PI 2017 COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

Scheda proposta tecnica di controdeduzioni alle osservazioni

giugno 2018

Elaborato 02

engineering

NUM.	DATA	PROT.	NOME	UBICAZIONE OSSERVAZIONE	AREA (mq)	FG	MAPPALI	TEMA	SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA	PARERE
1	9/4/2018	3730	Zaniol Elvira	Crocetta del Montello Via Belvedere, Via Boschieri	7.162	12	138-139-854-327-328	AMPLIAMENTO AREA EDIFICABILE	Si chiede l'ampliamento della zona residenziale (ZTO C1): 1) prima istanza: estendendo l'area ampliabile verso ovest, fino a ridosso del canale esistente (confine tra il mappale 138 con il mappale 862) 2) seconda istanza: estendendo l'area ampliabile verso sud oltre il limite attuale e fino a comprendere l'intera superficie dei mappali 139, 327, 328 e 138	Premesso che l'area in oggetto è ricompresa in ambito agricolo nel PAT, considerati il contesto territoriale e le caratteristiche dell'area, l'ampliamento della zona residenziale non è coerente con gli obiettivi e i criteri stabiliti dall'amministrazione comunale con il PAT.	**NON ACCOGLIBILE**
2	12/4/2018	4061	Tonello Esterina	Ciano Via Boschieri	4.657	12	1108-1110-1111-1112-1114	AMPLIAMENTO AREA EDIFICABILE	Si chiede l'ampliamento della zona residenziale (ZTO C1): 1) prima istanza (area 2/a): estendendo l'area ampliabile fino al limite nord della ZTO C1 posta nelle immediate vicinanze 2) seconda istanza (aree 2/a + 2/b): estendendo l'area ampliabile per una superficie più estesa, finalizzata alla realizzazione di due lotti residenziali	Premesso che l'area in oggetto è adiacente alla zona edificabile, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di ampliare la ZTO C1 fino al limite nord della zona territoriale omogenea posta nelle immediate vicinanze, come da osservazione presentata (prima istanza).	**ACCOGLIBILE**
3	16/4/2018	3922	D'Ambrosio Eugenio	Nogarè Via Sant'Andrea, 51	205	4	1231	RECESSO AREA EDIFICABILE	Si chiede di privare l'area specificata dalla sua potenzialità edificatoria	Considerato che trattasi di area posta in adiacenza alla zona agricola, si propone di accogliere l'osservazione riclassificando la ZTO C1 in ZTO E3.	**ACCOGLIBILE**
4	7/5/2018	4699	Caverzan Antonella	Ciano Via G. Fantin, 82-82/A	2.001	15	253-411-413-414-415-417-419-420-421-429	RECESSO AREA EDIFICABILE	Si chiede il recesso dell'area edificabile nel lotto di proprietà	Considerato che trattasi di area edificata a destinazione residenziale ricompresa nel nucleo urbano di Ciano, il recesso dell'area edificabile non è coerente con lo stato di fatto.	**NON ACCOGLIBILE**
5	7/5/2018	4700	Feltrin Giuseppe	Ciano Via G. Fantin, 80/A	1.290	15	217-280-284-285-286-290	RECESSO AREA EDIFICABILE	Si chiede il recesso dell'area edificabile nel lotto di proprietà	Considerato che trattasi di area edificata a destinazione residenziale ricompresa nel nucleo urbano di Ciano, il recesso dell'area edificabile non è coerente con lo stato di fatto.	**NON ACCOGLIBILE**
