

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

Allegato SUB A

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 1

DITTA: MILANI DANIELE TRAMITE PEC DA IMPRESA EDILE MILANI DANIELE
DATA: 15/05/2018 PROT.: 21244

SINTESI OSSERVAZIONE

Richiesta di reinserimento dell'ambito di progettazione unitaria nelle tavole grafiche del P.I. o nel repertorio normativo delle zone C1/330 e C1/331.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione risulta già accolta nel Piano adottato in quanto il repertorio normativo delle zone C1/330 e C1/331 riporta il testo normativo dell'ambito XXVII del vigente strumento urbanistico.
L'ambito territoriale perimetrato corrisponde alle zone C1/330 e C1/331.
Proposta di parere: favorevole.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 2

DITTA: VOLPATO DANIELE

DATA: 08/06/2018 PROT.: 25567

SINTESI OSSERVAZIONE

Richiesta di inserimento di una modifica normativa che consenta al proponente un intervento edilizio in lotti ubicati entro il raggio di 100 m. da aree o edifici di interesse storico artistico o aventi valenza ambientale per la vicinanza a corsi d'acqua o sensibili a vario titolo quali cimiteri, edifici di culto etc. la possibilità di ottenere una deroga al Rapporto di copertura (Rc) dal 25% fino al 50% al fine di sviluppare le volumetrie concesse dal Piano con altezze inferiori ai tre piani fuori terra e che comunque il rapporto di copertura venga sempre determinato considerando l'intera superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione è pertinente ai principi e criteri informativi assunti per l'adozione del nuovo Piano degli Interventi che ha eseguito un riordino tecnico generale della normativa operativa con l'impostazione del Repertorio Normativo.

L'osservazione è accoglibile mediante l'inserimento di una norma finalizzata ad allineare il repertorio normativo adottato all'attuale normativa contenuta nel P.I. vigente.

In particolare va precisato che il rapporto di copertura del 25% è considerarsi prescrittivo unicamente nei lotti liberi inedificati di cui all'art. 69 della NTO del PI e non è da ritenersi norma cogente per le zone già edificate classificate in zona B, C1 e C1.1 di cui all'art. 68.

Inoltre risulta accoglibile l'inserimento di una norma finalizzata a utilizzare nel calcolo della percentuale di superficie coperta l'intera zona B, C1, C1.1 contermini al lotto libero e riferibile alla medesima proprietà.

L'osservazione è accolta mediante inserimento, dopo il comma 7 dell'art. 69 delle Norme Tecniche Operative del P.I., del seguente ulteriore comma:

“8. La percentuale di area coperta indicata nel repertorio normativo per le zone B, C1, C1.1 è da considerarsi cogente per i soli lotti liberi inedificati e va applicata all'intera superficie fondiaria comprensiva delle aree classificate in zona B, C1, C1.1 contermini al perimetro di lotto libero.”

Proposta di parere: parzialmente favorevole.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 3

DITTA: SARTOR MARGHERITA
DATA: 05/06/2018 PROT.: 24653

SINTESI OSSERVAZIONE

Viene richiesta la modifica del grado di protezione da 3 a 4 di un edificio vincolato sito in via Valsugana (ex annessi rustici di villa Ca' Moro) al fine di beneficiare degli incentivi in deroga previsti dalla legge regionale n. 14/2009 e s.m.i.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione non è pertinente ai principi e criteri informativi assunti per l'adozione del nuovo Piano degli Interventi che ha eseguito un riordino tecnico generale della normativa operativa e all'aggiornamento della cartografica di zonizzazione secondo quanto richiesto dalla legislazione vigente senza introdurre modifiche progettuali.

La modifica richiesta può essere valutata, senza necessità di variante al P.I., ai sensi dell'art. 67, comma 2, delle Norme Tecniche Operative.

L'osservazione non è accoglibile e si esprime parere contrario.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 4

DITTA: MAZZOCCA GIUSEPPE
DATA: 11/06/2018 PROT.: 25827

SINTESI OSSERVAZIONE

Viene richiesta la rimozione del grado di protezione di un edificio classificato sito in via Altire (grado di protezione 3) ad un edificio che non risulta tutelato nel vigente P.I..

