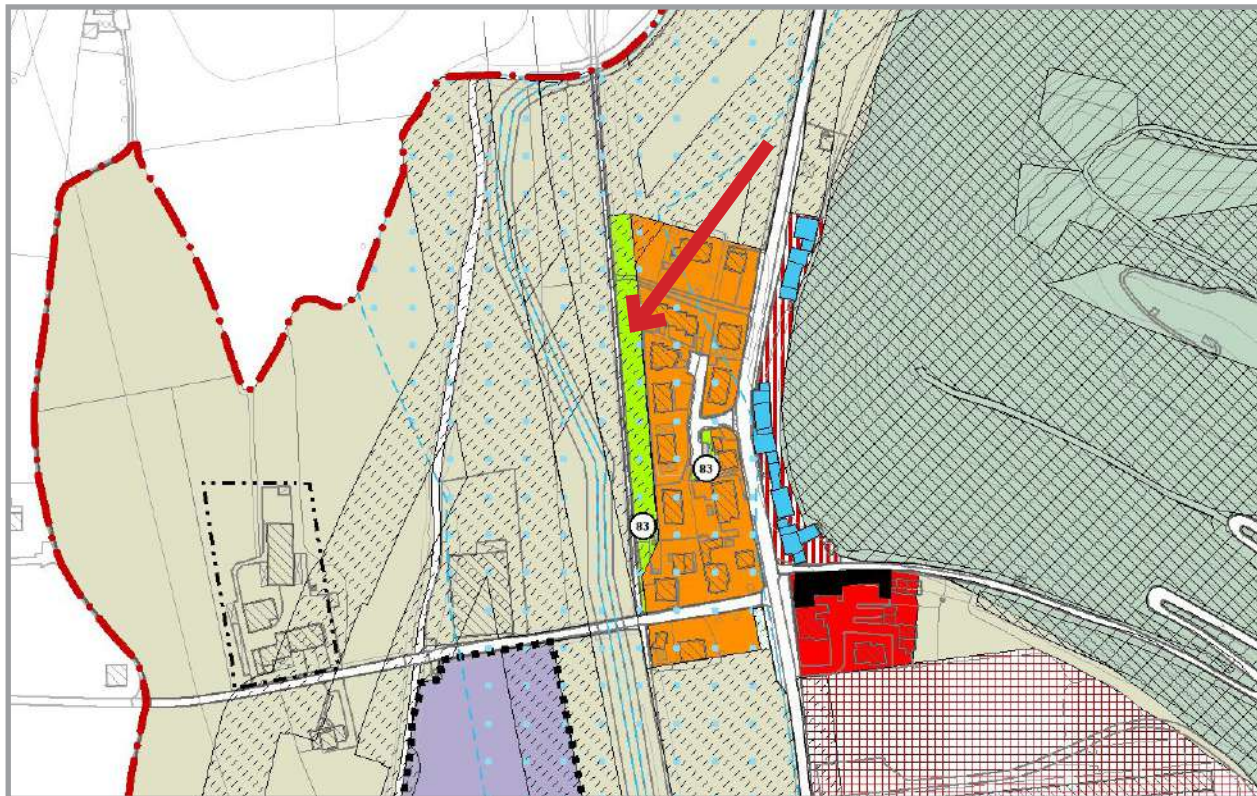
PROPOSTA

TECNICA

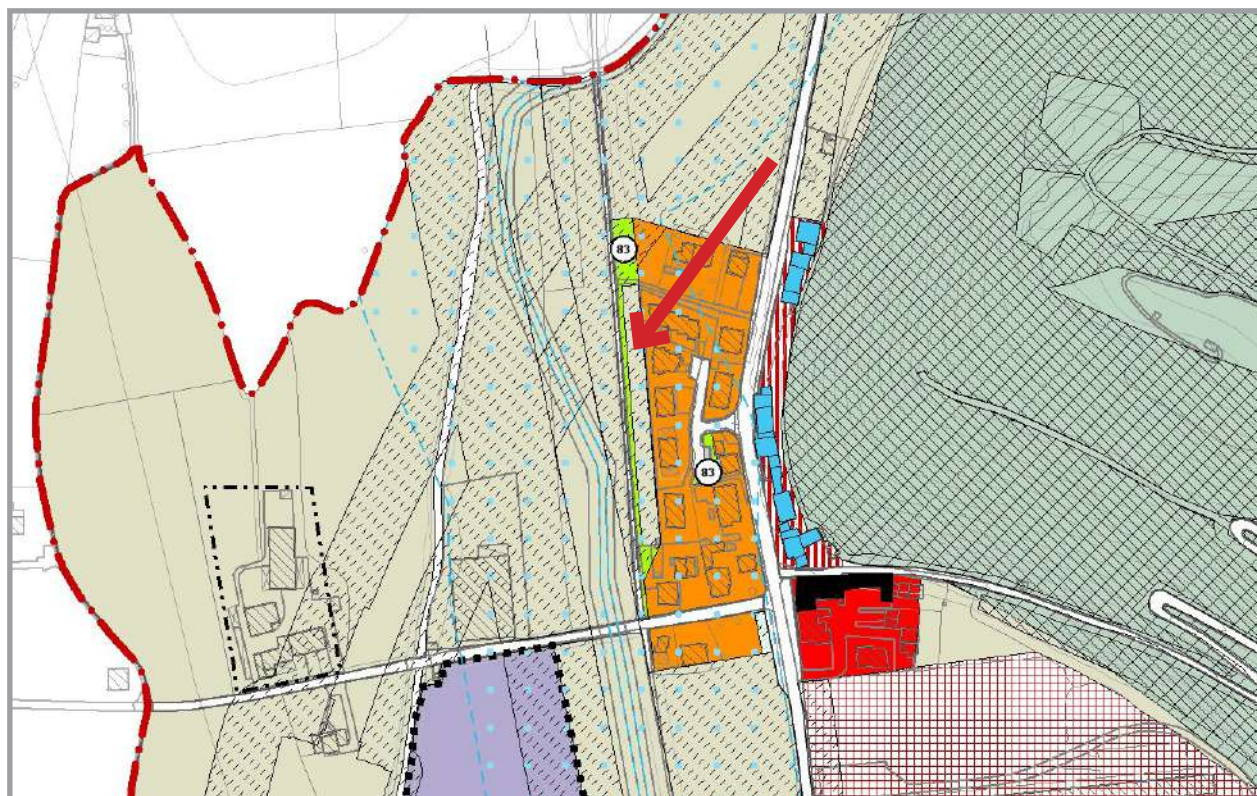
CONTRODEDUZIONE

ACCOGLIBILE: La zona in oggetto faceva parte di una previsione derivata dal PRG nella quale si individuavano delle aree a standard come filtro alberato tra le aree "di frangia" della città e la zona agricola. Il Comune non ha attualmente in programma l'attuazione di tale area a standard, pertanto si predispone il parziale cambio di zona a verde privato con mantenimento comunque di uno spazio a standard.

Estratto cartografia adottata, scala 1: 5 000



Estratto cartografia proposta controdeduzione, scala 1: 5 000





DATA 01/04/2026 PROTOCOLLO 11229
OSSERVANTE [REDACTED] B.C.M.
SRL

OGGETTO PARAMETRI URBANISTICI

SINTESI
OSSERVAZIONE Si chiede, tenuto conto che il PUA è decaduto e vista la previsione di PUA che consentiva altezza max 8m sul fronte, di togliere i riferimenti al PDL nella tabella di zona e consentire altezza max 9 metri come edificio esistente.

PI ADOTTATO C1/74 PI PROPOSTA C1/74

PARERE ☒ ACCOGLIBILE ☐ PARZIALMENTE ACCOGLIBILE ☐ NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA
TECNICA
CONTRODEDUZIONE ACCOGLIBILE: La tabella normativa per la zona C1/74 si modifica come segue: "Altezza massima edifici = 9,00". Si eliminano inoltre i riferimenti al PDL, mentre si mantiene la prescrizione di non ammettere aumenti di cubatura e/o modifica alle destinazioni d'uso come previsto dal PI vigente.



Estratto tabella normativa C1/74 vigente

ZTO	Modalità di intervento	Indice fondiario (mq/mq)	Altezza massima edifici	Rapporto copertura fondiario (%)	Tipologie edilizie ammesse	Distanza min dalle strade	Distanza min dai confini	Distanza min tra fabbricati	Note
C1/74	Concessione diretta	Volume tra max 15.000 mc.	vedi PdL	vedi PdL	A blocchi - In linea - A schiera - A corte.	vedi PdL	vedi PdL	DM 1444/68 art. 9	Trattandosi di zona compresa in SAV decaduto non sono ammessi incrementi di cubatura rispetto alle previsioni del PDL. Le destinazioni d'uso dovranno essere quelle previste dal PDL, ancorchè decaduto. Non vanno preclusi i collegamenti carrabili verso la zona agricola a Nord-Est.



Estratto tabella normativa C1/74 proposta controdeduzione

ZTO	Modalità di intervento	Indice fondiario (mq/mq)	Altezza massima edifici	Rapporto copertura fondiario (%)	Tipologie edilizie ammesse	Distanza min dalle strade	Distanza min dai confini	Distanza min tra fabbricati	Note
C1/74	Concessione diretta	Volume tra max 15.000 mc.	vedi PdL 9,00	vedi PdL esistente	A blocchi - In linea - A schiera - A corte.	vedi PdL 5,00	vedi PdL 5,00	DM 1444/68 art. 9	Trattandosi di zona compresa in SAV decaduto non sono ammessi incrementi di cubatura rispetto alle previsioni del PDL . Le destinazioni d'uso dovranno essere quelle previste dal PI vigente PDL ancorchè decaduto . Non vanno preclusi i collegamenti carrabili verso la zona agricola a Nord-Est.