6	7/5/2018	4726	Ravanello Antonio	Nogarè Via Ponte di Pietra, 18	900	6	252	RECESSO AREA EDIFICABILE	Si chiede l'eliminazione del lotto edificabile "E4"	Premesso che trattasi del recesso di un'area edificabile, considerato che la proposta non determina un aggravio del carico urbanistico, ma un risparmio del consumo di suolo, si propone di accogliere l'osservazione e di riclassificare l'area in zona agricola E3	**ACCOGLIBILE**
7	8/5/2018	4806	Pesce Ippolito	Crocetta del Montello Via Sant'Apollonia	10.165	12	72	NUOVA AREA EDIFICABILE	Si chiede: 1) di correggere gli errori cartografici e di aggiornare la CTRN; 2) lo stralcio o la modifica dei commi 26 e 27 (relativi ai cambi di coltura) dell'art. 40 "Norme comuni alle zone agricole" nelle NTO della variante al PI; 3) di inserire n. 3 lotti edificabili da localizzare nell'area di proprietà secondo le alternative proposte.	Con riferimento all'osservazione presentata: 1) Aggiornamento carta tecnica regionale (CTR): la cartografia risulta aggiornata secondo il reale stato dei luoghi (i fabbricati presenti nella ZTO C1/99 e a nord-ovest dell'area di proprietà sono entrambi esistenti), pertanto l'osservazione di aggiornamento della CTR è già stata accolta nella Variante adottata 2) Normativa relativa ai cambi di coltura: si propone l'eliminazione del comma 26 dell'articolo 40 delle NTO in quanto già disciplinato dal regolamento comunale sull'uso dei prodotti fitosanitari; si conferma invece il comma 27 dell'articolo 40 in quanto frutto del recepimento di una nota della sovrintendenza (prot. 7378 del 06/04/2017), precisando che la disciplina si applica alle aree del Montello oggetto di vincolo paesaggistico (DM 14/04/1975) 3) Nuovi lotti edificabili: l'area non è pertinente con i contenuti della Variante 1 al PI, pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
8	14/5/2018	5019	Costruzioni Tiziano Corrano srl	Nogarè Via Bressan	4.229	3	771-765-694-697	MODIFICA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO	Si chiede di recepire nella scheda APP/05 i parametri riportati nell'Accordo Pubblico Privato sottoscritto, precisando che: 1) la distanza minima dal verde pubblico è pari a 3 metri; 2) è consentita la deroga alla servitù idraulica sul lato est dell'area; 3) la distanzia minima tra fabbricati, pari a 10 metri, sia riducibile a 3 metri nel caso di edifici con pareti entrambe non finestrate (come da codice civile); inoltre che sia sempre ammessa la costruzione in aderenza; 4) per i lotti 1 e 2, che la distanza dalla strada di penetrazione di progetto sia pari a 3 metri	Si provvede a recepire i parametri edilizi riportati nell'Accordo Pubblico Privato: 1) distanza minima dal verde pubblico: pari a 3 metri 2) è consentita la deroga alla servitù idraulica sul lato est dell'area. Si precisa che con nota prot. 5282 del 21/05/2018 l'ufficio tecnico ha richiesto la suddetta deroga al Consorzio di Bonifica Piave 3) distanza minima tra fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 metri riducibili a 3 metri tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate; è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca 4) distanza minima da strada interna di distribuzione: 3 metri	**ACCOGLIBILE**