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione è pertinente ai principi e criteri informativi assunti per l'adozione del nuovo Piano degli Interventi che ha eseguito un riordino tecnico generale della normativa operativa e all'aggiornamento della cartografica di zonizzazione secondo quanto richiesto dalla legislazione vigente senza introdurre modifiche progettuali.

L'osservazione è accolta mediante rimozione dell'indicazione grafica contenuta nella zonizzazione di piano per l'edificio non classificato nella categoria 3 di protezione dei valori storico-morfologici nel vigente P.I. riconducendo l'indicazione a quanto già previsto.

Proposta di parere: favorevole.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 5

DITTA: TURCATO DONATELLA

DATA: 12/06/2018 PROT.: 26016

SINTESI OSSERVAZIONE

Viene segnalata l'indicazione grafica erronea del grado di protezione di un edificio in via Sabbionare, Nella tavola di zonizzazione del PI vigente e nella specifica tavola n. 13.3c indicante i beni ambientali del vigente P.I. il fabbricato è vincolato parzialmente escludendo la superfetazione posta ad est.

Nelle tavole di zonizzazione del P.I. adottato risulta classificato con il grado di protezione tutto l'edificio, anche la superfetazione posta ad est.

L'osservazione chiede la rettifica.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione è pertinente ai principi e criteri informativi assunti per l'adozione del nuovo Piano degli Interventi che ha eseguito un riordino tecnico generale della normativa operativa e all'aggiornamento della cartografica di zonizzazione secondo quanto richiesto dalla legislazione vigente senza introdurre modifiche progettuali.

L'osservazione è accolta mediante rimozione dell'indicazione grafica contenuta nella zonizzazione di piano per la porzione di edificio non classificato nella categoria 3 di protezione dei valori storico-morfologici nel vigente P.I. e in particolare la superfetazione esistente ad est dell'edificio riconducendo l'indicazione a quanto già previsto.

Proposta di parere: favorevole.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 6

DITTA: MENEGHETTI GINO

DATA: 12/06/2018 PROT.: 26019

SINTESI OSSERVAZIONE

Viene richiesta l'armonizzazione fra i contenuti dell'art. 14 del NTO del PI adottato e i contenuti dell'art 32 delle NTA del PAT già oggetto di osservazione accolta dal Consiglio Comunale.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione è pertinente ai principi e criteri informativi assunti per l'adozione del nuovo Piano degli Interventi che ha eseguito un riordino tecnico generale della normativa operativa e all'aggiornamento della cartografica di zonizzazione secondo quanto richiesto dalla legislazione vigente senza introdurre modifiche progettuali.

L'osservazione è accoglibile mediante inserimento dopo la lettera d) del comma 1 dell'art. 14 delle Norme Tecniche Operative del P.I. delle seguenti parole corrispondenti alla norma già in vigore:

“e) demolizione di fabbricati o stralcio di aree fabbricabili che interferiscono o possano interferire o sono incompatibili con infrastrutture o manufatti tecnologici che generano fasce di rispetto o vincoli di inedificabilità parziale o totale, quali ad esempio linee elettriche a media e alta tensione, metanodotti ad alta pressione, impianti fognari pubblici e privati a servizio di insediamenti superiori a 100 a.e., centrali elettriche di trasformazione.”

Proposta di parere: favorevole.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 7

DITTA: MENEGHETTI GINO E MENEGHETTI LUCA

DATA: 12/06/2018 PROT.: 26022

SINTESI OSSERVAZIONE

Viene segnalata una attribuzione di cubatura sui lotti nn. 5, 261 e 262 difforme rispetto a quanto stabilito con atto stipulato in data 17/11/2009 presso lo studio del notaio Rita Dominijanni avente ad oggetto "Integrazione di indicazioni urbanistiche ai fini del rilascio del permesso di costruire", rif. archivio 2007/306.

Viene chiesta la modifica al perimetro dei lotti n. 5, 261, 262 e attribuzione di volumetria.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione non è pertinente ai principi e criteri informativi assunti per l'adozione del nuovo Piano degli Interventi che ha eseguito un riordino tecnico generale della normativa operativa e all'aggiornamento della cartografica di zonizzazione secondo quanto richiesto dalla legislazione vigente senza introdurre modifiche progettuali.

La modifica richiesta può essere valutata nell'ambito dell'esame delle manifestazioni di interesse pervenute ed in corso di esame per loro eventuale recepimento nella successiva variante al P.I. come previsto dal documento programmatico illustrato nelle sedute consiliari del 12/9/2014 e del 27/11/2015.