DATA

09/04/2026

PROTOCOLLO

11987

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

EDIFICIO NON PIÙ FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede il riconoscimento di edificio non più funzionale al fondo e il cambio destinazione in residenziale.

PI ADOTTATO

E2a

PI PROPOSTA

E2a

PARERE

☐

ACCOGLIBILE

☐

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

☒

NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

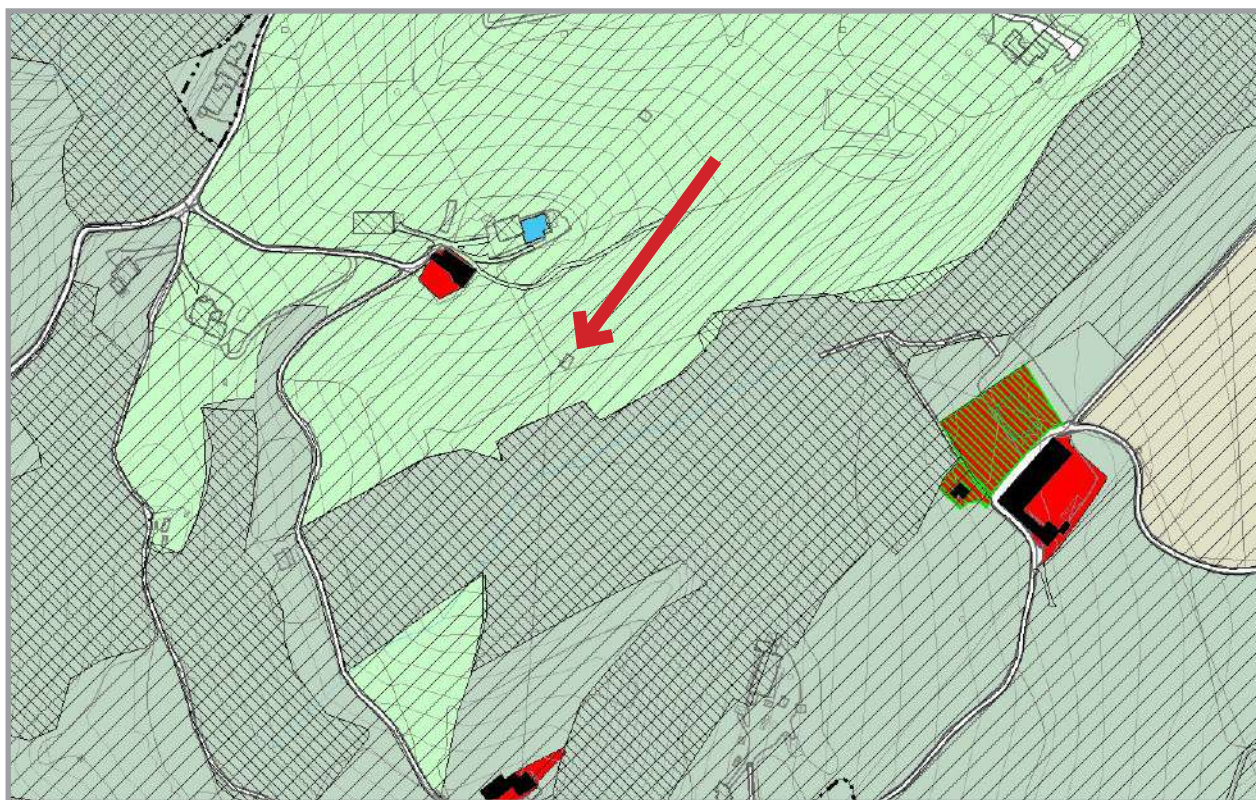
CONTRODEDUZIONE

NON ACCOGLIBILE: La richiesta comporta un aumento del carico urbanistico e di conseguenza non è accoglibile in sede di controdeduzioni. Si precisa inoltre che la richiesta non presenta una relazione agronomica e l'annesso indicato è in zona agricola lontana da altri volumi esistenti, non collegata a reti tecnologiche e infrastrutture pubbliche.

OSSERVAZIONE N. 04



Estratto cartografia adottata, scala 1: 5 000





DATA

14/04/2026

PROTOCOLLO

12562

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

ZONIZZAZIONE

SINTESI

OSSERVAZIONE

Come già inserito nella variante adottata al terreno confinante foglio 11 mappale 83, si chiede di riclassificare il lotto di proprietà come verde privato.

PI ADOTTATO

C1/56

PI PROPOSTA

Verde privato

PARERE



ACCOGLIBILE



PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

CONTRODEDUZIONE

ACCOGLIBILE: si riclassifica l'ambito da ZTO C1/56 a verde privato come il lotto limitrofo.

OSSERVAZIONE N. 05

Estratto cartografia adottata, scala 1: 2 000



Estratto cartografia proposta controdeduzione, scala 1: 2 000





DATA

21/04/2026

PROTOCOLLO

13550

OSSERVANTE

DACO SRL

OGGETTO

EDIFICI SCHEDATI B

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede la riduzione del grado di protezione del fabbricato in oggetto per consentire interventi edilizi più flessibili nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio. Tra questi si prevede di: mettere in sicurezza strutturale il fabbricato, l'adeguamento igienico sanitario con la realizzazione di un nuovo bagno, migliorare la fruibilità degli spazi e integrare gli impianti tecnologici.

PI ADOTTATO

Scheda SU_08 (scheda B)

PI PROPOSTA

Scheda SU_08 (scheda B)

PARERE



ACCOGLIBILE



PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

CONTRODEDUZIONE

ACCOGLIBILE: si riduce il grado di protezione del corpo A, riportato nella scheda B SU_08, da 1 a 2.

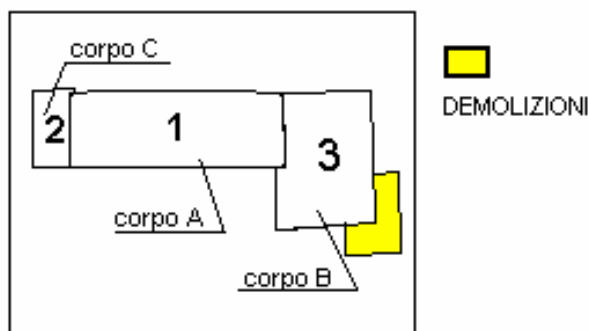
OSSERVAZIONE N. 07



Estratto scheda B SU_08 adottata

2

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1



Corpo B : Grado protezione 3

Questo corpo può essere in parte demolito e ricostruito rispettando assolutamente il sedime e le altezze di gronda e di colmo e l'andamento di falda esistente. La parte da salvaguardare è il muro ad est e nord in modo da mantenere il cantonale in pietra e la parte rimasta del portale a nord. Dovrà essere tamponato, almeno in parte, il foro posto sul prospetto nord al primo piano con il portone in ferro basculante. Anche il portone al piano terra va giustapposto rispetto ai montanti del vecchio arco. Può essere riaperta la porta la cui cornice è visibile sul prospetto nord. Il prospetto sud va ricostruito salvaguardando l'aspetto dell'originaria destinazione di annesso rustico.

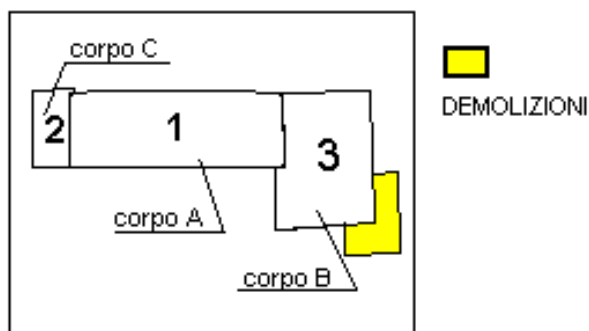
Corpo C : Grado protezione 2

OSSERVAZIONE N. 07

Estratto scheda B SU_08 proposta controdeduzione

2

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 4 2

Corpo B : Grado protezione 3

Questo corpo può essere in parte demolito e ricostruito rispettando assolutamente il sedime e le altezze di gronda e di colmo e l'andamento di falda esistente. La parte da salvaguardare è il muro ad est e nord in modo da mantenere il cantonale in pietra e la parte rimasta del portale a nord. Dovrà essere tamponato, almeno in parte, il foro posto sul prospetto nord al primo piano con il portone in ferro basculante. Anche il portone al piano terra va giustapposto rispetto ai montanti del vecchio arco. Può essere riaperta la porta la cui cornice è visibile sul prospetto nord. Il prospetto sud va ricostruito salvaguardando l'aspetto dell'originaria destinazione di annesso rustico.

Corpo C : Grado protezione 2

OSSERVAZIONE N. 07



DATA

24/04/2026

PROTOCOLLO

14088

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

EDIFICI SCHEDATI B1

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede di poter modificare la scheda B1 SU_141 specificando che, contestualmente all'apertura della nuova forometria si può chiudere quella esistente.

