

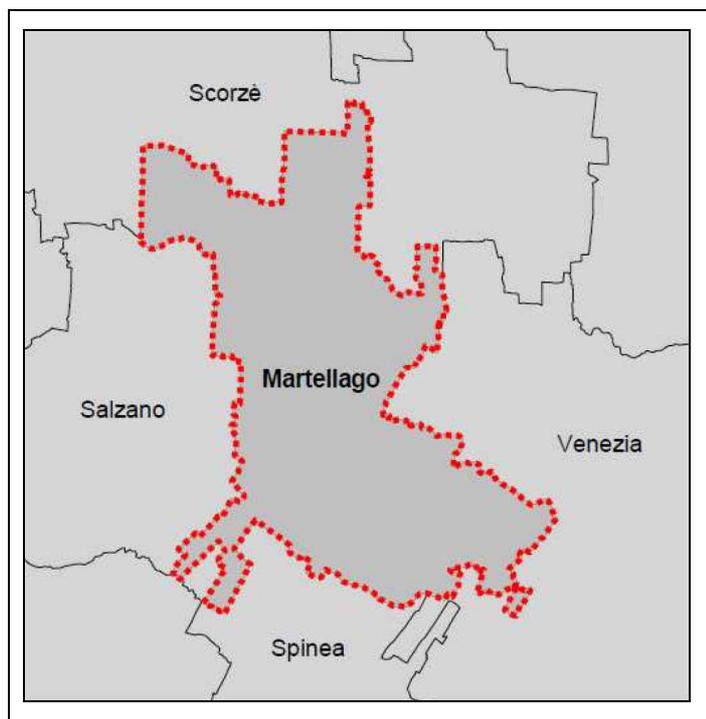


COMUNE DI MARTELLAGO
Provincia di Venezia

P.I. n. 2

PIANO DEGLI INTERVENTI

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI



IL SINDACO Monica Barbiero

ASSESSORE ALLA PROMOZIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - S.U.A.P.
Valerio Favaron

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Silvano Longo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

COMUNE DI MARTELLAGO
Settore Assetto del Territorio
Arch. Nadia Rossato, Dott. Urb. Lorenzo Torricelli,
Geom. Raffaella Maran, Dott. Giovanni Rizzato

AGRI.TE.CO: Dott. Urb. Alessandro Calzavara

VCI - VAS - VINCA
METROPLAN S.R.L.: Ing. Sebastiano Steffinlongo

PEREQUAZIONE URBANISTICA E CREDITO EDILIZIO:
THEOREMA S.A.S.: Dott.ssa Antonella Faggiani

Collaborazioni: Settore Edilizia Privata
Geom. Denis Corò, Arch. Valentina Gabbia

Premessa

In riferimento al Piano degli Interventi adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 31.07.2015, sono pervenute n. 22 osservazioni; oltre alle osservazioni suddette sono state predisposte tre osservazioni tecniche.

Due delle suddette osservazioni sono pervenute oltre i termini previsti, ma si ritiene possibile procedere a valutare anch'esse.

La proposta di controdeduzioni, comporta le seguenti conseguenze:

- a seguito dell'osservazione n. 16, trattandosi di una tematica affrontata nel Documento preliminare e nell'adottato Piano degli Interventi, si ritiene comunque opportuno procedere alla ripubblicazione del Piano per la sola parte oggetto di osservazione, onde consentire la presentazione di eventuali osservazioni sulla nuova previsione urbanistica conseguente all'accoglimento dell'osservazione stessa; tale parte sarà approvata con successivo provvedimento.

Il presente documento è composto da:

- registro delle osservazioni;
- localizzazione delle osservazioni individuabili cartograficamente;
- registro del consumo di SAU;
- schede con proposta di controdeduzioni ed eventuali elaborati esplicativi della proposta di controdeduzione; nella scheda è inserita anche una breve sintesi del contenuto dell'osservazione (che va inteso come semplice riferimento, essendo il testo completo dell'osservazione riportato in coda al presente fascicolo);
- copia osservazioni pervenute.

REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI

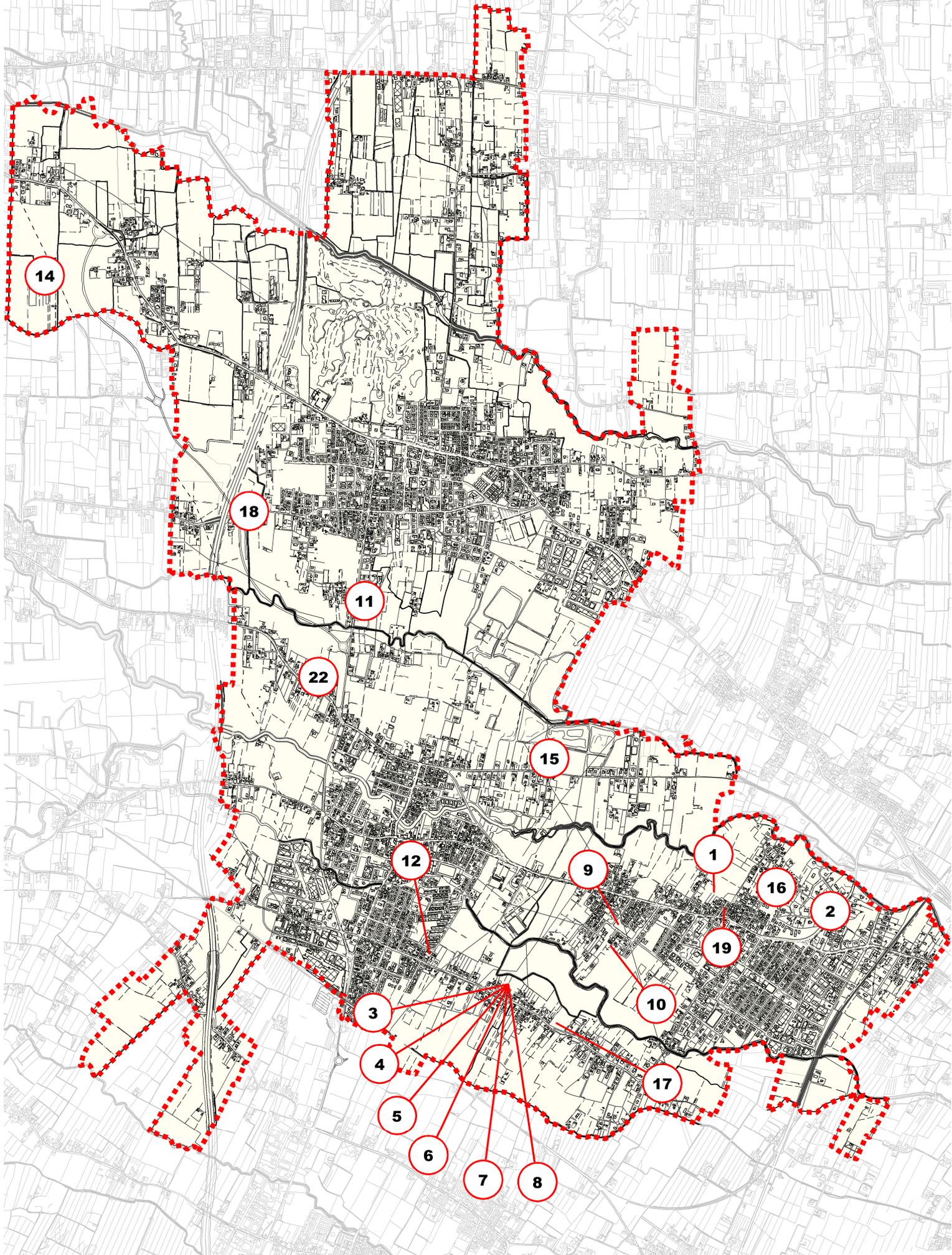
formulate in ordine al

PIANO DEGLI INTERVENTI

adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 31.07.2015

N.	DATA	PROT.	NOME COGNOME
1	07.09.2015	21311	TONINATO LORIS E ALTRI
2	28.09.2015	23022	BAESSATO SANDRO E LONGATO BRUNA
3	01.10.2015	23567	SANTORO GIAMPIETRO
4	01.10.2015	23568	MARCHIANTE BARBARA
5	01.10.2015	23569	BAZZOCCHI MARCO
6	01.10.2015	23571	MASON DENIS
7	01.10.2015	23572	TREVISAN ALESSIO
8	01.10.2015	23573	SGNAOLIN DAVIDE
9	02.10.2015	23727	MORO IVAN E ALTRI
10	02.10.2015	23736	GIALLOMBARDO MASSIMO
11	02.10.2015	23737	BUSATO FRANCO
12	02.10.2015	23769	POVELATO RINALDO
13	02.10.2015	23770	TREVISAN RICCARDO E ALTRI
14	02.10.2015	23814	RIGHETTO CARLA
15	06.10.2015	23859	ROCCO STEFANO
16	06.10.2015	23866	CORNELLO MONICA E ALTRI
17	06.10.2015	23875	BARBIERO GIANNI E ANNAROSA
18	06.10.2015	23876	GARBIN LORENA
19	06.10.2015	23889	PETTENO' RAOUL E ALTRI
20	06.10.2015	23947	MARCHIORI ANDREA
21	07.10.2015	24103	MALVESTIO MAURIZIO
22	11.11.2015	27521	FAVARETTO ELVI E TIZIANO
23	Nota tecnica 1 e 2		Note tecniche su NTA
24	Nota tecnica 3		Aggiornamento cartografico PIRUEA Olmo