L'osservazione non è accoglibile e si esprime parere contrario.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 8

DITTA: POZZOBON LUCA

DATA: 15/06/2018 PROT.: 26720

SINTESI OSSERVAZIONE

Osservazione finalizzata alla correzione di alcuni errori cartografici e normativi rilevati.

In particolare si osserva che:

punto 1)

nell'area indicata come PUA 1 di proprietà comunale risulta indicata una area "SC-27" esistente (aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione) che risulta invece un'area edificabile oggetto di lottizzazione approvata deliberazione della Giunta Comunale n. 312 del 13/12/2012.

punto 2)

- la simbologia che individua le cave è diversa tra legenda e tavole grafiche in scala 1:2000 e 1:5000

punto 3)

- il retino che individua la fascia di rispetto delle attrezzature tecnologiche – depuratori, in particolare del depuratore Borgo Padova si sovrappone a quello che individua l'area dell'attrezzatura tecnologica del depuratore

punto4)

- la linea e campitura della fascia di rispetto dell'idrografia è diversa tra legenda e tavole grafiche sia scala 1:2000 e 1:5000

punto 5)

- la linea di perimetrazione delle AREE ESONDABILI E/O DI RISTAGNO IDRICO presenta uno slittamento verso il basso della zona di via Forche

- due aree AREE ESONDABILI E/O DI RISTAGNO IDRICO non presentano la numerazione nelle tavole grafiche e in parte mancante (AREA E03)

punto 6)

- la linea della fascia di rispetto per l'individuazione dei pozzi di prelievo dell'acqua potabile è diversa tra legenda e tavole grafiche in scala 1:2000 e 1:5000

punto 7)

- la legenda delle tavole grafiche 1:5000 presenta un errore rispetto a quanto indicato nella legenda delle tavole in scala 1:2000, relativamente al livello di pericolosità indicato nel perimetro relativo a

Pianificazione di Livello Superiore – Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del bacino scolante nella Laguna di Venezia - Pericolosità 1 anziché pericolosità 2.

Punto 8)

Nel repertorio normativo è erroneamente riportato nella zona “SC 44” la normativa specifica dell’ambito di pertinenza del Golf Club di Ca’ Amata.

In particolare la normativa specifica va riferita alla zona “SC 180” limitatamente all’ambito perimetrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 16.6.2006 (Punto n. 18 della Variante n. 12).

Punto 9)

Con nota 29.3.2018, prot. 14542, la SNAM RETE GAS SPA ha trasmesso al Comune un documento cartografico informatizzato dei metanodotti.

Si rende necessario un aggiornamento della rappresentazione delle reti di competenza SNAM rilevando alcuni errori cartografici.

Punto 10)

Risulta presente un mancato aggiornamento della zona “aree per l’istruzione” - “SA 20” posta a est della scuola primaria di Campigo già riclassificata a zona agricola con precedente variante e un mancato aggiornamento della viabilità eseguita nell’ambito del SUAP in variante di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 18.2.2013.

Risulta necessario eseguire gli aggiornamenti cartografici.

Punto 11)

Mancata aderenza tra quanto previsto all’art. 20 delle norme tecniche del PAT e quanto previsto all’art. 55 delle norme operative del PI.

In particolare manca la precisazione che solo gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento posti all’esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e programmata e posti all’esterno degli ambiti di edificazione diffusa dovranno rispettare la distanza minima di 50,00 mt dai corsi d’acqua appartenenti all’elenco di cui al Provvedimento del Consiglio Regionale n° 940 del 28.06.1994.

Vanno quindi aggiunte al comma 1 dell’art. 55 delle Norme Tecniche Operative del P.I. dopo le parole “arretramento minimo dei nuovi fabbricati” delle seguenti parole “in zona E”, e inoltre inserite dopo la lettera a) del comma 1 dell’art. 55 delle Norme Tecniche Operative del P.I. le seguenti parole:

“b) 25 m dal ciglio dei corsi d’acqua demaniali esclusi dal Provvedimento del Consiglio Regionale n° 940 del 28.06.1994.”