PI ADOTTATO

Scheda SU_141 (scheda B1)

PI PROPOSTA

Scheda SU_141 (scheda B1)

PARERE



ACCOGLIBILE



PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

CONTRODEDUZIONE

ACCOGLIBILE: Si ritiene la proposta accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 08



Estratto scheda B1 SU_141 adottata

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE			
VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO 2004 - D.G.R.V. 2121/2007 - D.G.R.V. 815/2008			
SCHEDA PUNTUALE DI INTERVENTO			
ISOLATO	SU	EDIFICIO	141
		AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO	
		GRADO DI CONSERVAZIONE BUONO ☐ DISCRETO ☒ SCADENTE ☐ PESSIMO ☐ VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE ELEVATO ☐ SIGNIFICATIVO ☐ MODESTO ☐ NULLO ☒ RAPPORTO CON IL CONTESTO COERENTE ☐ NEUTRO ☐ DISSONANTE ☒	
DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI		DESTINAZIONI D'USO DI PROGETT	
INTERRATO		INTERRATO	
TERRA	1	TERRA	1
PRIMO PIANO	1	PIANO PRIMO	1
SECONDO PIANO		SECONDO PIANO	
TERZO PIANO		TERZO PIANO	
SOTTOTETTO	1	SOTTOTETTO	1
ELEMENTI DA RIMUOVERE		ELEMENTI DA RIQUALIFICARE	
FORATURE	☐	FORATURE	☐
BALCONI/TERRAZZE	☐	BALCONI/TERRAZZE	☒
COPERTURA	☐	COPERTURA	☐
INFISSI	☐	INFISSI	☐
ALTRO	☐	ALTRO	☐
ELEMENTO DA RIMUOVERE		ELEMENTO DA RIQUALIFICARE	
AMPLIAMENTO TIPO		INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE	
SOTTOTETTO ESISTENTE ABITABILE ☐		RESTAURO/RISANAMENTO CONSERVATIVO ☐	
CREAZIONE SOTTOTETTO ☐		RISTR. EDILIZIA PARZIALE ☐	
ALLINEAMENTO COPERTURA ☐		RISTR. EDILIZIA TOTALE ☒	
SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO ☐		DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE ☐	
AMPLIAMENTO PLANIMETRICO ☐		SOSTITUZIONE EDILIZIA ☐	
☐ Tipo 1		Volume Massimo Ampliamento	
☐ Tipo 2			
☐ Tipo 3			
PRESCRIZIONI: L'edificio va ricondotto alla tipologia tradizionale. E' ammessa l'apertura di una nuova forometria per l'accesso alla terrazza, in allineamento alle forometrie esistenti.			





Estratto scheda B1 SU_141 proposta controdeduzione

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO 2004 - D.G.R.V. 2121/2007 - D.G.R.V. 815/2008 SCHEDA PUNTUALE DI INTERVENTO			
ISOLATO	SU	EDIFICIO	141
		AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO	
		GRADO DI CONSERVAZIONE BUONO ☐ DISCRETO ☒ SCADENTE ☐ PESSIMO ☐ VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE ELEVATO ☐ SIGNIFICATIVO ☐ MODESTO ☐ NULLO ☒ RAPPORTO CON IL CONTESTO COERENTE ☐ NEUTRO ☐ DISSONANTE ☒	
DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI INTERRATO TERRA 1 PRIMO PIANO 1 SECONDO PIANO TERZO PIANO SOTTOTETTO 1		DESTINAZIONI D'USO DI PROGETT INTERRATO TERRA 1 PIANO PRIMO 1 SECONDO PIANO TERZO PIANO SOTTOTETTO 1	
ELEMENTI DA RIMUOVERE FORATURE ☐ BALCONI/TERRAZZE ☐ COPERTURA ☐ INFISSI ☐ ALTRO ☐ ELEMENTO DA RIMUOVERE		ELEMENTI DA RIQUALIFICARE FORATURE ☐ BALCONI/TERRAZZE ☒ COPERTURA ☐ INFISSI ☐ ALTRO ☐ ELEMENTO DA RIQUALIFICARE	
AMPLIAMENTO TIPO SOTTOTETTO ESISTENTE ABITABILE ☐ CREAZIONE SOTTOTETTO ☐ ALLINEAMENTO COPERTURA ☐ SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO ☐ AMPLIAMENTO PLANIMETRICO ☐ ☐ Tipo 1 ☐ Tipo 2 ☐ Tipo 3		INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE RESTAURO/RISANAMENTO CONSERVATIVO ☐ RISTR. EDILIZIA PARZIALE ☐ RISTR. EDILIZIA TOTALE ☒ DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE ☐ SOSTITUZIONE EDILIZIA ☐ Volume Massimo Ampliamento	
PRESCRIZIONI: L'edificio va ricondotto alla tipologia tradizionale. E' ammessa l'apertura di una nuova forometria per l'accesso alla terrazza, in allineamento alle forometrie esistenti. Contestualmente all'apertura della nuova forometria è consentita la chiusura di quella esistente.			



OSSERVAZIONE N. 08



DATA

28/04/2026

PROTOCOLLO

14330

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

TABELLE NORMATIVE

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede di stralciare la prescrizione del rispetto dei caratteri edilizi tipici della zona agricola e che il corpo di fabbrica a ridosso della strada possa essere attestato in aderenza all'altro esistente.

PI ADOTTATO

C1/52

PI PROPOSTA

C1/52

PARERE

☐

ACCOGLIBILE

☒

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

☐

NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE: Si modifica la prescrizione particolare come segue "il nuovo corpo di fabbrica deve essere attestato in aderenza/spigolo dell'altro corpo di fabbrica esistente ed invariato". Non si accoglie la richiesta di eliminare la prescrizione del rispetto dei caratteri edilizi agricoli ai sensi dell'art. 43 delle NTA in quanto previsto anche nelle zone circostanti.

OSSERVAZIONE N. 09



Estratto tabella normativa C1/52 vigente

ZTO	Modo di intervento	Indice fondiario (mc/mq)	Altezza massima edifici	Rapporto copertura fondiario (%)	Tipologie edilizie ammesse	Distanza min dalle strade	Distanza min dai confini	Distanza min tra fabbricati	Note
C1/52	Concessione diretta	1,2	7,50	Libera	Rif. articolo 43	7,50	5,00	10,00	altezza minima: 6,0m (per il solo corpo principale e comunque per un volume non inferiore al 50% del totale). I progetti edilizi devono uniformarsi alla disciplina dell'articolo 43. Limitatamente alla porzione di ZTO C1/52 approvata con DGRV 2121/07, dovranno essere messi a disposizione gli standard aggiuntivi a parcheggio per un minimo di almeno 3,5 mq/ab., con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa (computabili nell'indice di edificabilità).



Estratto tabella normativa C1/52 proposta controdeduzione

ZTO	Modo di intervento	Indice fondiario (mc/mq)	Altezza massima edifici	Rapporto copertura fondiario (%)	Tipologie edilizie ammesse	Distanza min dalle strade	Distanza min dai confini	Distanza min tra fabbricati	Note
C1/52	Concessione diretta	1,2	7,50	Libera	Rif. articolo 43	7,50	5,00	10,00	altezza minima: 6,0m (per il solo corpo principale e comunque per un volume non inferiore al 50% del totale). I progetti edilizi devono uniformarsi alla disciplina dell'articolo 43. Limitatamente alla porzione di ZTO C1/52 approvata con DGRV 2121/07, dovranno essere messi a disposizione gli standard aggiuntivi a parcheggio per un minimo di almeno 3,5 mq/ab., con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa (computabili nell'indice di edificabilità). Il nuovo corpo di fabbrica deve essere attestato in aderenza/spigola dell'altro corpo di fabbrica esistente ed invariato.



OSSERVAZIONE N. 09



DATA

28/04/2026

PROTOCOLLO

14441

OSSERVANTE

OGGETTO

EDIFICI SCHEDATI B

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede di poter ridisegnare la zona A1s (riferimento scheda B PS_08) spostando la nuova edificazione a ovest dell'annesso esistente, salvaguardando il muro storico esistente e gli spazi a parcheggio per gli utenti dell'attività agrituristica.