Localizzazione delle osservazioni al Piano degli Interventi n° 2



Registro del consumo di SAU

fase: P.I. n. 2 controdeduzioni alle osservazioni

SAU TRASFORMABILE APPROVATA	mq	175.208,0
SAU UTILIZZATA PER INTERVENTI DEL PI n. 1	mq	2.720,0
SAU UTILIZZATA PER INTERVENTI DEL PI n. 2 adottato	mq	54.836,7
SAU TRASFORMABILE RESIDUA	mq	117.651,3
SAU UTILIZZATA PER CONTRODEDUZIONI - osserv. n. 16	mq	9.902,4
SAU NON UTILIZZATA PER ANNULL. INTERV. n. 3 - osserv. n. 22	mq	- 980,2
SAU TRASFORMABILE ULTERIORMENTE RESIDUA	mq	108.729,1

I valori di SAU trasformata per ogni intervento previsto, sono riportati a seguito delle relative osservazioni.

In caso di annullamento di un intervento già inserito nel PI adottato (osservazione n. 22) la relativa SAU trasformata torna ad essere computata nella SAU ancora trasformabile.

SCHEDE CON PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE



OSSERVAZIONE N. 1

DATA: 07.09.2015

PROT. N. 21311

NOMINATIVO OSSERVANTE: TONINATO LORIS E ALTRI

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 12 MAPP. 196, 200 ecc.

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

L'osservazione si oppone a quanto previsto nella scheda relativa all'intervento n. 53 interessante l'ambito di via Matteotti e Mazzini, lamentando lo scarso livello di servizio della viabilità esistente e, in generale, di infrastrutture dell'area stessa. Pertanto propone una revisione della viabilità interessante il nuovo ambito.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'intervento n. 53 ha il precipuo scopo di affrontare in via perequativa le problematiche rilevate dagli scriventi, ovverosia contribuire alla soluzione dei problemi idraulici dell'area oltre a quelli viabilistici. L'intervento infatti permetterà di garantire un miglior livello di servizio dell'area, senza aumentare in maniera significativa i transiti: spetta ad interventi successivi di regolazione del traffico la gestione di parte delle problematiche emerse.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 2	DATA: 28.09.2015	PROT. N. 23022
--------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: BAESSATO SANDRO E LONGATO BRUNA

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 13 MAPP. 39

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

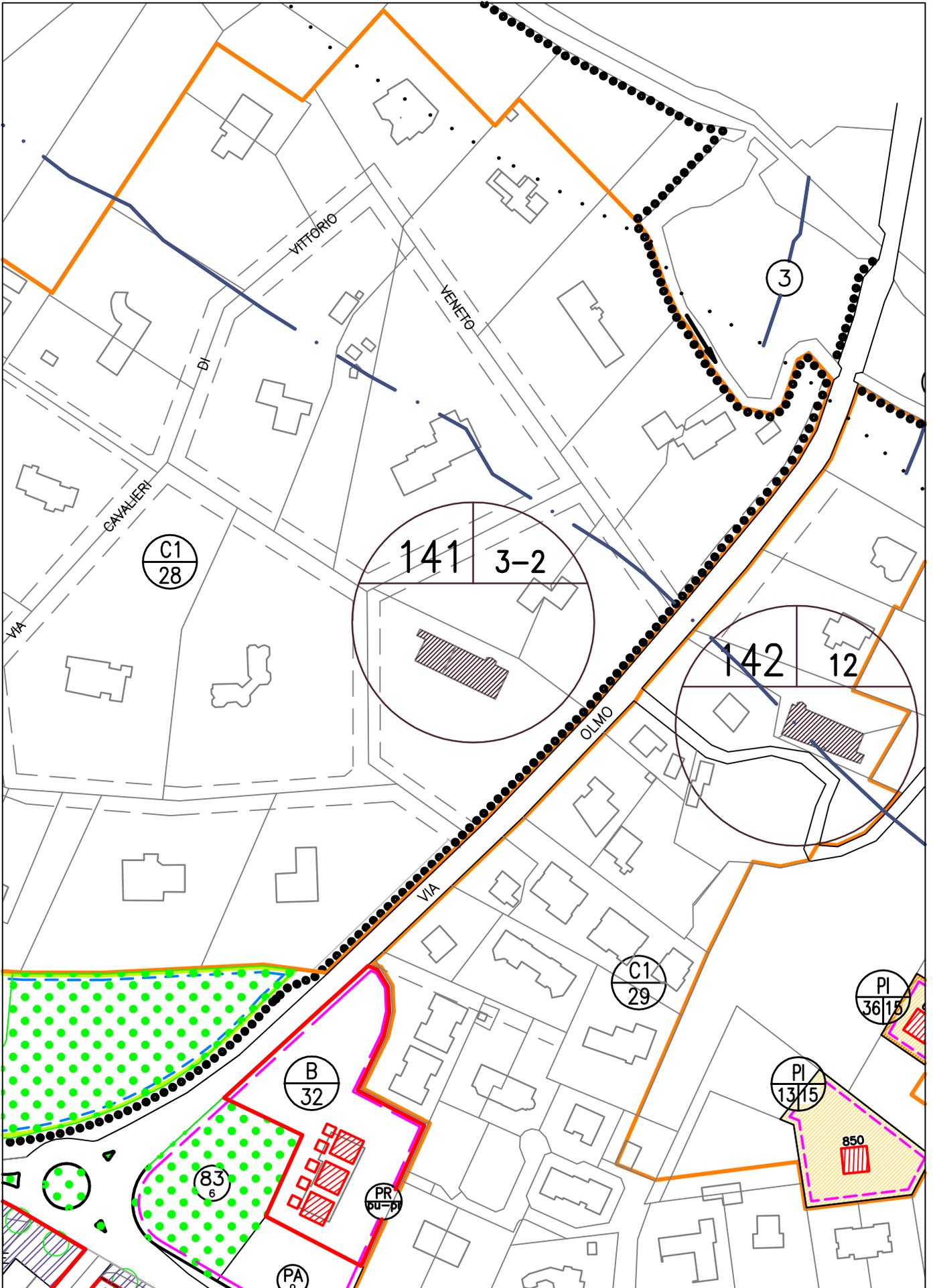
Chiede la rettifica dell'individuazione del grado di protezione 3 dell'edificio evidenziato quale Scheda B n. 141, in quanto non perfettamente rispondente allo stato dei luoghi.