Punto 12)

Nel Repertorio normativo le zone destinate a “Verde Privato” dal vigente P.I. disciplinata dall’art. 38 bis delle Norme di Attuazione vigenti sono classificate con la zona territoriale omogenea propria e riportate nel repertorio normativo con “Potenzialità edificatoria pari a zero”.

E’ opportuno che tali zone vengano invece disciplinate riportando la normativa specifica che le destina a “Verde Privato” e in particolare va sostituita la dicitura “Potenzialità edificatoria pari a zero” con la destinazione a “Verde Privato” e introdotta la seguente norma al comma 10 dell’art. 62:

“Le aree classificate a Verde Privato nel Repertorio Normativo si configurano esclusivamente come pertinenze di edifici esistenti e da utilizzare come giardino o parco sistemato a prato o piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni esclusi i manufatti di arredo del giardino.

Tali aree risultano prive di capacità edificatoria e non possono essere computate nel calcolo di standard urbanistici.”

Punto 13)

Nel repertorio normativo non risultano richiamati i Piani Urbanistici Attuativi per la zona del centro storico del capoluogo e delle frazioni diversamente da come indicati nel resto del territorio.

Tale mancata indicazione crea dubbi interpretativi sulla normativa specifica in vigore per tali ambiti.

E' opportuno quindi riportare nelle sezioni del Repertorio Normativo denominate "IUP C.S. maggiore", "IUP CS frazionali" i Piani Attuativi ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e in particolare:

IUP n. 1 piano di recupero di via Romanina

IUP n. 3 piano di recupero di via Cappuccini

IUP n. 4 piano di recupero ex ENEL

IUP n. 5 piano di recupero ex Convento Clarisse

IUP n. 11 piano di recupero ex Consorzio Tabacchi

IUP n. 15 piano di recupero Casa Bressa in via Bastia Vecchia

IUP n. 1 – Campigo - piano di recupero AEEP piazza di Campigo.

Riportando nel repertorio normativo la medesima dicitura dei P.U.A. del resto del territorio:

“All'interno dell'Ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze, e la disciplina dello specifico strumento attuativo.”.

Inoltre è necessario apportare una modifica all'art. 10 comma 3 delle Norme Tecniche Operative sostituendo le parole "riportati nel Repertorio Normativo." con "dello strumento urbanistico attuativo che mantengono validità ed efficacia ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.”.

Punto 14)

Va richiamato all'art. 36 delle norme operative il piano particolareggiato dell'area oggetto di riduzione della zona di rispetto di cimiteriale approvato con deliberazione della giunta comunale n. 46 del 15.2.2018.

Punto 15)

A seguito della riclassificazione delle zone E4 in zone C1.1. è opportuno mantenere la possibilità di eseguire interventi di recupero dei fabbricati esistenti consentendo, oltre che agli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., anche l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente.

Punto 16)

nell'area indicata come PUA 5 (ex IUP 10 e IUP 33) presenta una indicazione di area a verde anziché a lotto edificabile e a viabilità oggetto di lottizzazione approvata deliberazione della Giunta Comunale n. 225 del 26/09/2013.

Punto 17)

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 1638 del 17 settembre 2013 Elenco dei corsi d'acqua da escludere, in tutto o in parte, dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 3, D.Lgs. 42/2004; deliberazioni/Cr 13/2013 e Cr 43/2013” è stato escluso dal vincolo paesaggistico il corso d'acqua denominato ROGGIA BRENTellone.

E' quindi necessario togliere l'indicazione dalla cartografia di P.I.

CONTRODEDUZIONI

Punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-16-17)

Si propone l'accoglimento al fine di correggere le incongruenze grafiche riscontrate nella zonizzazione adottata al fine di renderne comprensibili i contenuti ed evitare errori interpretativi delle prescrizioni urbanistiche.

Punto 11 parte normativa)

L'osservazione è accoglibile mediante aggiunta al comma 1 dell'art. 55 delle Norme Tecniche Operative del P.I. dopo le parole "arretramento minimo dei nuovi fabbricati" delle seguenti parole "in zona E".

Inoltre L'osservazione è accoglibile mediante inserimento dopo la lettera a) del comma 1 dell'art. 55 delle Norme Tecniche Operative del P.I. delle seguenti parole:

"b) 25 m dal ciglio dei corsi d'acqua demaniali esclusi dal Provvedimento del Consiglio Regionale n° 940 del 28.06.1994."