PI ADOTTATO

Scheda PS_08 (scheda B) + A1s + E2b

PI PROPOSTA

Scheda PS_08 (scheda B) + A1s + E2b

PARERE



ACCOGLIBILE



PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

CONTRODEDUZIONE

ACCOGLIBILE: si modificano i perimetri della zona edificabile A1s con compensazione:

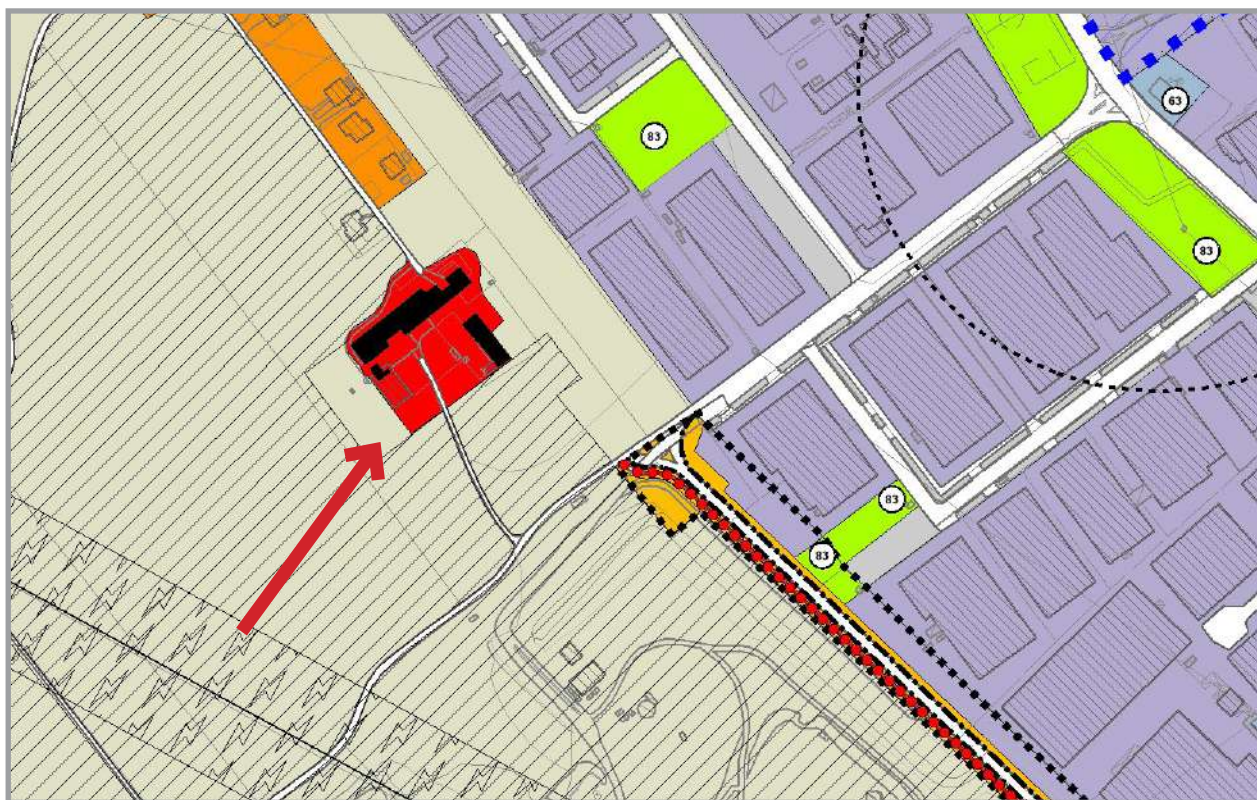
+515 mq si riclassificano da zto E2b a zto A1s,

- 515 mq si riclassificano da zto A1s a zto E2b.

Si modifica inoltre la scheda B PS_08 spostando la sagoma del nuovo volume di progetto a destinazione residenziale di max 800 mc. Il fronte sud del nuovo volume dovrà essere posizionato in allineamento con il fronte dei vicini edifici esistenti, in continuità con gli stessi.

OSSERVAZIONE N. 10

Estratto cartografia adottata, scala 1: 5 000



Estratto cartografia proposta controdeduzione, scala 1: 5 000





Estratto scheda B PS_08 adottata

2

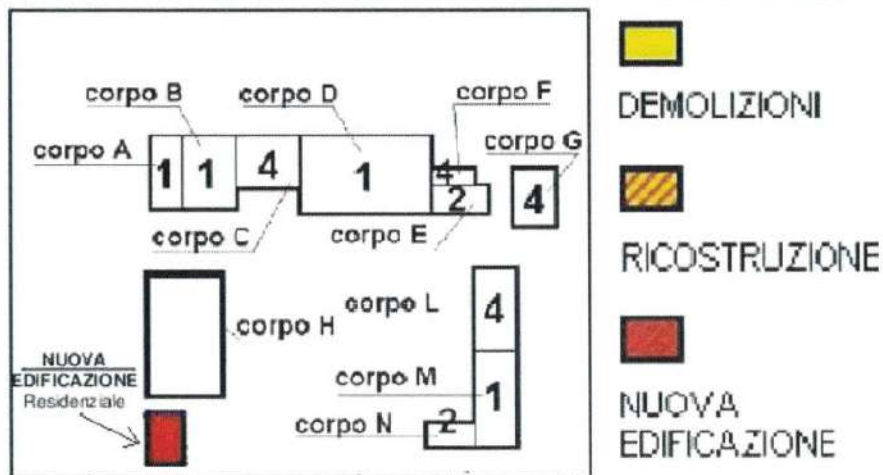
Può essere riproposto nella posizione originale il manufatto del pozzo e relativa copertura mentre per quanto riguarda l'escavazione del foro va richiesto il permesso agli uffici preposti.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

- Il corpo A deve rimanere annesso rustico.
- Il corpo B deve rimanere annesso rustico.
- Il corpo C deve rimanere residenziale.
- Il corpo D deve rimanere annesso rustico.
- Il corpo E deve rimanere residenziale.
- Il corpo F deve rimanere di servizio alla residenza.
- Il corpo G deve rimanere residenziale.
- Il corpo H deve essere demolito.
- Il corpo L deve rimanere residenziale.
- Il corpo M deve rimanere annesso rustico.
- Il corpo N deve rimanere annesso rustico.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



OSSERVAZIONE N. 10

Estratto scheda B PS_08 proposta controdeduzione

2

Può essere riproposto nella posizione originale il manufatto del pozzo e relativa copertura mentre per quanto riguarda l'escavazione del foro va richiesto il permesso agli uffici preposti.

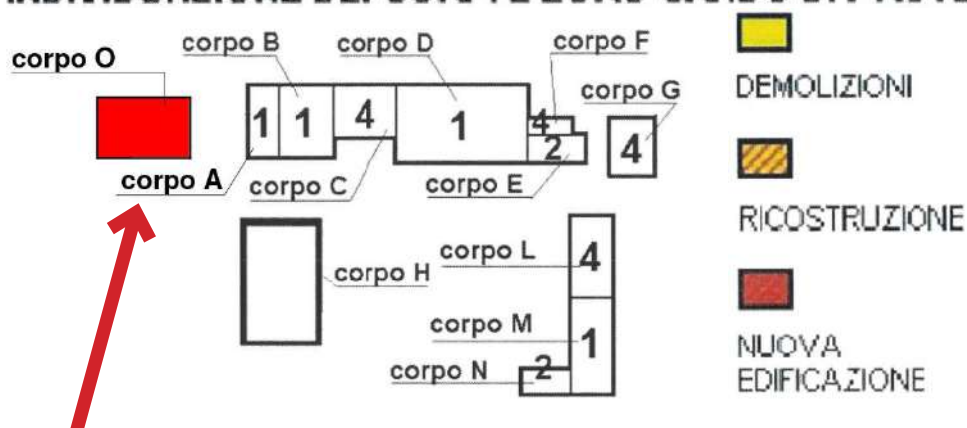
PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A cambia in residenziale
Il corpo B cambia in residenziale
Il corpo C deve rimanere residenziale.
Il corpo D deve rimanere annesso rustico
Il corpo E deve rimanere residenziale.
Il corpo F deve rimanere di servizio alla residenza.
Il corpo G deve rimanere residenziale.
Il corpo H deve rimanere annesso rustico.
Il corpo L deve rimanere residenziale.
Il corpo M deve rimanere annesso rustico.
Il corpo N deve rimanere annesso rustico.

Il corpo O nuova edificazione.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo O : Il nuovo volume a destinazione residenziale potrà essere di massimo 800 mc. Il fronte sud del nuovo volume dovrà essere posizionato in allineamento con il fronte dei vicini edifici esistenti, in continuità con gli stessi.

OSSERVAZIONE N. 10



DATA

28/04/2026

PROTOCOLLO

14462

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

EDIFICIO NON PIÙ FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede di modificare la scheda dell'Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo n.4 per consentire la realizzazione del volume su 2 piani e permettere 3 unità immobiliari, mantenendo superficie esistente e volume di progetto inalterati.

PI ADOTTATO

ENF 04

PI PROPOSTA

ENF 04

PARERE

☐

ACCOGLIBILE

☒

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

☐

NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE: si ritiene:

- accoglibile la richiesta di ricostruire la volumetria su 2 piani,
- parzialmente accoglibile: si aumenta il numero di unità abitative a massimo 2.

OSSERVAZIONE N. 11



Estratto scheda ENF-04 adottata



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata con cambio d'uso in residenziale. Il volume massimo complessivo ammesso è pari a 960 mc, 1 piano fuori terra.
- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.
- Non è possibile realizzare nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, a meno di riconversioni colturali certificate dal PSA.
- E' necessario eliminare dal lotto di pertinenza eventuali superfetazioni non legittime.
- Obbligo della parte privata di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso.
- Nella ristrutturazione si prescrive il rispetto dei caratteri edilizi tipici della zona agricola ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PRG vigente.
- L'attuazione dell'intervento è soggetta al versamento del contributo straordinario.

Via
Piazza Via Paglierina

Edificio n.