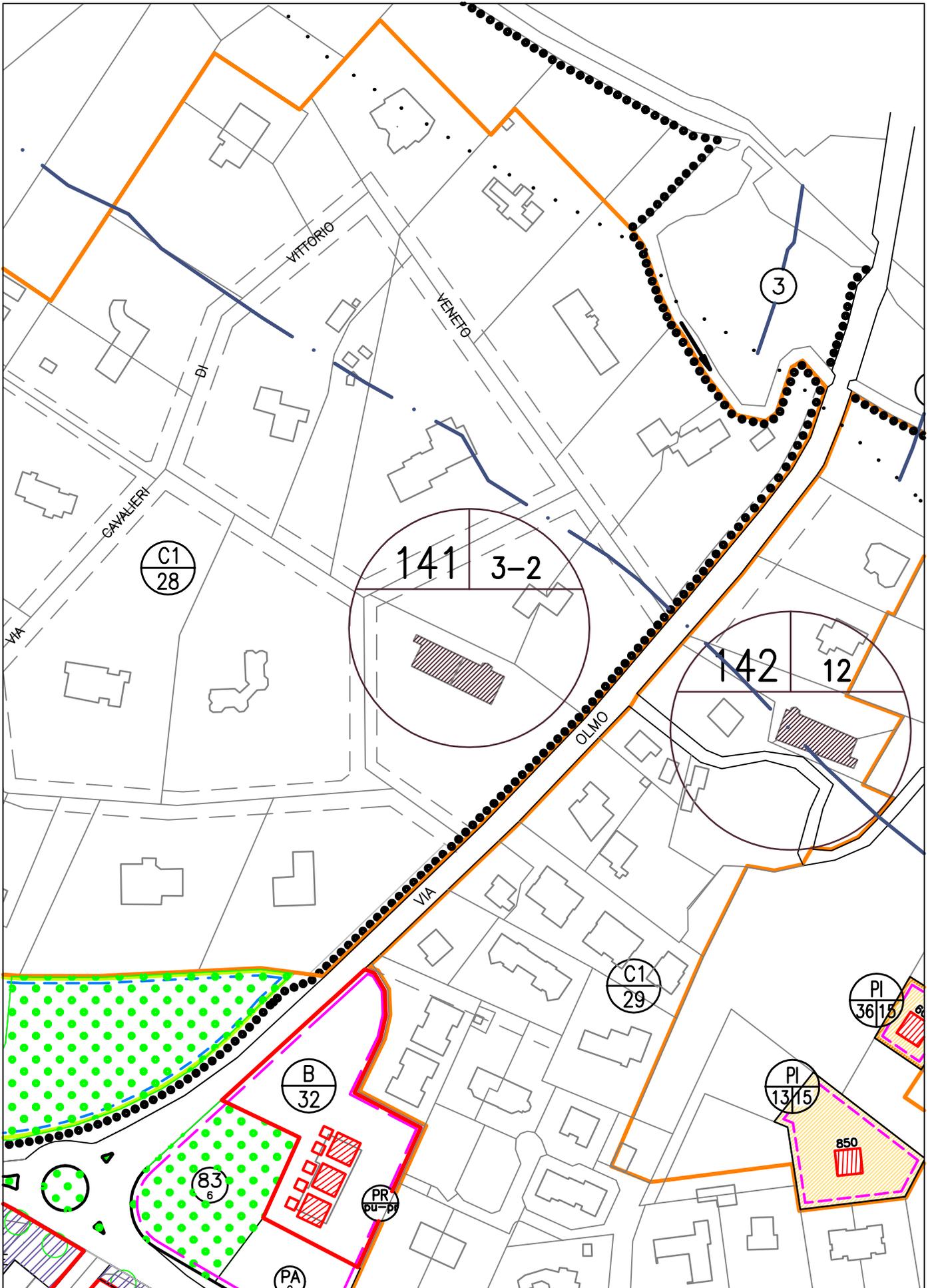
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si conviene con l'osservante, vista l'ulteriore documentazione presentata.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Favorevole all'accoglimento.





141

PROVINCIA DI VENEZIA

SCHEDA

B

COMUNE DI MARTELLAGO

**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE
BENI AMBIENTALI**

RIFERIMENTO SCHEDA «A»: EDIFICIO N° 5 SEZIONE N° 15 SETTORE N° 8

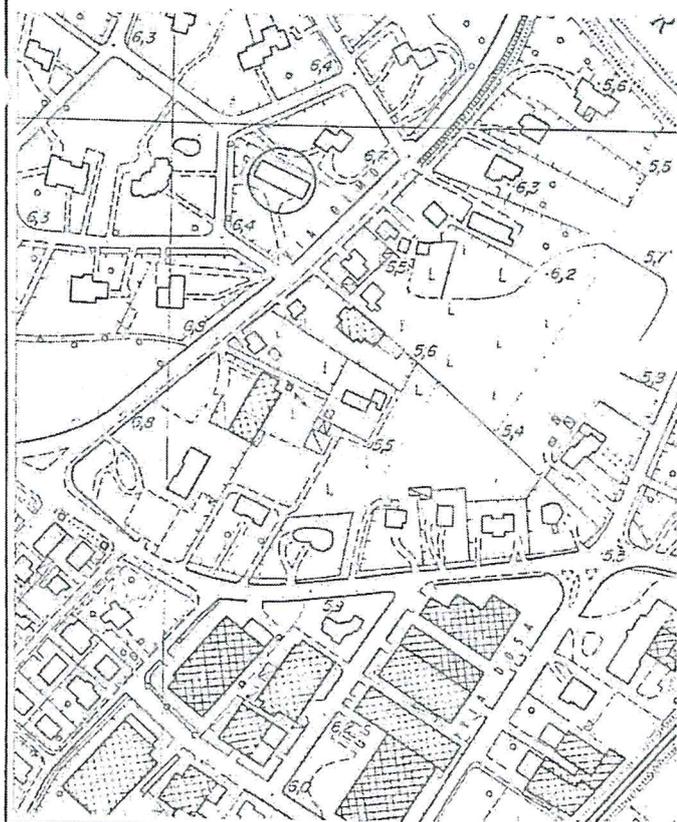
EDIFICIO INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L. 1089 O ASSIMILABILE
L. 1497
L.R. 24
L. _____

UBICAZIONE: LOCALITA' Olmo VIA Cavalieri di Vittorio Veneto, 4

NUMERO PIANI 2

VOLUME MC 2520 AREA PERTINENZA MQ _____

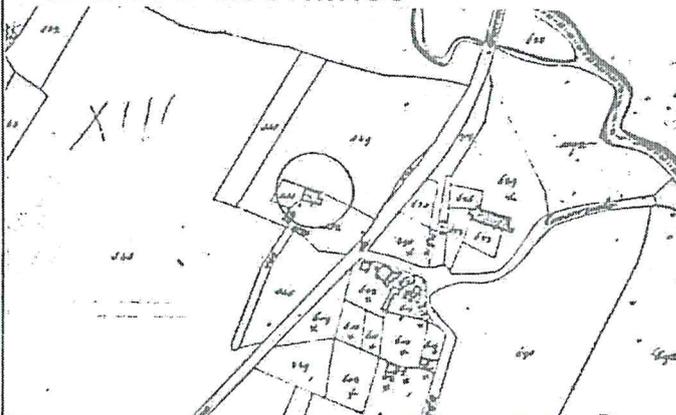
ESTRATTO DELLA C.T.R.
ELEMENTO N° 127073



CATASTO NAPOLEONICO



CATASTO AUSTRIACO



CONTESTO AMBIENTALE

- | | | | | | |
|--|----------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 9 <input type="checkbox"/> | Parco | 12 <input type="checkbox"/> | Orto | 14 <input type="checkbox"/> | Centro storico |
| 10 <input checked="" type="checkbox"/> | Giardino | 13 <input type="checkbox"/> | Scoperto a destinazione agricola | 15 <input type="checkbox"/> | Nucleo rurale |
| 11 <input type="checkbox"/> | Brolo | | | 16 <input type="checkbox"/> | Altro |

TIPO

- | | | | |
|--|--------------------------|-----------------------------|--------------|
| 17 <input checked="" type="checkbox"/> | Monofunzionale abitativo | 23 <input type="checkbox"/> | Bifunzionale |
| 18 <input type="checkbox"/> | singolo | 24 <input type="checkbox"/> | con barco |
| 19 <input type="checkbox"/> | doppio | 25 <input type="checkbox"/> | con rustico |
| 20 <input type="checkbox"/> | a schiera | 26 <input type="checkbox"/> | con teggia |
| 21 <input checked="" type="checkbox"/> | a portego | 27 <input type="checkbox"/> | mulino |
| 22 <input type="checkbox"/> | a villa | | |
| 28 <input type="checkbox"/> | Monof. rustico | 31 <input type="checkbox"/> | giustapposto |
| 29 <input type="checkbox"/> | a barco | 32 <input type="checkbox"/> | contrapposto |
| 30 <input type="checkbox"/> | forno | | |
| 31 <input type="checkbox"/> | Altro | | |
| | | 33 <input type="checkbox"/> | rustico |
| | | 34 <input type="checkbox"/> | barco |
| | | 35 <input type="checkbox"/> | teggia |