9	14/5/2018	5032	De Luchi Luciano Da Ros Antonia	Nogarè Via Caodevilla - Antighe, 21	5.675	2	417-211-105-1053	CREDITO EDILIZIO	Si chiede: 1) di confermare quanto previsto nella scheda CRE/01; 2) di prevedere anche la possibilità di intervenire solo sul fabbricato A (demolire, trasferire, ricostruire nell'area di atterraggio il volume del solo fabbricato A) lasciando il fabbricato B nell'area di origine.	Premesso che la volumetria edificabile prevista nel lotto edificabile deriva dalla demolizione di due edifici posti in fregio alla ferrovia, si precisa che il trasferimento di cubatura è consentito nell'area di atterraggio del credito edilizio anche in due fasi distinte e corrispondenti con la demolizione dell'uno o dell'altro fabbricato.	**ACCOGLIBILE**
10	14/05/2018	5032	Davos spa	Crocetta del Montello Viale Antonini	np	11	180	MODIFICA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO	Con riferimento all'Accordo Pubblico Privato (APP) "Astoria", si chiede: 1) di contemplare, nell'APP/02 "Astoria" in approvazione con la variante 1 al PI, l'intera proprietà Astoria SpA compresa l'area produttiva/direzionale posta su viale Antonini e confinante con la ditta Davos SpA, di cui non pare essere prevista la trasformazione; 2) di stabilire il termine per la trasformazione della destinazione d'uso dell'area prospiciente viale Antonini al fine di ottenere eguale trattamento per le aziende Astoria e Davos	Premesso che l'Accordo Pubblico Privato "Astoria" si pone tra gli obiettivi quello di riqualificare e riordinare i volumi esistenti, previo decongestionamento della porzione meridionale dell'area e ricollocazione delle nuove funzioni a nord secondo tempistiche definite nell'Accordo, considerando altresì che il PI prevede che la porzione sud venga riqualificata e riconvertita in residenziale (ZTO C3/4 e progetto norma PN/03), si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**
11			Pincin Eugenia	Nogarè Via Sant'Andrea	3.340	4	1220-1297-1299	NUOVA AREA EDIFICABILE	Si chiede di mantenere la destinazione edificabile per l'area per altri 2 anni onde consentire la presentazione di un progetto di lottizzazione e costruzione	Premesso che l'area di espansione residenziale è stata introdotta dal PRG approvato con DGR n. 3463 del 7/11/2006, considerato che trattasi di ambito inedificato, si precisa che la Variante 1 al PI adottata dal Consiglio Comunale ha eliminato l'area edificabile, nello spirito del risparmio di consumo di suolo promosso, si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**
12	15/5/2018	5043	Campagnola Carlo		np	np	np	MODIFICA NORMATIVA	Si chiede la facoltà per gli edifici esistenti in ZTO A interessati ad una "ristrutturazione leggera" e/o "al cambio d'uso in commerciale-direzionale-artigiato di servizio", di consentire le altezze nette dei piani inferiori a 3 metri purchè non inferiori a 2,5 metri	L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente con i contenuti del Piano degli Interventi ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale n. 11 del 2004. La sua valutazione è demandata alla revisione del Regolamento Edilizio.	**NON PERTINENTE**
13	15/5/2018	5059	Zanchetta Andrea	Nogarè Via Bressan	4.229	3	771-765-694-697	MODIFICA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO	Con riferimento all'Accordo Pubblico Privato (APP) "Tiziano Corrado", si chiede: 1) di mantenere la destinazione a verde dell'area, evitando che possa essere alienata; 2) di studiare una soluzione alternativa per reperire le risorse per l'acquisto dell'ex scuola di Nogarè.	Si confermano i contenuti della Variante e relativo Accordo Pubblico Privato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09/03/2018.	**NON ACCOGLIBILE**
14	15/5/2018	5082	De Faveri Mariagiovanna Mazzoccato Eugenio	Ciano Via degli Alpini	np	13	1170-1171	MODIFICA ACCESSO	Si chiede che la realizzazione dell'accesso di 4 ml per l'immissione nella viabilità pubblica sia previso attravarso l'area verde posta ad ovest (via degli Alpini), ciò anche per non avere necessità di ulteriori sbocchi ravviciati sulla viabilità provinciale.	Premesso che la Variante adottata prevede l'ampliamento verso ovest della C1/136 al fine di realizzare un accesso di 4 ml da Via Boschieri, la proposta di realizzare un accesso da Via degli Alpini risulta poco coerente con l'obiettivo di garantire la continuità del verde lungo la strada comunale, pertanto l'osservazione non è accoglibile.	**NON ACCOGLIBILE**
15	15/5/2018	5083	Polegato Moretti Giancarlo	Nogarè Via Fantin	14.689	5	94-160-239-285-1431-1435-1462-1469	MODIFICA NORMATIVA	Si chiede di non eliminare il comma 5 dell'art. 35 NTO e di non inserire il nuovo comma 7 nella variante delle NTO recentemente adottata.	Prendendo atto dell'osservazione presentata, si propone di non eliminare il comma 5 dell'art. 35 NTO e di non inserire il nuovo comma 7, confermando pertanto le previsioni del PI vigente per l'area agroindustriale.	**ACCOGLIBILE**
16	15/5/2018	5087	De Faveri Mariagiovanna Mazzoccato Eugenio	Crocetta del Montello Via Pontello	10.788	12	478-568	RIPRISTINO DESTINAZIONE PI VIGENTE	Si chiede di anullare la variante adottata sull'area in oggetto e il ripristino della precedente destinazione.	Premesso che la variante adottata prevede l'eliminazione dell'area a servizi, rispondendo ad una richiesta della proprietà con nota prot. 4307 del 27/04/2018, considerato che la stessa è coerente con i principi stabiliti dalla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo, si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**