4

Richiesta 16544_20220516

Proprietà BIASIOLO SONIA

FG. 18

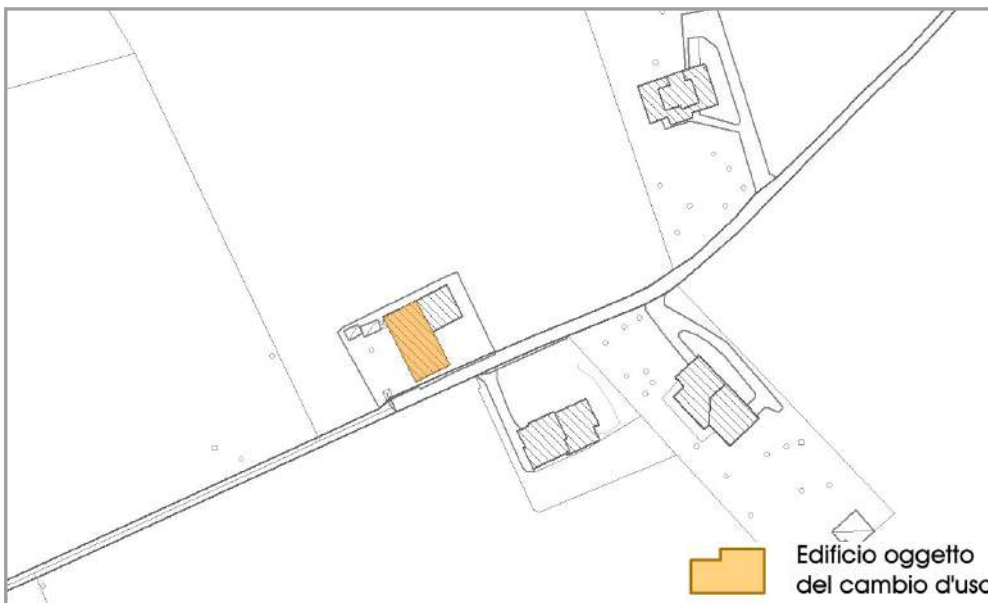
Dati dimensionali

Mapp.li
320

superficie coperta esistente	mq	320
volume (incluso interrato) soggetto a cambio d'uso	mc	960



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edificio oggetto
del cambio d'uso

Edifici non funzionali al fondo

OSSERVAZIONE N. 11

27



Estratto scheda ENF-04 proposta controdeduzione



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata con cambio d'uso in residenziale. Il volume massimo complessivo ammesso è pari a 960 mc, **+ 2 piani** fuori terra.
- E' consentita la realizzazione di massimo **+ 2** unità abitative.
- Non è possibile realizzare nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, a meno di riconversioni culturali certificate dal PSA.
- E' necessario eliminare dal lotto di pertinenza eventuali superfetazioni non legittime.
- Obbligo della parte privata di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso.
- Nella ristrutturazione si prescrive il rispetto dei caratteri edilizi tipici della zona agricola ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PRG vigente.
- L'attuazione dell'intervento è soggetta al versamento del contributo straordinario.

Via
Piazza Via Paglierina

Edificio n.

4

Richiesta 16544_20220516

Proprietà BIASIOLO SONIA

FG. 18

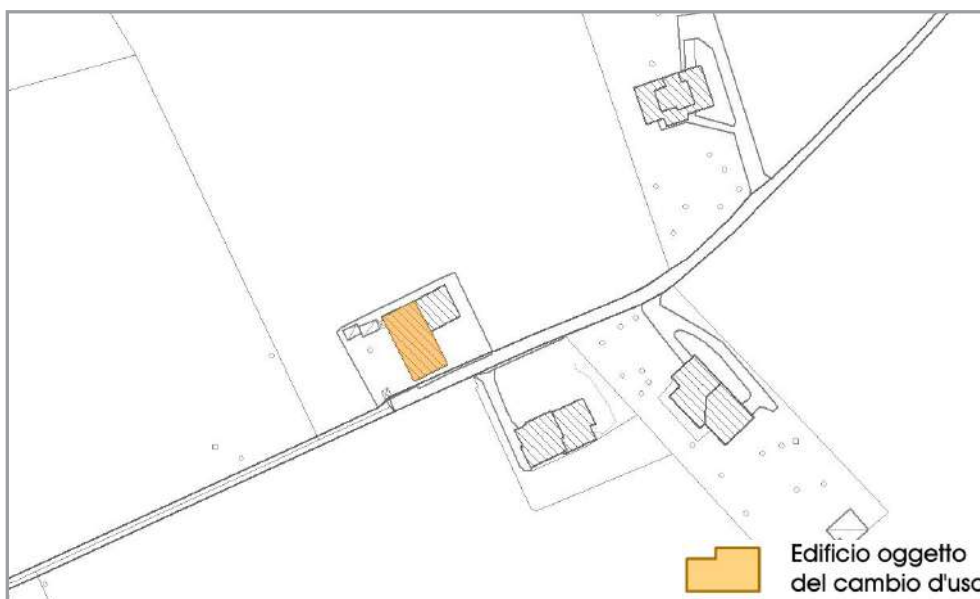
Dati dimensionali

Mapp.li
320

superficie coperta esistente	mq	320
volume (incluso interrato) soggetto a cambio d'uso	mc	960



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo

OSSERVAZIONE N. 11

28



DATA

30/04/2026

PROTOCOLLO

14653

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

ZONIZZAZIONE

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede la riclassificazione dell'ambito in oggetto da zto da E2b a D1 con alloggio custode di almeno 1000 mc o in alternativa di poter schedare l'immobile esistente per consentire il recupero del volume principale di 1900 mc a destinazione residenziale.

PI ADOTTATO

E2b

PI PROPOSTA

E2b

PARERE

☐

ACCOGLIBILE

☐

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

☒

NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

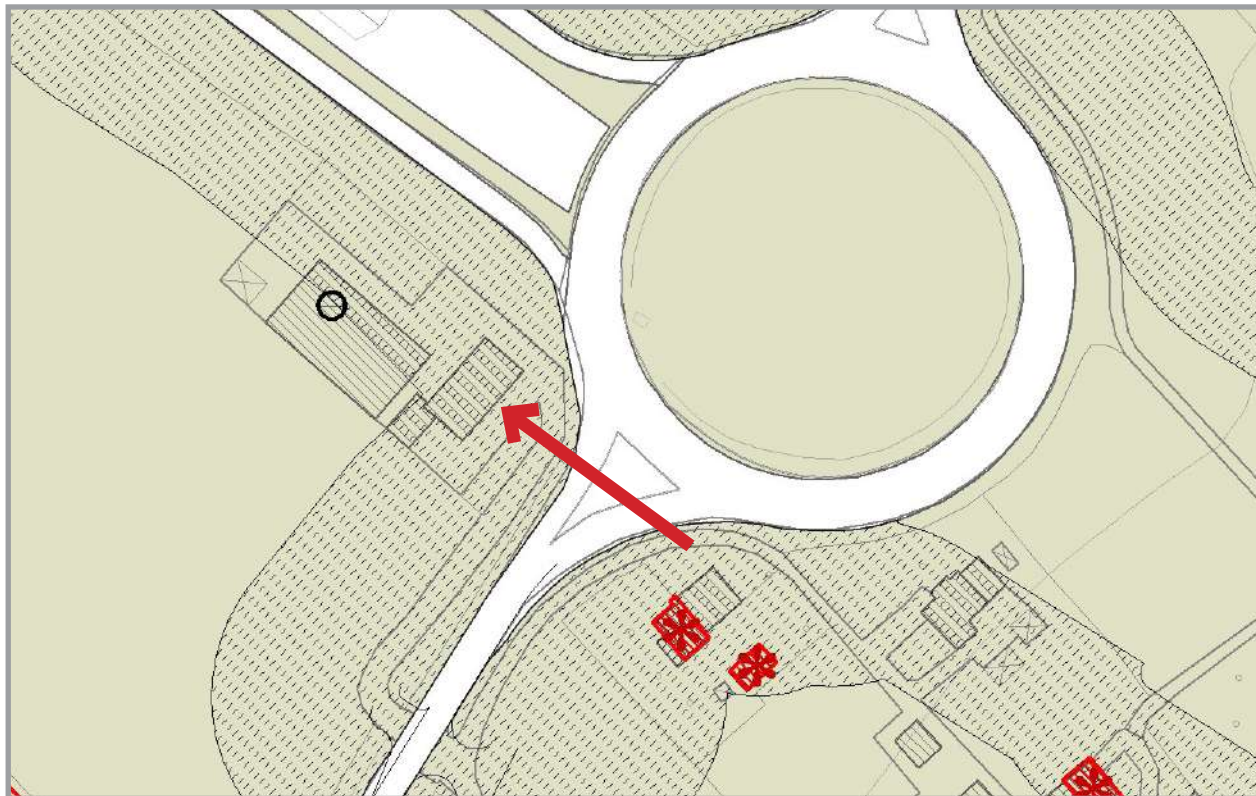
TECNICA

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOGLIBILE: in quanto non è possibile un aumento del carico urbanistico in sede di controdeduzioni. Si rimanda l'approfondimento della valutazione ad una successiva Variante al PI.



Estratto cartografia adottata, scala 1: 2 000





DATA 30/04/2026 PROTOCOLLO 14762
OSSERVANTE SOMMER S.P.A.