ELEMENTI DESCRITTIVI

- | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|-----------------------------|--|--|-----------------------------|
| Piani | | | Tetto | | Cornicione | | | |
| 36 <input type="checkbox"/> | 37 <input checked="" type="checkbox"/> | 38 <input type="checkbox"/> | 39 <input checked="" type="checkbox"/> | 40 <input type="checkbox"/> | 41 <input type="checkbox"/> | 42 <input checked="" type="checkbox"/> | 43 <input checked="" type="checkbox"/> | 44 <input type="checkbox"/> |
| uno | due | tre | a due falde | a piu' falde | a liste | modanato | a dente | assente |
| Tipologia dei fori | | | | | | | | |
| portici | | | ingressi | | | finestre | | |
| 45 <input type="checkbox"/> | 46 <input type="checkbox"/> | 47 <input type="checkbox"/> | 48 <input checked="" type="checkbox"/> | 49 <input checked="" type="checkbox"/> | 50 <input type="checkbox"/> | 51 <input type="checkbox"/> | 52 <input checked="" type="checkbox"/> | 53 <input type="checkbox"/> |
| 54 <input type="checkbox"/> | 55 <input type="checkbox"/> | 56 <input checked="" type="checkbox"/> | 57 <input type="checkbox"/> | 58 <input type="checkbox"/> | 59 <input type="checkbox"/> | 60 <input checked="" type="checkbox"/> | tracce di fori murati | |
| Camino | | | | | | Comignolo | | |
| 64 <input type="checkbox"/> | 65 <input checked="" type="checkbox"/> | 66 <input checked="" type="checkbox"/> | 67 <input checked="" type="checkbox"/> | 68 <input type="checkbox"/> | 69 <input type="checkbox"/> | 70 <input checked="" type="checkbox"/> | 71 <input type="checkbox"/> | 72 <input type="checkbox"/> |
| interno | esterno | strombato | sfondro | tracce | | | | |
| 61 <input type="checkbox"/> patera - iscrizioni | | | | | | | | |
| 62 <input checked="" type="checkbox"/> partic. pittorico | | | | | | | | |
| 63 <input type="checkbox"/> partic. scultoreo | | | | | | | | |

MATERIALI

- | | | | |
|--|-----------------|--|------------------|
| Pavimento | | Copertura | |
| 75 <input checked="" type="checkbox"/> | assito di legno | 80 <input checked="" type="checkbox"/> | coppi |
| 76 <input type="checkbox"/> | alla veneziana | 81 <input type="checkbox"/> | altro |
| 77 <input checked="" type="checkbox"/> | cotto | Paramenti murari | |
| 78 <input type="checkbox"/> | terra battuta | 82 <input type="checkbox"/> | muratura a vista |
| 79 <input checked="" type="checkbox"/> | altro | 83 <input checked="" type="checkbox"/> | intonaco |

STRUTTURE

- | | | | |
|--|--------------------|--|------------------|
| Solaio | | Rinforzi meccanici | |
| 84 <input type="checkbox"/> | voltine in mattoni | 89 <input checked="" type="checkbox"/> | tirante - catena |
| 85 <input checked="" type="checkbox"/> | in legno | 90 <input checked="" type="checkbox"/> | staffa - bulzone |
| 86 <input checked="" type="checkbox"/> | altro | 91 <input type="checkbox"/> | altro |
| Tetto | | Scale | |
| 87 <input checked="" type="checkbox"/> | in legno | 92 <input type="checkbox"/> | in legno |
| 88 <input type="checkbox"/> | altro | 93 <input checked="" type="checkbox"/> | altro |

STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO
STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE

- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| BUONO | MEDIOCRE | CATTIVO |
| 94 <input checked="" type="checkbox"/> | 96 <input type="checkbox"/> | 98 <input type="checkbox"/> |
| 95 <input checked="" type="checkbox"/> | 97 <input type="checkbox"/> | 99 <input type="checkbox"/> |

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO: ANNO XVIII Sec. - Ricostr. 1860
 INTERVENTI SUCCESSIVI: ANNO 1972
 DI MODESTA ENTITA' _____
 DI PESANTE ENTITA' Variazioni al distributivo

DESTINAZIONE D'USO
 ORIGINARIA Residenza agricola
 ATTUALE Residenza

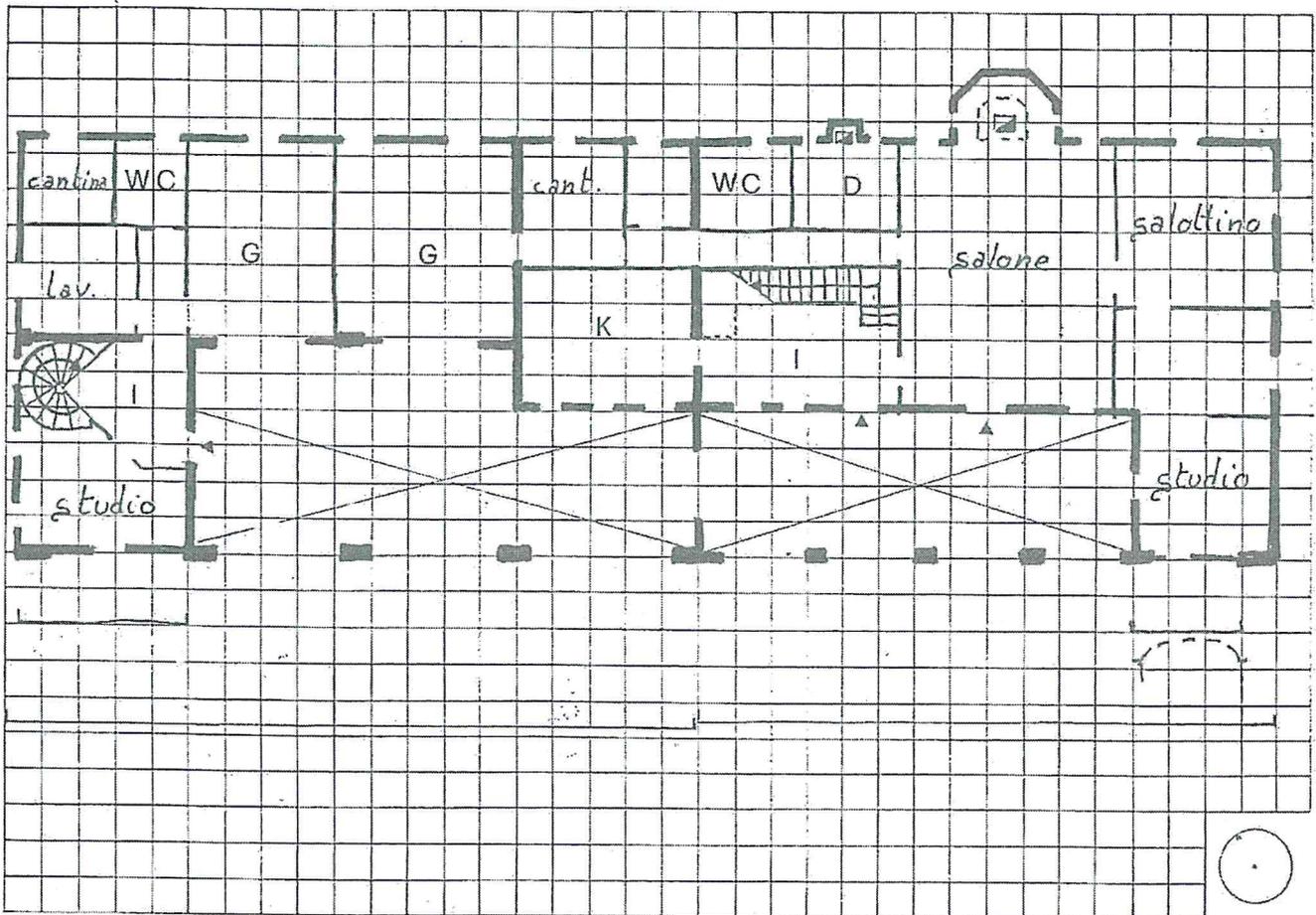
DESCRIZIONE

L'edificio appare già nel catasto Napoleonico del 1808 come insieme di due corpi di fabbrica giustapposti, probabilmente uno residenziale e l'altro agricolo. L'attuale edificio è una casa a portego che ha assunto la monofunzione abitativa nel 1972, dopo un restauro di ripristino che ne ha variato la distribuzione interna pur non compromettendo notevolmente la struttura originaria. Il manufatto di cui si riporta lo schema di rilievo nelle note, risale al 1860, epoca in cui si ricostruì completamente l'edificio che appare nei catasti storici.

Nonostante le modifiche, è ancora oggi leggibile la tipologia della casa colonica a portego, probabilmente in origine passante e la giustapposizione di due unità prospettiche, l'una referente della parte abitativa e l'altra, ad ovest, delle stalle confermata anche dalla differenza dei cornicioni, l'uno modanato e l'altro a dente. Di notevole interesse architettonico sono gli archi ribassati ottocenteschi con i piedritti marcati da cornice.

Si rileva inoltre la presenza di affreschi datati fine ottocento, ben conservati.