Punto 12)

L'osservazione è accoglibile mediante sostituzione nel Repertorio Normativo della dicitura "Potenzialità edificatoria pari a zero" con le parole "Verde Privato" e mediante l'introduzione della seguente norma al comma 10 dell'art. 62:

"Le aree classificate a Verde Privato nel Repertorio Normativo si configurano esclusivamente come pertinenze di edifici esistenti e da utilizzare come giardino o parco sistemato a prato o piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni esclusi i manufatti di arredo del giardino.

Tali aree risultano prive di capacità edificatoria e non possono essere computate nel calcolo di standard urbanistici."

Punto 13)

L'osservazione è accoglibile riportando nel repertorio normativo nelle sezioni Normative denominate "IUP C.S. maggiore", "IUP CS frazionali", in corrispondenza delle specifiche zone oggetto di piano attuativo approvato, la medesima dicitura dei P.U.A. del resto del territorio:

"All'interno dell'Ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze, e la disciplina dello specifico strumento attuativo approvato con deliberazione della Giunta/Consiglio Comunale n. ... del...." indicando gli estremi dell'atto.

Punto 14)

L'osservazione è accoglibile mediante aggiunta al comma 5 dell'art. 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I. dopo le parole "regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni" delle seguenti parole "valgono le norme di attuazione del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione della giunta comunale n. 46 del 15.2.2018, e per quanto non disciplinato dal Piano Particolareggiato l'eventuale".

Punto 15)

Inoltre l'osservazione è accoglibile mediante inserimento dopo il comma 6 dell'art. 22 delle Norme Tecniche Operative del P.I. del seguente comma:

"7. Per le case di abitazione esistenti alla data di adozione del presente P.I. e ricadenti nella zona C1.1 è consentito l'ampliamento fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente."

Si propone l'accoglimento dell'osservazione.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 9

DITTA: DIDONÈ VANIA

DATA: 15/05/2018 PROT.: 26764

SINTESI OSSERVAZIONE

Punto 1)

Secondo le previsioni del P.I. adottato il parcheggio pubblico esistente a nord est della chiesa di Salvarosa costituisce da oltre vent'anni anche la via accesso alla proprietà privata della ditta proponente l'osservazione nonché ad altre abitazioni viene trasformato in Z.T.O, C.1-residenziale. Poiché dalle tavole di P.I. non risulta la previsione di altro accesso ai suddetti immobili viene ritenuto che tale previsione urbanistica arrechi danno ai predetti immobili che dalla trasformazione di destinazione del parcheggio esistente verrebbero ad essere "interclusi".

Punto 2)

Nel repertorio normativo per le zone APS non ci sono indicazioni sulla capacità edificatoria ma si rimanda all'art. 12 delle NTO, il quale, sotto l'intitolazione "Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti" così dispone:

"1. Il P.I. individua negli elaborati grafici gli ambiti di programmazione integrata per sostenibile degli insediamenti come definito dal P.A.T.

2. In tali ambiti gli interventi sono definiti attraverso accordi pubblico - privati di cui all'art.6 della LR 11/2004 da recepire con apposita variante al P.I. e da assoggettare a P.U.A.

3. È prescritto il progetto di coordinamento urbanistico di cui al precedente art. 8 esteso all'intero ambito.

4. La mancata approvazione dei P.U.A. entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente previsione urbanistica determina la decadenza delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della LR 11/2004."

Il problema che pertanto si pone, anche agli effetti di un accordo pubblico - privato, riguarda la volumetria prevedibile e, conseguentemente, anche il valore economico dell'area.

Punto 3)

Nel REPERTORIO NORMATIVO non compare, nelle note, l'accordo pubblico - privato della ditta Canadian approvato con D.C.C. n. 65 del 27.7.2017.

Considerato che, con tale accordo, la ditta Canadian è tenuta a realizzare la strada di accesso alla ex IUP4, ora APS4, sarebbe opportuno che ne venisse fatta menzione.

Punto 4)

Nel REPERTORIO NORMATIVO della APS4 non viene menzionato il fatto che parte dell'area ricade in fascia di rispetto cimiteriale oggetto di riduzione ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. 1265/34: vincolo di cui peraltro viene fatta menzione nel CDU Prot. n. 19745 rilasciato il 04/05/18.