17	15/5/2018	5088	De Faveri Mariagiovanna Mazzoccato Eugenio	Nogarè Via Bressan	4.229	3	75-771-765-694-697-772-773	MODIFICA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO	Si chiede: 1) all'AC un proficuo impegno per trovare soluzioni alternative in modo da liquidare il privato con altri immobili disponibili o in denaro 2) in alternativa, di valutare la soluzione intermedia proposta negli elaborati allegati all'osservazione, che dedichi solo una parte all'edificazione, mantenendo il polmone verde complementare alla parrocchia (revisione accesso, accorpamento verde, parcheggi, distanza dalla strada 6 metri, marciapiede), prevedendo l'attuazione mediante PUA 3) di modificare i parametri della scheda APP/05 coerentemente con i contenuti dell'Accordo (altezza max 6 metri, numero di piani max 2, Via M. Bressan) 4) in alternativa alla soluzione proposta, si chiede che la variante adottata venga stralciata e che l'area in oggetto rimanga con le destinazioni urbanistiche preesistenti	Si confermano i contenuti della Variante e relativo Accordo Pubblico Privato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09/03/2018. Si propone infine di modificare i contenuti della scheda APP/05 coerentemente con l'Accordo adottato: altezza max 6,5 metri, numero di piani max 2, accesso da Via M. Bressan).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
18	15/5/2018	5890	Marconato Don Francesco	Nogarè Via Bressan	4.229	3	76-774-775-771-765	MODIFICA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO	Si chiede: 1) di cedere alla Parrocchia un'area di circa 1.340 mq lungo il confine nord-sud con l'attuale campo da calcio; 2) di destinare un'idonea superficie a "verde di quartiere"; 3) la riduzione della superficie residenziale ZTO C1 da dstinare a APP con l'impresa Costruzioni Tiziano Corrado; 4) la progettazione complessiva del sistema viabilità - spazi pubblici per la frazione di Nogarè prima della definizione e approvazione dell'APP con l'impresa Costruzioni Tiziano Corrado.	L'osservazione non è meritevole di accoglimento, essendo già stato approvato dal Consiglio Comunale lo schema di Accordo Pubblico Privato con la ditta Tiziano Corrado ed essendo venute a mancare le condizioni stabilite nella delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 06/02/2004 e relativa convenzione.	**NON ACCOGLIBILE**
19	16/5/2018	5116	Panazzolo Rita Rossetto Irene Rossetto Omar	Nogarè Via Bressan	4.229	3	939-917	MODIFICA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO	Si chiede: 1) di provvedere all'efficientamento del sistema di smaltimento fognante, anche in previsione del nuovo carico insediativo; 2) di ridurre spostare più a nord il limite della zona edificabile sul fronte sud (ZTO C1 dell'Accordo Pubblico Privato "Tiziano Corrado") al fine di non compromettere la possibilità di continuare con la coltura di vigneto ad oggi in essere.	Si confermano i contenuti della Variante e relativo Accordo Pubblico Privato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09/03/2018. Si precisa che il nuovo intervento edificatorio dovrà prevedere adeguate misure di compensazione idraulica volte a garantire l'invarianza idraulica prevista per legge.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
20	16/5/2018	5129	Merlo Giancarlo	Montello Via Emilio Bongiovanni	np	1	444	MODIFICA NORMATIVA IN ZONA PAM	Si chiede l'aumento del volume realizzabile con intervento di "ristrutturazione con ampliamento" ai sensi della LR 11/2004 e Piano Casa, passando dai 277 mc esistenti ai 775/800 m di progetto	Premesso che trattasi di ambito agricolo isolato ricompreso nell'ambito del Montello, l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con la Variante di adeguamento al Piano di Area del Montello.	**NON ACCOGLIBILE**
21	17/5/2018	5178	Modus srl	Crocetta del Montello Via Boschieri Via S. Apollonia	602	12	104	AMPLIAMENTO AREA EDIFICABILE	Si chiede: 1) di non dover adeguare/allargare via S. Apollonia, se non per l'arretramento dal ciglio stradale di 1-1,5 ml; 2) che l'eventuale edificazione possa essere consentita ad una distanza non superiore ai 5 ml; 3) l'allargamento dell'area edificabile come da planimetria allegata, mantenendo la cubatura equivalente.	Si propone di ampliare il limite della ZTO E4/32 verso ovest per una profondità di 5 metri al fine di garantire un più coerente inserimento dei volumi residenziali nei lotti di pertinenza. Si conferma l'attuazione mediante intervento diretto convenzionato, che dovrà garantire l'allargamento della viabilità e sarà definito con la presentazione della richiesta di permesso di costruire. La distanza minima dalla strada è pari a 5 metri.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
22	18/5/2018	5207	Polegato Primo	Crocetta del Montello Via Sant'Apollonia	725	12	1019	RECESSO AREA EDIFICABILE	Si chiede il recesso dell'area edificabile nel lotto di proprietà	Considerato che trattasi di un ambito di verde posto in prossimità del centro storico di Rivasecca, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone la riclassificazione dell'area da residenziale a verde privato, in ampliamento al verde privato posto immediatamente a nord-ovest, al fine di conservare lo stato di fatto.	**ACCOGLIBILE**