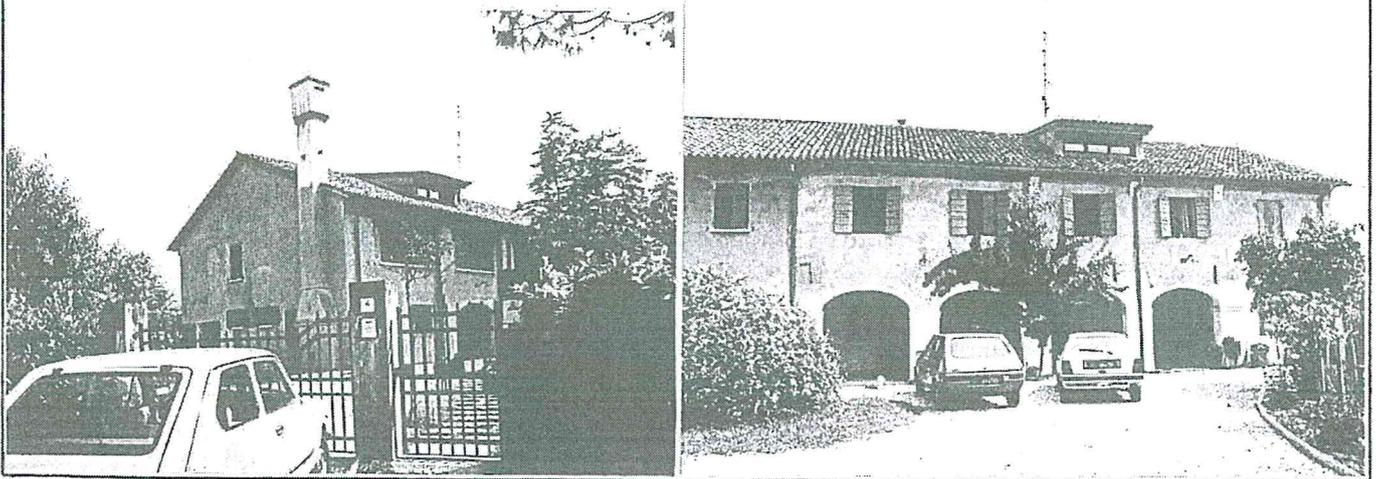
SCHEMA DISTRIBUTIVO ATTUALE



LEGENDA

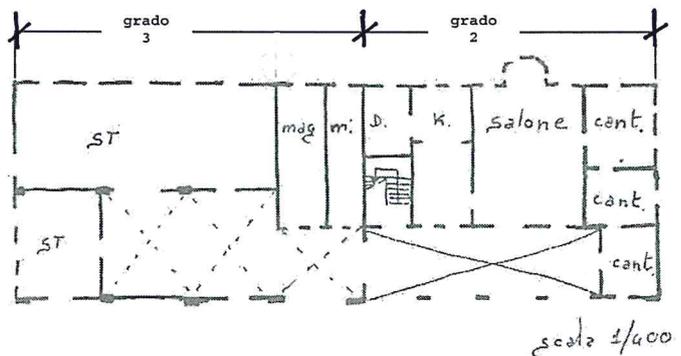
		Elementi tipologia originaria	Destinazione d'uso locali
—▲—	Accesso principale		I Ingresso
— —	Fori finestra		WC Servizi igienici
— —	Porta finestra		K Cucina
— —	Porte interne		S Stanze
→	Andamento colleg. vert.		R Annesso rustico
	Portici		G Garage
	Portici passanti		ST Stalla
	Canne fumarie		D Deposito/centrale term.
	Unita' di prospetto		

PROSPETTI FOTOGRAFICI



NOTE

Pianta del Piano Terra prima del restauro di "civilizzazione" effettuato nel 1972 su progetto approvato dal Comune di Martellago il 14 Gennaio.



ALTRE INFORMAZIONI

GRADO DI PROTEZIONE .2. - per la porzione di fabbricato a est

GRADO DI PROTEZIONE .3. - per la porzione di fabbricato a ovest

RILEVATORE _____



OSSERVAZIONE N. 3	DATA: 01.10.2015	PROT. N. 23567
--------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: SANTORO GIAMPIETRO

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 16 MAPP. 1311, 1323, 1285 PORZ.

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

Chiede lo stralcio degli interventi identificati con i numeri 114 e 147 a motivazione del contesto rurale della presenza del rispetto fluviale e di elettrodotto, lamentando l'attivazione del diritto di prelazione. Vedasi anche osservazioni n. 5, 6, 7.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le motivazioni dell'inserimento di tale area sono chiaramente espresse all'interno del complesso della manovra facente capo al Piano degli Interventi. Le motivazione espresse dall'osservante non paiono sufficienti ad inficiare la discrezionalità urbanistica in capo al Comune, in quanto gli interventi previsti sono rispettosi delle norme sulla proprietà e su quelle territoriali, come fasce di rispetto ambientali e infrastrutturali, e completano/definiscono l'assetto dell'urbanizzazione già attuata..

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 4	DATA: 01.10.2015	PROT. N. 23568
--------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: MARCHIANTE BARBARA

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 16 MAPP. 1311, 1323, 1285 PORZ.

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

L'osservante si oppone agli accordi 114 e 147 lamentando la difficile accessibilità viabilistica e la mancata attenzione al verde. Vedasi anche osservazione n. 8.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le motivazioni dell'inserimento di tale area sono chiaramente espresse all'interno del complesso della manovra facente capo al Piano degli Interventi. Le tematiche affrontate dall'osservante non possono essere oggetto del Piano degli Interventi, in quanto tipiche della progettazione attuativa/esecutiva, successiva alle scelte urbanistiche.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 5	DATA: 01.10.2015	PROT. N. 23569
--------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: BAZZOCCHI MARCO

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 16 MAPP. 1311, 1323, 1285 PORZ.

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

Si chiede lo stralcio degli interventi identificati con i numeri 114 e 147 a motivazione del contesto rurale della presenza del rispetto fluviale e di elettrodotto, lamentando l'attivazione del diritto di prelazione. Vedasi anche osservazioni n. 3, 6, 7.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le motivazioni dell'inserimento di tale area sono chiaramente espresse all'interno del complesso della manovra facente capo al Piano degli Interventi. Le motivazione espresse dall'osservante non paiono sufficienti ad inficiare la discrezionalità urbanistica in capo al Comune, in quanto gli interventi previsti sono rispettosi delle norme sulla proprietà e su quelle territoriali, come fasce di rispetto ambientali e infrastrutturali, e completano/definiscono l'assetto dell'urbanizzazione già attuata.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 6	DATA: 01.10.2015	PROT. N. 23571
--------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: MASON DENIS

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 16 MAPP. 1311, 1323, 1285 PORZ.

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

Si chiede lo stralcio degli interventi identificati con i numeri 114 e 147 a motivazione del contesto rurale della presenza del rispetto fluviale e di elettrodotto, lamentando l'attivazione del diritto di prelazione. Vedasi anche osservazioni n. 3, 5, 7.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le motivazioni dell'inserimento di tale area sono chiaramente espresse all'interno del complesso della manovra facente capo al Piano degli Interventi. Le motivazione espresse dall'osservante non paiono sufficienti ad inficiare la discrezionalità urbanistica in capo al Comune, in quanto gli interventi previsti sono rispettosi delle norme sulla proprietà e su quelle territoriali, come fasce di rispetto ambientali e infrastrutturali, e completano/definiscono l'assetto dell'urbanizzazione già attuata.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 7	DATA: 01.10.2015	PROT. N. 23572
--------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: TREVISAN ALESSIO

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 16 MAPP. 1311, 1323, 1285 PORZ.

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

Si chiede lo stralcio degli interventi identificati con i numeri 114 e 147 a motivazione del contesto rurale della presenza del rispetto fluviale e di elettrodotto, lamentando l'attivazione del diritto di prelazione. Vedasi anche osservazioni n. 3, 5, 6.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le motivazioni dell'inserimento di tale area sono chiaramente espresse all'interno del complesso della manovra facente capo al Piano degli Interventi. Le motivazione espresse dall'osservante non paiono sufficienti ad inficiare la discrezionalità urbanistica in capo al Comune, in quanto gli interventi previsti sono rispettosi delle norme sulla proprietà e su quelle territoriali, come fasce di rispetto ambientali e infrastrutturali, e completano/definiscono l'assetto dell'urbanizzazione già attuata.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 8	DATA: 01.10.2015	PROT. N. 23573
--------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: SGNAOLIN DAVIDE

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 16 MAPP. 1311, 1323, 1285 PORZ.