La Giunta Comunale con deliberazione nr.316 del 30/11/2017 ha dettato una specifica disciplina urbanistica per le aree che ricadono in ex fascia di rispetto cimiteriale: sarebbe opportuno che di tale disciplina venisse fatto riferimento nelle note della APS4.

CONTRODEDUZIONI

Punto 1)

L'osservazione non è pertinente in quanto la zonizzazione del P.I. adottato non apporta alcuna modifica alla destinazione urbanistica dell'area del parcheggio oggetto di osservazione che rimane una zona di tipo C.

Punto 2)

L'osservazione non è pertinente in quanto la Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14, recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", prescrive che le parti del territorio non oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato alla data di entrata in vigore della legge non costituiscano ambiti di urbanizzazione consolidata e per essi siano consentito, nei limiti stabiliti dal provvedimento di cui all'art. 4 comma 2 lettera a), individuare aree nella quali programmare interventi di nuova urbanizzazione mediante la procedura di cui all'art.6 della L.R. 11/2004.

Punto 3)

L'osservazione non è pertinente in quanto la zonizzazione indica la presenza di un accordo pubblico privato (APP 1) riportato puntualmente anche nel Repertorio normativo. La destinazione urbanistica della futura strada, già oggetto di cessione al Comune in esecuzione dell'accordo stesso, costituisce porzione della zona APS 4 ancorché priva di capacità edificatoria e specificamente destinata a viabilità pubblica.

Punto 4)

L'osservazione non è pertinente in quanto la zonizzazione di Piano individua la fascia di rispetto cimiteriale e le Norme Tecniche Operative del P.I., all'art. 36 comma 5, disciplina puntualmente la possibilità di realizzare interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica ai sensi dell'art. 338, comma 5, del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni.

Si propone parere contrario.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 10

DITTA: CIVIERO FABIO

DATA: 18/06/2018 PROT.: 26817

SINTESI OSSERVAZIONE

Punto 1)

Richiesta di considerare eventuali soluzioni alternative alla viabilità esistente volte a garantire almeno un percorso pedonale e veicolare di collegamento da via del Credito a via Staizza a seguito della chiusura al traffico di un tratto di collegamento.

Punto 2)

Richiesta di ripristino degli standard a parcheggio di uso pubblico.

Punto 3)

Richiesta di garantire l'accesso ai sottoservizi tecnologici esistenti sul tratto intercluso.

CONTRODEDUZIONI

Punto 1)

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 44 del 23/06/2017, n. 82 del 29/9/2017 e n. 117 del 19/12/2017 l'area censita in catasto terreni al foglio n. 41 particelle numeri 627, 1520, 1521 e 1522 è stata oggetto di inserimento nel piano delle dismissioni patrimoniali e delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali, di declassificazione e sdemanializzazione e immissione nel patrimonio disponibile, di variazione della destinazione urbanistica da zona territoriale omogenea di tipo F - zona F6 "Aree per parcheggi - Pq/parcheggio di quartiere" e zona F7 "Aree per la viabilità stradale - Vs/sede stradale" a zona territoriale omogenea D1.1 "Attrezzature economiche varie di completamento".

Successivamente è stata trasferita la proprietà con atto di compravendita del notaio G. Sicari rep. n. 17072 del 27.2.2018.

Il collegamento viario e pedonale è garantito da due diverse soluzioni stradali poste a est ed a ovest dell'area interessata.

La cartografia di zonizzazione va adeguata a quanto stabilito nelle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 82 del 29/9/2017 e n. 117 del 19/12/2017 riportando la destinazione urbanistica a zona "D" per l'area in riferimento.

L'osservazione è di fatto già accolta.

Punto 2 e 3)

Con la deliberazione del Consiglio Comunale. 117 del 19/12/2017 è stato di posto a carico del futuro acquirente le aree sopradescritte l'obbligo di ricavo delle aree a standard per parcheggi mediante ricavo di area a parcheggio di uso pubblico per una superficie non inferiore a mq 1659 oltre a quanto dovuto ai sensi di legge in conseguenza della nuova zona a destinazione produttiva nonché di tutti gli oneri di modifica dei sotto-servizi tecnologici.

L'osservazione è di fatto già accolta.