OGGETTO ZONIZZAZIONE

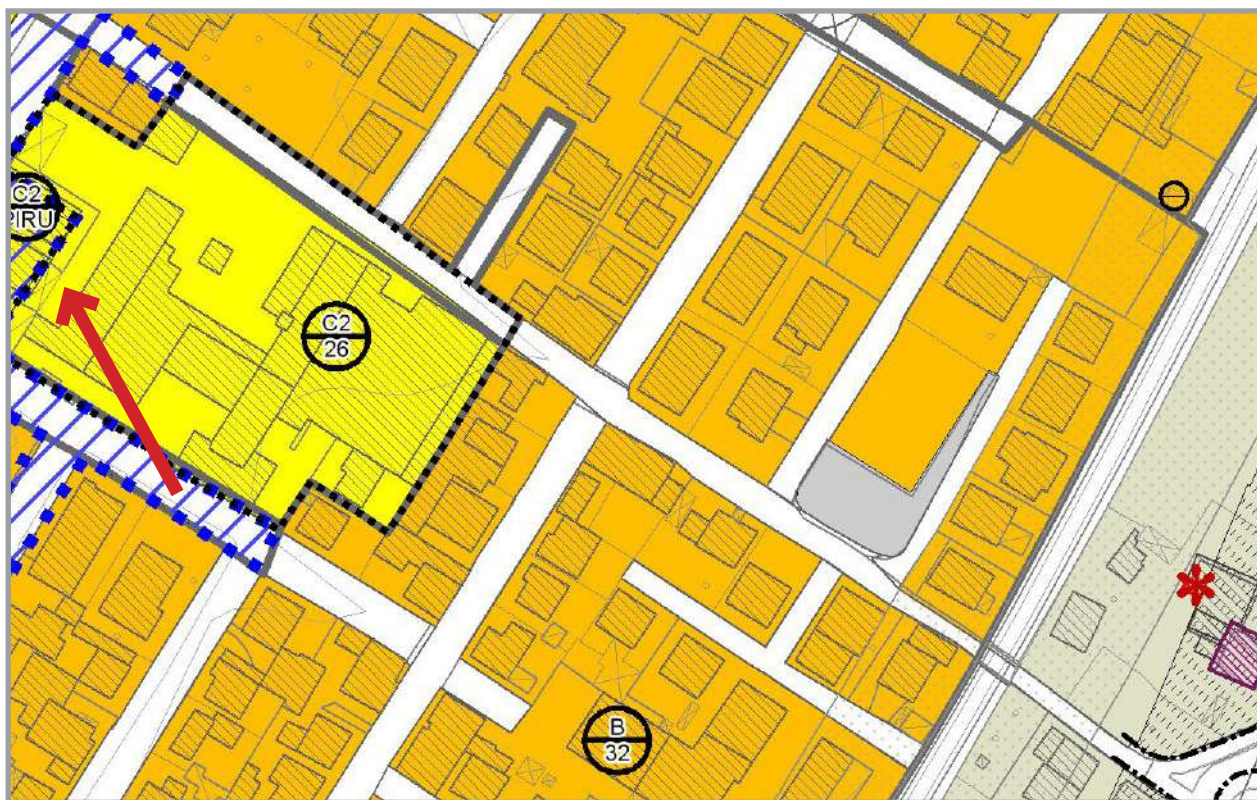
SINTESI
OSSERVAZIONE Si chiede di modificare il perimetro di obbligo di PUA della zto C2/26 inserito con la presente Variante n.5 al PI adottata in quanto interessa parzialmente degli edifici di altra proprietà. Si chiede inoltre di eliminare la prescrizione del pagamento del contributo perequativo.

PI ADOTTATO C2/26 PI PROPOSTA C2/26

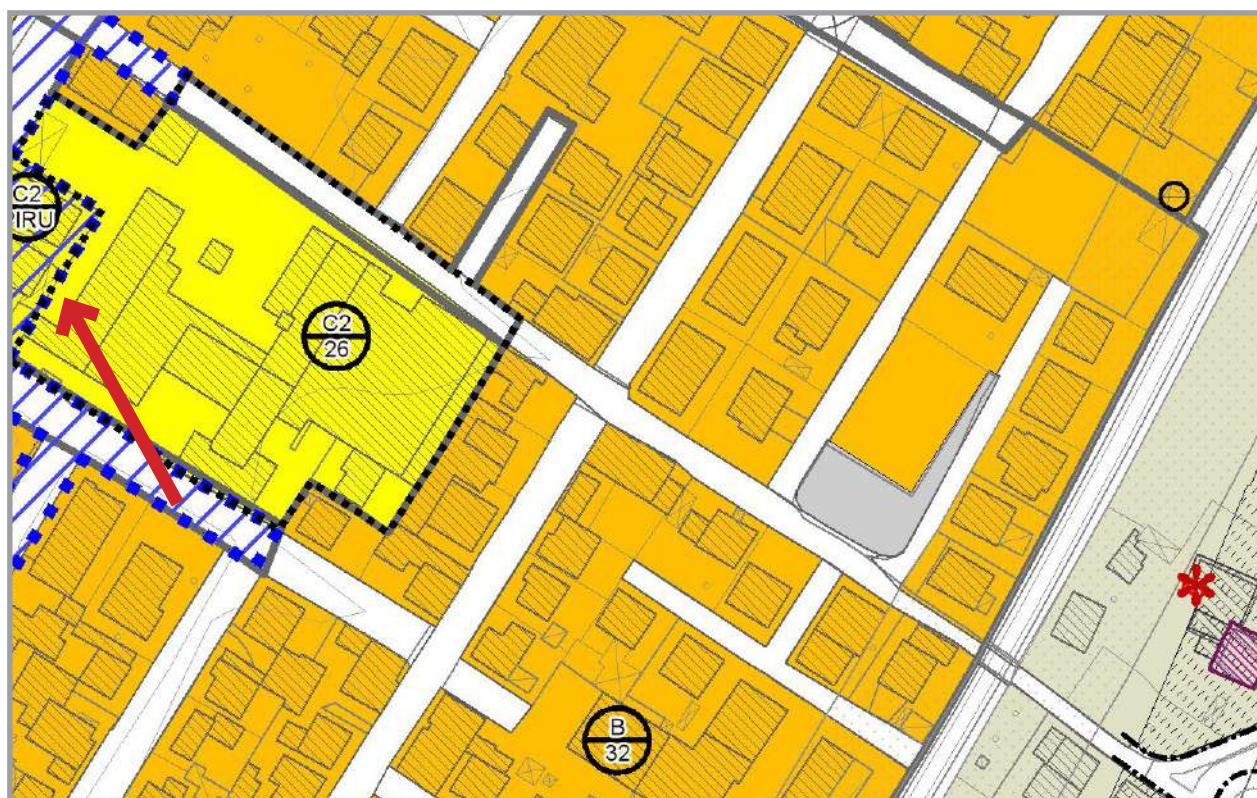
PARERE ☐ ACCOGLIBILE ☒ PARZIALMENTE ACCOGLIBILE ☐ NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA
TECNICA
CONTRODEDUZIONE PARZIALMENTE ACCOGLIBILE: si ritiene l'osservazione:
- accoglibile: nel ridisegno del perimetro dell'ambito interessato da obbligo di PUA,
- parzialmente accoglibile: no alla eliminazione della prescrizione del pagamento del contributo perequativo. Si modifica comunque la prescrizione sostituendo la dicitura "mantenendo inalterato" con "previo ricalcolo dell'ammontare".

Estratto cartografia adottata, scala 1: 2 000



Estratto cartografia proposta controdeduzione, scala 1: 2 000





Estratto tabella normativa C2/26 vigente

ZTO	Indice territoriale (mc/mq)	Altezza massima edifici	Numero max piani abitabili	Numero min piani abitabili	Rapporto copertura fondiario (%)	Tipologie edilizie ammesse	Dotazione di aree per opere di urbanizzazione	Distanza min dalle strade (1)	Distanza min dai confini	Distanza min tra fabbricati	Note
C2/26	Volumetrica max 11.000 mc	6,5	2	—	Superficie fondiaria lotti edificabili: 4.400 mq (400 mq per 11 lotti)	Consequenziale alle tipologie di zona edilifici. Isolati binati o in linea	- standard primari = 73 x 8,5 = 621 mq - standard secondari = 73 x 21,6 = 1570 mq	minimo: 5,00	5,00	minimo 10,00	Obbligo di PUA



Estratto tabella normativa C2/26 proposta controdeduzione

ZTO	Indice territoriale (mc/mq)	Altezza massima edifici	Numero max piani abitabili	Numero min piani abitabili	Rapporto copertura fondiario (%)	Tipologie edilizie ammesse	Dotazione di aree per opere di urbanizzazione	Distanza min dalle strade (1)	Distanza min dai confini	Distanza min tra fabbricati	Note
C2/26	Volumetrica max 11.000 mc	6,5	2	—	Superficie fondiaria lotti edificabili: 4.400 mq (400 mq per 11 lotti)	Consequenziale alle tipologie di zona edilifici. Isolati binati o in linea	- standard primari = 73 x 8,5 = 621 mq - standard secondari = 73 x 21,6 = 1570 mq	minimo: 5,00	5,00	minimo 10,00	Obbligo di PUA e contributo perequativo, previa calcolo dell'ammontare.





DATA

30/04/2026

PROTOCOLLO

14819

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

ZONIZZAZIONE

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede di poter eliminare l'obbligo PUA e aumentare indice residenziale per consentire cambio di destinazione di due uffici in abitazione. Con successiva integrazione (prot. 16780/2026) si chiede lo stralcio dell'obbligo di PUA e che l'ambito in oggetto sia riclassificato da zto D2 a zto B.