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

L'osservante si oppone agli accordi 114 e 147 lamentando la difficile accessibilità viabilistica e la insufficiente infrastrutturazione dell'ambito. Vedasi anche osservazione n. 4.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le motivazioni dell'inserimento di tale area sono chiaramente espresse all'interno del complesso della manovra facente capo al Piano degli Interventi. Le tematiche affrontate dall'osservante non possono essere oggetto del Piano degli Interventi, in quanto tipiche della progettazione attuativa/esecutiva, successiva alle scelte urbanistiche.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 9	DATA: 02.10.2015	PROT. N. 23727
--------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: MORO IVAN E ALTRI

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 16 MAPP. 826

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

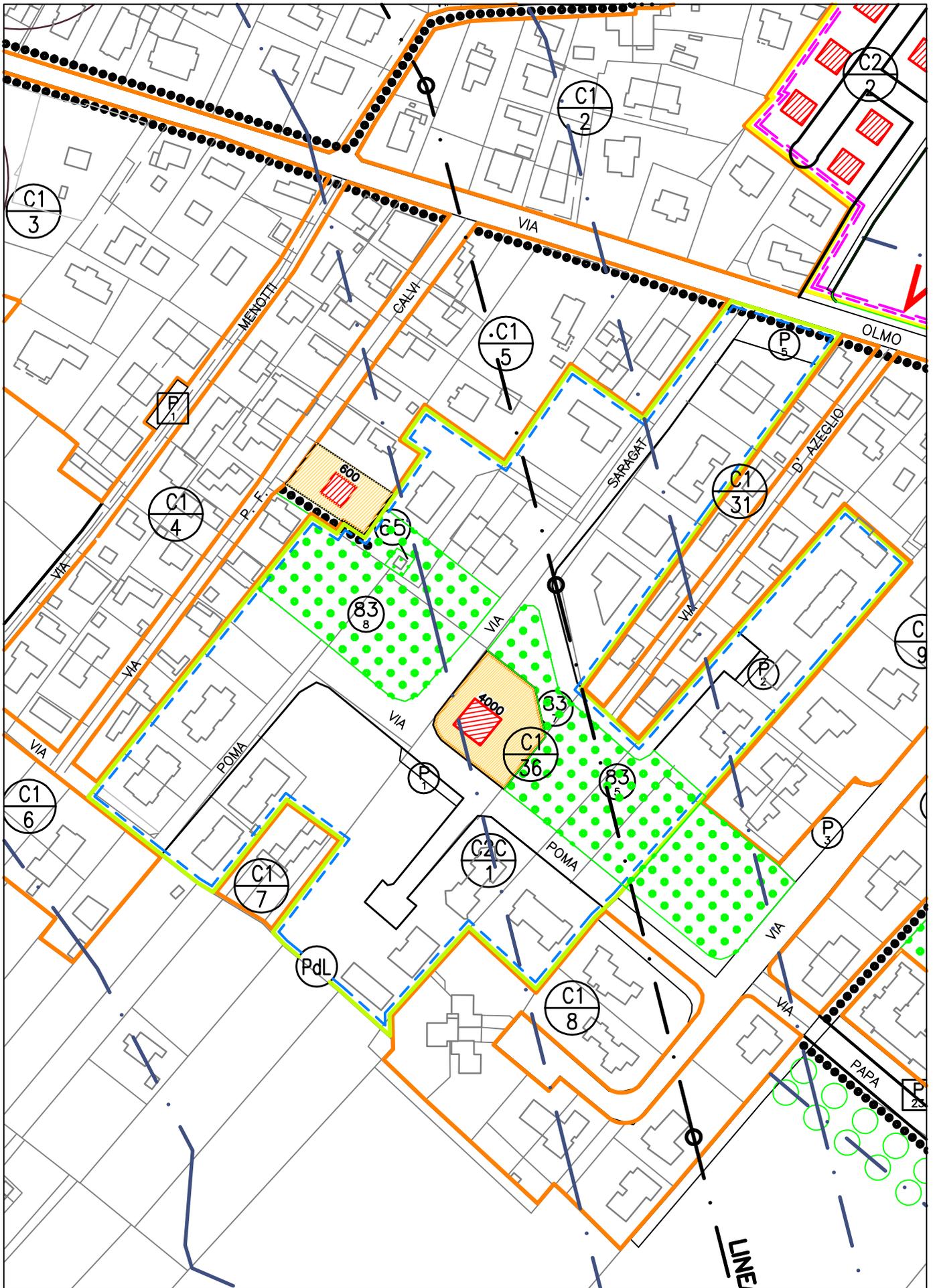
Gli osservanti chiedono il posizionamento degli alloggi ATER in altro sito rispetto a quello individuato dall'intervento n. 146.

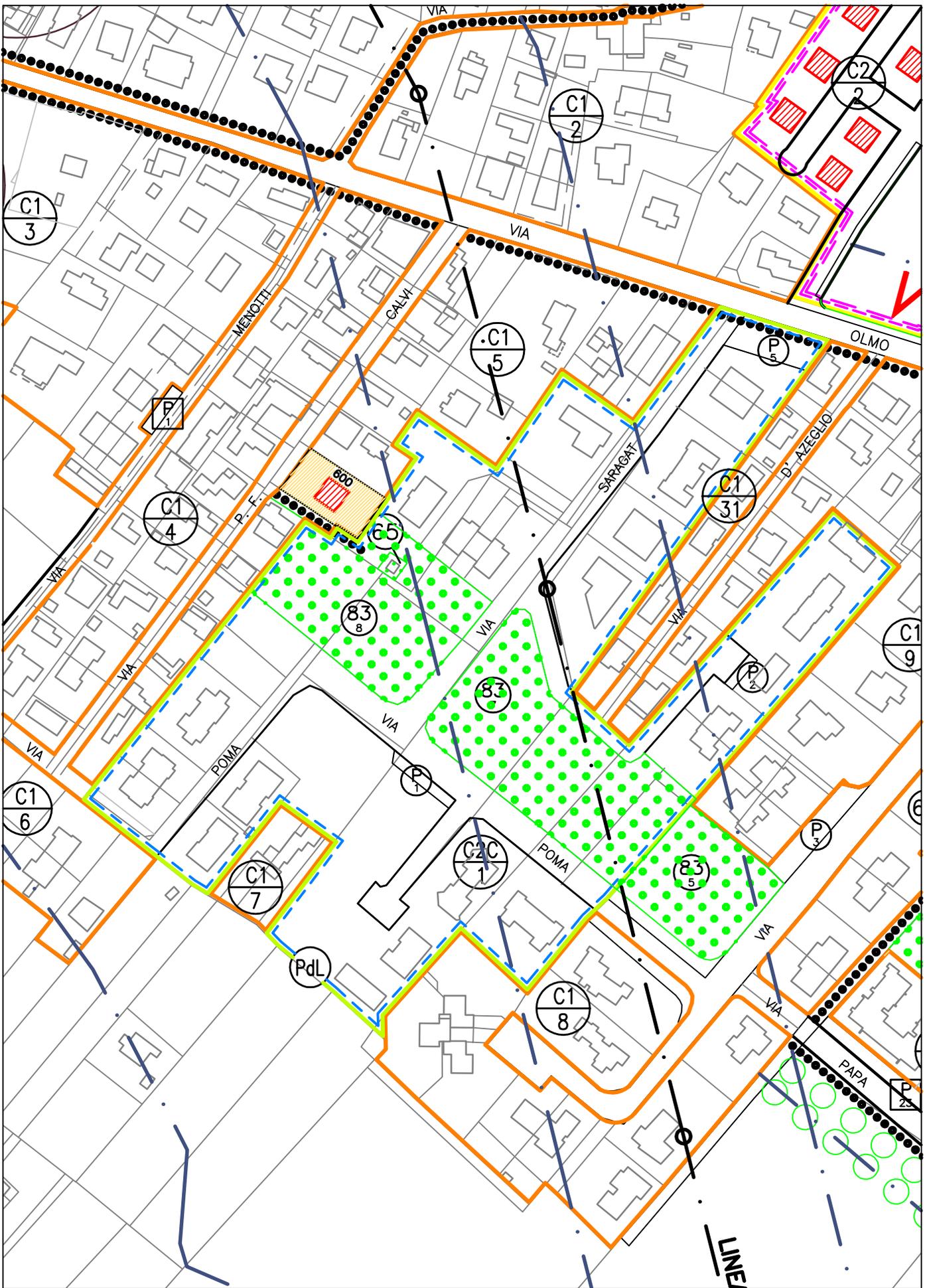
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Premesso che il sito individuato aveva tutte le caratteristiche per ospitare la cubatura residenziale, come più volte ribadito in sede di adozione del PI, si trattava di individuazione "provvisoria" utile all'attivazione delle successive procedure che hanno portato, proprio nella presente fase osservativa, ad individuare altra localizzazione più utile da un punto di vista urbanistico (vedasi osservazione n. 16). In tal senso va interpretato il parere favorevole alla presente osservazione.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Favorevole all'accoglimento.