Parere proposto: favorevole.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 11

DITTA: ARCH. FISCON GIANNI

DATA: 18/06/2018 PROT.: 26818

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione propone una modifica normativa al fine di evitare che un intervento singolo in un'area di espansione residenziale impedisca una progettazione unitaria omogenea e finalizzata al recepimento di una distribuzione equa e funzionale degli standard urbanistici ed evitare che alcune aree rimangano intercluse con aggravii economici per i proprietari.

Viene richiesto lo stralcio del comma 2 dell'art. 6 (rectius art. 12) delle NTO adottate e viene chiesto di inserire un nuovo comma all'art. 12 delle NTO con il seguente testo:

- qualora l'ambito di intervento proposto non sia esteso all'intera zona o area, l'ambito con accordo pubblico privato di cui all'art. 6 L.R. 11/2004 è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale in un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area/zona sottoscritto dai soggetti proprietari che rappresentano almeno il 75% delle superfici dell'ambito.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione propone una modifica che contrasta con il criterio informatore delle Norme Tecniche Operative del Piano adottato che tendono ad agevolare l'intervento urbanistico anche per singole porzioni di zona di espansione residenziale pur prescrivendo al comma 3 dell'art. 12 l'obbligo progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intero ambito secondo le modalità dell'art. 8 che si riporta per migliore comprensione:

“ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico

1. L'ambito del PUA in attuazione delle zone con obbligo di PUA va esteso a ricomprendere le circostanti aree necessarie alla realizzazione degli accessi e degli allacciamenti alle reti esistenti.
2. E' ammessa l'attuazione anche attraverso più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario esteso all'intera zona.
3. L'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno degli ambiti di coordinamento urbanistico indicati dal P.I. si sviluppa sulla base di un progetto urbanistico unitario che può corrispondere ad un unico PUA esteso all'intero ambito o, eventualmente, anche a più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario entro il perimetro indicato.
4. Il progetto di coordinamento urbanistico, esteso all'intero ambito indicato, può essere redatto anche d'iniziativa privata se proposto almeno dai proprietari aventi titolo al PUA relativo all'ambito del 1° stralcio funzionale, che ne rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili compresi nell'ambito del primo stralcio funzionale in base al relativo imponibile catastale e comunque che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.

5. Ferme restando le quantità corrispondenti alla zonizzazione urbanistica di base, il progetto di coordinamento urbanistico può prevedere trasposizioni di zone e redistribuzione dell'area se migliorativa e maggiormente rispondente ai principi dello sviluppo sostenibile cui si ispirano il PAT e il PI.

6. Il progetto di coordinamento urbanistico individua l'ambito del primo stralcio funzionale tenendo conto delle possibilità operative per l'attuazione dei successivi stralci. La definizione degli ambiti dei singoli PUA, oltre a garantire la complessiva funzionalità urbanistica.

7. Il progetto di coordinamento urbanistico approvato dal Consiglio Comunale è tenuto come riferimento obbligatorio per l'attuazione dei successivi stralci, in occasione dei quali peraltro possono essere presentate all'approvazione del Consiglio Comunale modifiche migliorative, tenendo presente quanto già attuato o in corso di attuazione.”

Si ritiene che quanto prescritto all'art.8 delle Norme Tecniche Operativa garantisca una corretta e razionale pianificazione attuativa.

Si propone parere contrario.

CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

Piano degli Interventi adottato, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 – controdeduzioni alle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 12 F.T.

DITTA: CONSORZIO DI BONIFICA PIAVE

DATA: 2/8/2018 PROT.: 34536

SINTESI OSSERVAZIONE

Il Consorzio di Bonifica ha espresso parere favorevole con richiesta di introdurre un insieme di modifiche e integrazioni alla cartografia e alle norme tecniche operative relativamente alle rete irrigua consortile in pressione e a scorrimento tramite canalette al fine di richiamare i vincoli stabiliti dalla normativa consorziale a tutela delle opere irrigue e di bonifica.

Per i contenuti si rinvia al parere pervenuto in data 2/8/2018 al prot. 34536.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione è accoglibile mediante l'integrazione degli articoli 38 e 54 delle N.T.O. del P.I..

L'introduzione nella cartografia di piano della rete consortile non è opportuna in quanto soggetta a periodici aggiornamenti da parte del Consorzio e consultabile per via informatica ed quindi è opportuno richiamarla nella normativa.

Si propone parere favorevole.