PI ADOTTATO

D2/16

PI PROPOSTA

D2/16

PARERE

☐

ACCOGLIBILE

☐

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

☒

NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOGLIBILE: in quanto non è possibile un aumento del carico urbanistico in sede di controdeduzioni.



Estratto cartografia adottata, scala 1: 2 000



OSSERVAZIONE N. 14

35



DATA

30/04/2026

PROTOCOLLO

14835

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

EDIFICI SCHEDATI B1

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede di poter modificare la destinazione d'uso dell'edificio schedato con scheda B1 – SU 117 consentendo il cambio da autorimessa a residenziale. Il volume è stato demolito con pratica edilizia VAR al PC n. 30/08 del 10/03/2008 – pratica del settembre 2025.

PI ADOTTATO

Scheda SU_117 (scheda B1)

PI PROPOSTA

Scheda SU_117 (scheda B1)

PARERE



ACCOGLIBILE



PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

CONTRODEDUZIONE

ACCOGLIBILE: si ritiene la proposta accoglibile condizionando il cambio di destinazione d'uso a residenziale all'affiancamento del volume demolito e da ricostruire del fabbricato 117 al fabbricato 110.

OSSERVAZIONE N. 15



Estratto scheda B1 SU_117 adottata

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE			
VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO 2004 - D.G.R.V. 2121/2007 - D.G.R.V. 815/2008			
SCHEDA PUNTUALE DI INTERVENTO			
ISOLATO	SU	EDIFICIO	117
AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO			
		GRADO DI CONSERVAZIONE BUONO ☐ DISCRETO ☐ SCADENTE ☒ PESSIMO ☐	
		VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE ELEVATO ☐ SIGNIFICATIVO ☐ MODESTO ☐ NULLO ☒	
		RAPPORTO CON IL CONTESTO COERENTE ☐ NEUTRO ☐ DISSONANTE ☒	
DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI		DESTINAZIONI D'USO DI PROGETT	
INTERRATO		INTERRATO	
TERRA	4	TERRA	7
PRIMO PIANO		PIANO PRIMO	
SECONDO PIANO		SECONDO PIANO	
TERZO PIANO		TERZO PIANO	
SOTTOTETTO		SOTTOTETTO	
		0=Non utilizzato 1=Residenza 2=Artigianato 3=Commercio/Terziario 4=Accessorio/Deposito 5=Attr. Pubblica/Religiosa 7=Autorimessa 6=Annesso rustico	
ELEMENTI DA RIMUOVERE		ELEMENTI DA RIQUALIFICARE	
FORATURE	☐	FORATURE	☐
BALCONI/TERRAZZE	☐	BALCONI/TERRAZZE	☐
COPERTURA	☐	COPERTURA	☐
INFISSI	☐	INFISSI	☐
ALTRO	☐	ALTRO	☐
ELEMENTO DA RIMUOVERE		ELEMENTO DA RIQUALIFICARE	
Cartografia scala 1:1000			
			
		AMPLIAMENTO TIPO SOTTOTETTO ESISTENTE ABITABILE ☐ CREAZIONE SOTTOTETTO ☐ ALLINEAMENTO COPERTURA ☐ SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO ☐ AMPLIAMENTO PLANIMETRICO ☐ Tipo 1 ☐ Tipo 2 ☐ Tipo 3 ☐	
		INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE RESTAURO/RISANAMENTO CONSERVATIVO ☐ RISTR. EDILIZIA PARZIALE ☐ RISTR. EDILIZIA TOTALE ☐ DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE ☐ SOSTITUZIONE EDILIZIA ☒ Volume Massimo Ampliamento	
PRESCRIZIONI: Il volume va ricondotto alla tipologia per autorimessa di tipo 2 o 1se accostata al fabbricato n. 110			
			

OSSERVAZIONE N. 15



Estratto scheda B1 SU_117 proposta controdeduzione

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE			
VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO 2004 - D.G.R.V. 2121/2007 - D.G.R.V. 815/2008			
SCHEDA PUNTUALE DI INTERVENTO			
ISOLATO	SU	EDIFICIO	117
AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO			
		GRADO DI CONSERVAZIONE BUONO ☐ DISCRETO ☐ SCADENTE ☒ PESSIMO ☐ VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE ELEVATO ☐ SIGNIFICATIVO ☐ MODESTO ☐ NULLO ☒ RAPPORTO CON IL CONTESTO COERENTE ☐ NEUTRO ☐ DISSONANTE ☒	
DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI INTERRATO ☐ TERRA ☐ PRIMO PIANO ☐ SECONDO PIANO ☐ TERZO PIANO ☐ SOTTOTETTO ☐		DESTINAZIONI D'USO DI PROGETT INTERRATO ☐ TERRA ☐ PIANO PRIMO ☐ SECONDO PIANO ☐ TERZO PIANO ☐ SOTTOTETTO ☐ 0=Non utilizzato 1=Residenza 2=Artigianato 3=Commercio/Terziario 4=Accessorio/Deposito 5=Attr. Pubblica/Religiosa 7=Autorimessa 6=Annesso rustico	
ELEMENTI DA RIMUOVERE FORATURE ☐ BALCONI/TERRAZZE ☐ COPERTURA ☐ INFISSI ☐ ALTRO ☐ ELEMENTO DA RIMUOVERE		ELEMENTI DA RIQUALIFICARE FORATURE ☐ BALCONI/TERRAZZE ☐ COPERTURA ☐ INFISSI ☐ ALTRO ☐ ELEMENTO DA RIQUALIFICARE	
AMPLIAMENTO TIPO SOTTOTETTO ESISTENTE ABITABILE ☐ CREAZIONE SOTTOTETTO ☐ ALLINEAMENTO COPERTURA ☐ SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO ☐ AMPLIAMENTO PLANIMETRICO ☐ ☐ Tipo 1 ☐ Tipo 2 ☐ Tipo 3		INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE RESTAURO/RISANAMENTO CONSERVATIVO ☐ RISTR. EDILIZIA PARZIALE ☐ RISTR. EDILIZIA TOTALE ☐ DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE ☐ SOSTITUZIONE EDILIZIA ☒ Volume Massimo Ampliamento	
PRESCRIZIONI: Il volume va ricondotto alla tipologia per autorimessa di tipo 2 o 1se accostata al fabbricato n. 110 E' consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale, condizionata all'affiancamento della volumetria del fabbricato 117 al fabbricato 110.		 	

OSSERVAZIONE N. 15



DATA

04/05/2026

PROTOCOLLO

14868

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

EDIFICI SCHEDATI B

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede di poter modificare la scheda B SST_04. Nello specifico, per il corpo A/3 si chiede di inserire nelle prescrizioni anche la possibilità, oltre al rivestimento in sasso faccia a vista, di rivestire il muro con essenze arboree perenni sempre verdi.

PI ADOTTATO

Scheda SST_04 (scheda B)

PI PROPOSTA

Scheda SST_04 (scheda B)

PARERE



ACCOGLIBILE



PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

CONTRODEDUZIONE

ACCOGLIBILE: Si ritiene la proposta accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 16

Estratto scheda B1 SST_04 adottata

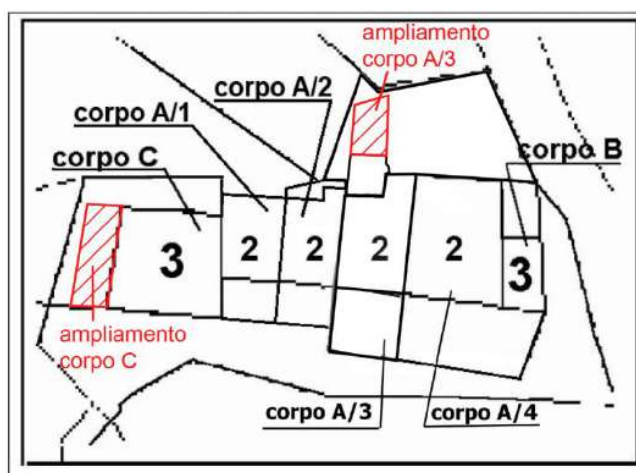
2

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A può essere interamente destinato a residenziale.
Il corpo B deve rimanere residenziale.
Il corpo C deve rimanere residenziale.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

L'andamento dei fori del prospetto sud va conservato. Nella parte più a nord del prospetto retrostante possono essere aperte al primo piano tre finestre allineate verticalmente con quelle esistenti al piano terra. Le nuove finestre dovranno essere identiche per forma, dimensione e finiture a quelle esistenti al piano terra. Lungo il prospetto nord è consentita la modifica delle forometrie nella più generale riqualificazione della facciata in coerenza per forma, dimensione e finiture con la tipologia edilizia. E' consentita la possibilità di alzare la falda di copertura della porzione sul lato nord in continuità a quella principale.

Corpo A/3: è consentito l'ampliamento sul retro dell'edificio per un totale di 100 mc (30 mq) per locali accessori, in aggiunta a quanto già autorizzato con PdC n.24/21 del 03/05/2021. La nuova costruzione ad uso accessorio è prevista in muratura con tetto piano sovrastante ciottolato di ghiaione a secco o terreno vegetale.

Prescrizione: si prescrive il mascheramento con rivestimento in sasso faccia a vista del muro di contenimento.

Nel cortile sul retro è possibile la realizzazione di una pergola in legno a cielo aperto da utilizzare come parcheggio auto.