CENTRO OLMO

Z.T.O. C1.34			
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	2.797	
VOLUME ESISTENTE	MC	/	
VOLUME DI PROGETTO *	MC	1.323	
VOLUME COMPLESSIVO	MC	1.323	
ALTEZZA MASSIMA	H	8.50	
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		/	
NOTA * Accordi P.I. n. 84/15 n. 145/15			

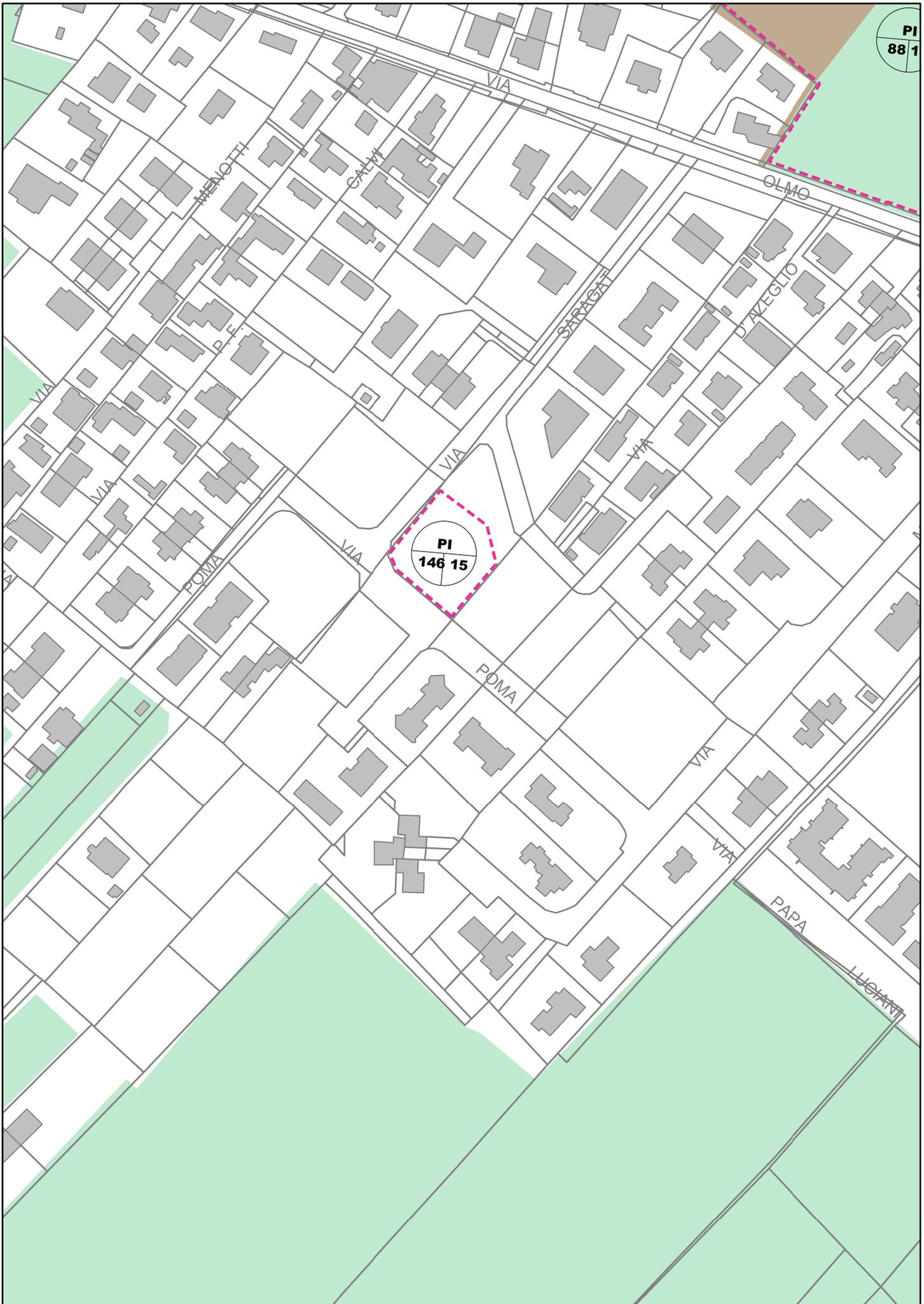
CENTRO OLMO

Z.T.O. C1.35			
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	29.268	
VOLUME ESISTENTE	MC	12.052	
VOLUME DI PROGETTO *	MC	1.800	
VOLUME COMPLESSIVO	MC	13.852	
ALTEZZA MASSIMA	H	7.50	
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		/	
NOTA * Accordo P.I. n. 1/15			

~~**CENTRO OLMO**~~

Z.T.O. C1.36			
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	1.303	
VOLUME ESISTENTE	MC	/	
VOLUME DI PROGETTO	MC	4.000	
VOLUME COMPLESSIVO	MC	4.000	
ALTEZZA MASSIMA	H	8.50	
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		/	
NOTA La zona è finalizzata esclusivamente ad interventi da parte dell'ATER di Venezia, in accordo con il Comune.			
L'attuazione dell'ambito C1.36 è oggetto dell'Accordo P.I. n. 59/15			

PI
881



Intervento n° 146 - SAU consumata 0 mq



OSSERVAZIONE N. 10

DATA: 02.10.2015

PROT. N. 23736

NOMINATIVO OSSERVANTE: GIALLOMBARDO MASSIMO

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 16 MAPP. 1129

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

L'osservante richiede la possibilità di edificazione del lotto di sua proprietà posto in Olmo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il lotto di cui trattasi non risponde alle indicazioni presenti nel Documento del Sindaco e, allo stato attuale, la sua trasformabilità non appare conforme alle indicazioni del PAT.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 11	DATA: 02.10.2015	PROT. N. 23737
---------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: BUSATO FRANCO

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 7 MAPP. 1278

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

L'osservazione è volta al riconoscimento della non più funzionalità di annesso rustico e la sua trasformazione in attività di deposito e rimessaggio caravan.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'intervento proposto non risponde alle indicazioni presenti nel Documento del Sindaco e non appare conforme alle indicazioni del PAT.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 12	DATA: 02.10.2015	PROT. N. 23769
---------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: POVELATO RINALDO

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 15 MAPP. 2212

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

Si chiede la ripartizione della volumetria di 1200 mc attribuita dal PRG del 1998 in parti uguali tra le proprietà interessate, facendo riferimento ai numerosi contatti intercorsi e alla manifestazione di interesse presentata in data 27.03.2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Come più volte ribadito, appare difficile, nel caso specifico, per l'Amministrazione Comunale intervenire sulla privatistica ripartizione dei diritti edificatori, in assenza di una comune proposta condivisa dai proprietari stessi, in qualunque momento presentabile presso gli Uffici.
Con l'occasione si dà atto che si procede all'adeguamento della cartografia presentata in sede di adozione.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 13	DATA: 02.10.2015	PROT. N. 23770
---------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: TREVISAN RICCARDO E ALTRI

OSSERVAZIONE SULLE NTO/REC

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

Gli osservanti, tecnici e professionisti del settore, portano il loro contributo relativamente al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Vedasi la tabella riportata di seguito.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Parzialmente favorevole all'accoglimento secondo quanto indicato nella tabella riportata di seguito.