OSSERVAZIONE N. 16

40

Estratto scheda B1 SST_04 proposta controdeduzione

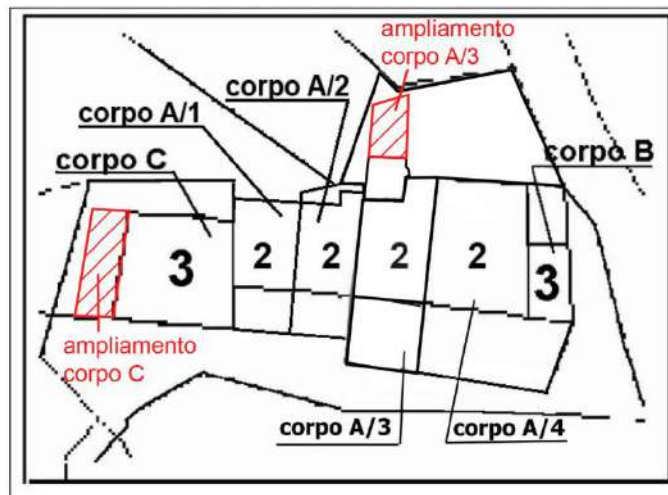
2

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

- Il corpo A può essere interamente destinato a residenziale.
- Il corpo B deve rimanere residenziale.
- Il corpo C deve rimanere residenziale.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

L'andamento dei fori del prospetto sud va conservato. Nella parte più a nord del prospetto retrostante possono essere aperte al primo piano tre finestre allineate verticalmente con quelle esistenti al piano terra. Le nuove finestre dovranno essere identiche per forma, dimensione e finiture a quelle esistenti al piano terra. Lungo il prospetto nord è consentita la modifica delle forometrie nella più generale riqualificazione della facciata in coerenza per forma, dimensione e finiture con la tipologia edilizia. E' consentita la possibilità di alzare la falda di copertura della porzione sul lato nord in continuità a quella principale.

Corpo A/3: è consentito l'ampliamento sul retro dell'edificio per un totale di 100 mc (30 mq) per locali accessori, in aggiunta a quanto già autorizzato con PdC n.24/21 del 03/05/2021. La nuova costruzione ad uso accessorio è prevista in muratura con tetto piano sovrastante ciottolato di ghiaione a secco o terreno vegetale.

Prescrizione: si prescrive il mascheramento con rivestimento in sasso faccia a vista del muro di contenimento o la possibilità di rivestire il muro con essenze arboree perenni sempreverdi

OSSERVAZIONE N. 16



DATA

04/05/2026

PROTOCOLLO

14878

OSSERVANTE

[REDACTED]

OGGETTO

EDIFICI SCHEDATI B

SINTESI

OSSERVAZIONE

Si chiede di poter modificare la scheda B SU_04 ammettendo la destinazione d'uso residenziale sull'intero edificio con possibilità di:

- realizzare residenza nel corpo A
- realizzare servizi igienici nel corpo B;
- consentire di mantenere il bagno pensile prescrivendo la completa riqualificazione di materiali e forme per il corpo D.

PI ADOTTATO

Scheda SU_04 (scheda B)

PI PROPOSTA

Scheda SU_04 (scheda B)

PARERE



ACCOGLIBILE



PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



NON ACCOGLIBILE

PROPOSTA

TECNICA

CONTRODEDUZIONE

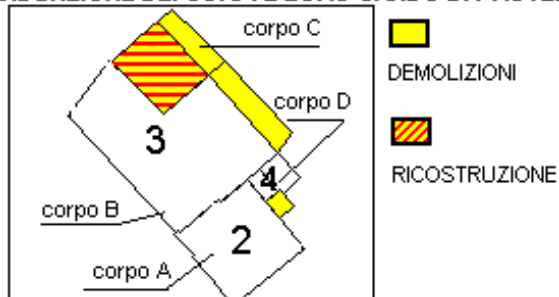
ACCOGLIBILE: Si ritiene la proposta accoglibile. Si prescrive che gli interventi sul corpo D di mantenimento del bagno pensile sono consentiti solamente se dimostrata la legittimità/regolarità di detto volume.

OSSERVAZIONE N. 17



Estratto scheda B SU_04 adottata

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

Va conservata e valorizzata la cantina interrata esistente che non potrà subire cambiamenti di destinazione d'uso o modifiche che alterino l'aspetto attuale.
Va conservata e valorizzata la finestratura, anche se tamponata, presente sul prospetto est. Non possono essere rimosse le cornici della finestra a ogiva posta al primo piano e quelle delle finestrelle della cantina.
Va rimossa la canna fumaria esterna ben visibile sul prospetto est nonché gli altri elementi estranei alla facciata, attualmente presenti.

Corpo B : Grado protezione 2

Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea.
Non può essere modificata la cornice sommitale in laterizio attualmente esistente.
Deve essere conservato il prospetto con archi e la struttura puntiforme in laterizio interna. L'eventuale tamponamento del portico può avvenire solo con un rivestimento superficiale in legno e/o vetro. Questo rivestimento, che può strutturarsi anche come un serramento, dovrà essere allineato al filo interno della muratura esistente.
La parte del prospetto est confinante con il corpo C deve essere ricomposta e su di essa possono essere aperte finestre o porte di tipo tradizionale

Corpo C : Demolizione e parziale ricostruzione

Il volume attualmente esistente va demolito e ricostruito fino al filo esterno ad est dell'attiguo corpo B.
La nuova costruzione va realizzata con tetto piano ricoperto in pietrisco colorato misto o con la tecnica del tetto verde.
Il muro rivolto verso la strada va tinteggiato a fresco con colorazioni tradizionali. Salvo diritto di terzi possono essere realizzate finestre sul prospetto nord-est (verso la chiesa) e sul prospetto nord-ovest (verso la strada).
Verso nord-est i fori non devono essere identici a quelli, sullo stesso prospetto, del corpo B ma devono comunque offrire una immagine di continuità con questi ultimi. Sul prospetto nord-ovest le finestre devono essere alte rispetto al piano della strada.

Corpo D : Grado protezione 4

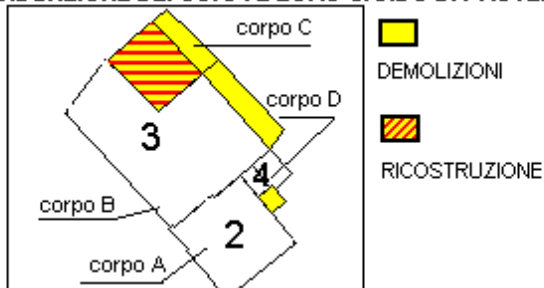
Va demolito il bagno pensile posto al primo piano e vanno evidenziati gli elementi originali della facciata est del corpo A.
Il pollaio in sasso può essere conservato ma non ne va modificato l'aspetto.

OSSERVAZIONE N. 17



Estratto scheda B SU_04 proposta controdeduzione

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

Va conservata e valorizzata la cantina interrata esistente che non potrà ~~subire cambiamenti di destinazione d'uso e~~ modifiche che alterino l'aspetto attuale. ~~Si potrà modificare la destinazione d'uso in residenziale~~ previa valutazione delle condizioni di agibilità nel rispetto dei parametri igienico-sanitari e urbanistici.

Va conservata e valorizzata la finestratura, anche se tamponata, presente sul prospetto est. Non possono essere rimosse le cornici della finestra a ogiva posta al primo piano e quelle delle finestrelle della cantina.

Va rimossa la canna fumaria esterna ben visibile sul prospetto est nonché gli altri elementi estranei alla facciata, attualmente presenti.

Corpo B : Grado protezione 2

Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea. Non può essere modificata la cornice sommitale in laterizio attualmente esistente.

Deve essere conservato il prospetto con archi e la struttura puntiforme in laterizio interna. L'eventuale tamponamento del portico può avvenire solo con un rivestimento superficiale in legno e/o vetro. Questo rivestimento, che può strutturarsi anche come un serramento, dovrà essere allineato al filo interno della muratura esistente.

La parte del prospetto est confinante con il corpo C deve essere ricomposta e su di essa possono essere aperte finestre o porte di tipo tradizionale.

~~È consentita la realizzazione di servizi igienici.~~

Corpo C : Demolizione e parziale ricostruzione

Il volume attualmente esistente va demolito e ricostruito fino al filo esterno ad est dell'attiguo corpo B.

La nuova costruzione va realizzata con tetto piano ricoperto in pietrisco colorato misto o con la tecnica del tetto verde.

Il muro rivolto verso la strada va tinteggiato a fresco con colorazioni tradizionali. Salvo diritto di terzi possono essere realizzate finestre sul prospetto nord-est (verso la chiesa) e sul prospetto nord-ovest (verso la strada).

Verso nord-est i fori non devono essere identici a quelli, sullo stesso prospetto, del corpo B ma devono comunque offrire una immagine di continuità con questi ultimi. Sul prospetto nord-ovest le finestre devono essere alte rispetto al piano della strada.

Corpo D : Grado protezione 4

~~Va demolito~~ Il bagno pensile posto al primo piano può essere mantenuto previa dimostrata legittimità di detto volume che potrà essere successivamente riqualificato con l'utilizzo di materiali in coerenza con il corpo principale, evidenziando ~~vanno evidenziati~~ gli elementi originali della facciata est del corpo A.

Il pollaio in sasso può essere conservato ma non ne va modificato l'aspetto.

OSSERVAZIONE N. 17