N. B. Le parti in colore rosso corsivo sono le parti modificate

TABELLA delle osservazioni inerenti NTO e REC adottati con il PI n. 2

Rif osserv	Articolo trattato	Testo adottato	Considerazioni tecniche	Proposta tecnica nuovo testo
13.1	REC art. 60, comma 4	<p>Ogni alloggio, compresi quelli monostanza, dovranno essere dotati di autorimessa, avente profondità di almeno 5 m. e una superficie totale netta non inferiore a 18 mq.</p> <p>Nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione, le suddette unità dovranno essere dotate di un posto auto, di almeno mq 12,50 (= 2,5 x 5 m), all'interno dello scoperto di pertinenza.</p> <p><i>Nell'impossibilità di ricavare il posto auto nello scoperto di pertinenza per obiettive circostanze, il Consiglio Comunale potrà valutare misure alternative tra le quali l'applicazione della monetizzazione le cui somme dovranno essere destinate per interventi a sostegno dell'incrementazione dei posti auto a destinazione pubblica.</i></p> <p>Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.</p>	<p>Si propongono le seguenti modifiche.</p>	<p>Ogni alloggio, compresi quelli monostanza, dovranno essere dotati di autorimessa, avente profondità di almeno 5 m. e una superficie totale netta non inferiore a 18 mq.</p> <p>Nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione, le suddette unità dovranno essere dotate di un posto auto, di almeno mq 12,50 (= 2,5 x 5 m), all'interno dello scoperto di pertinenza.</p> <p><i>Nell'impossibilità di ricavare il posto auto nello scoperto di pertinenza o nel lotto confinante, purchè in zona o urbanisticamente assimilabile, e funzionalmente collegato, per obiettive circostanze, il Consiglio Comunale potrà valutare misure alternative tra le quali l'applicazione della monetizzazione le cui somme dovranno essere destinate per interventi a sostegno dell'incrementazione dei posti auto a destinazione pubblica.</i></p> <p>Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.</p>
13.2	REC art. 60, comma 4	<p><i>Ogni alloggio, compresi quelli monostanza, dovranno essere dotati di autorimessa, avente profondità di almeno 5 m. e una superficie totale netta non inferiore a 18 mq.</i></p> <p>Nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione, le suddette unità dovranno essere dotate di un posto auto, di almeno mq 12,50 (= 2,5 x 5 m), all'interno dello scoperto di pertinenza.</p> <p>Nell'impossibilità di ricavare il posto auto nello scoperto di pertinenza per obiettive circostanze, il Consiglio Comunale potrà valutare misure alternative tra le quali l'applicazione della monetizzazione le cui somme dovranno essere destinate per interventi a sostegno dell'incrementazione dei posti auto a destinazione pubblica.</p> <p>Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.</p>	<p>Si propone di lasciare inalterata la disposizione adottata.</p>	

N. B. Le parti in colore rosso corsivo sono le parti modificate

Rif osserv	Articolo trattato	Testo adottato	Considerazioni tecniche	Proposta tecnica nuovo testo
13.3	REC art. 60, comma 5	Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio ripostiglio almeno 4 mq.	Si propone la seguente nuova formulazione (vedi anche osservazione 21.6).	<i>All'interno di tutti gli alloggi deve essere previsto uno spazio di servizio (magazzino, ripostiglio, lavanderia) di almeno 2 mq. Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.</i>
13.4	REC art. 62, comma 3	Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di: almeno 23 mq negli alloggi a 1 camera, almeno 27 mq negli alloggi a 2 camere, almeno 30 mq negli alloggi a 3 camere o più ; dal calcolo della suddetta superficie vanno escluse le proiezioni di eventuali scale interne o l'eventuale angolo cottura o cucina. Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.	Si propone la seguente nuova formulazione (vedi anche osservazione 21.7).	Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di: almeno 19 mq negli alloggi a 1 camera, almeno 21 mq negli alloggi a 2 camere, almeno 24 mq negli alloggi a 3 camere o più ; dal calcolo della suddetta superficie vanno escluse le proiezioni di eventuali scale interne o l'eventuale angolo cottura o cucina. Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.
13.5		Propone la scomputabilità totale dei vani comuni	Si propone la seguente modifica del punto 10 dell'art. 5 delle NTO	(10°) V: Volume del fabbricato. E' il volume del solido emergente dal terreno, con riferimento alla quota zero ed è dato dalla superficie coperta per l'altezza dei fabbricati definita al precedente punto 8. Dal computo del volume sono esclusi: - Le parti dei locali non abitabili al di sopra dell'altezza del fabbricato; - Le logge rientranti con profondità non superiore a ml 1.50; - I porticati sottostanti a loggiati; - I porticati di uso pubblico; - I porticati di edifici fino al raggiungimento di una dimensione massima di un quarto della superficie coperta come definita al precedente punto 9°; - <i>Gli ascensori e le torrette di ascensore e di volumi tecnici;</i> - <i>I vani scala comuni, a servizio di almeno due unità immobiliari, eccedenti i 30 mc per piano di fabbricato;</i> - I vespai o solai aerati posti ad un'altezza non superiore a 50 cm dalla quota zero alla quota di calpestio; - Garage ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1989 fino ad un massimo di 55 mc per unità abitativa.



OSSERVAZIONE N. 14	DATA: 02.10.2015	PROT. N. 23814
---------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: RIGHETTO CARLA

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 1 MAPP. 485

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

Il richiedente chiede il riconoscimento di non più funzionalità alla conduzione del fondo agricolo dell'annesso rurale evidenziato, al fine di destinarlo a funzione residenziale come la porzione adiacente.

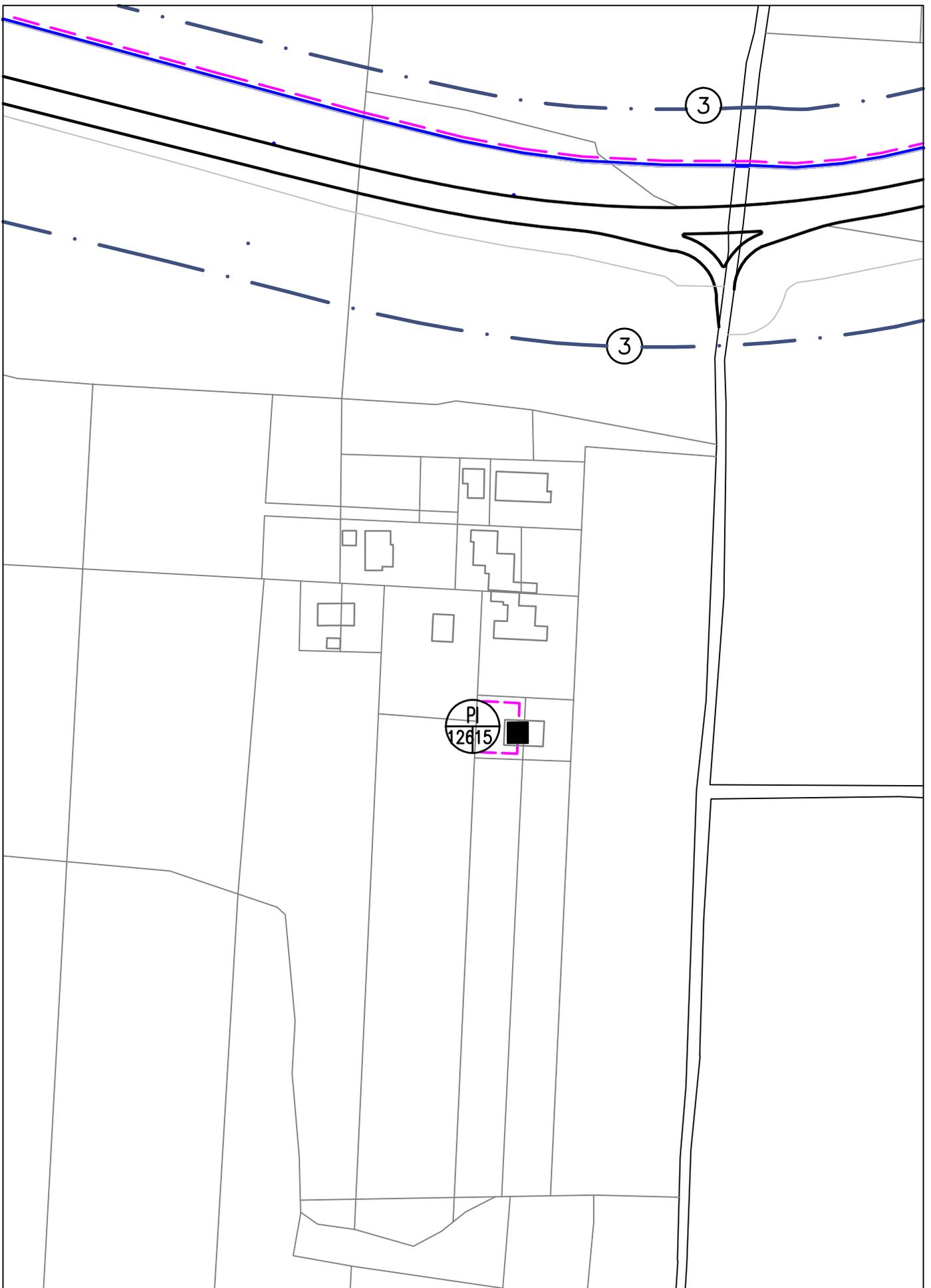
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'intervento proposto risponde alle indicazioni presenti nel Documento del Sindaco e appare conforme alle indicazioni del PAT, riprendendo la manifestazione di interesse presentata al prot. n. 16450 del 11.07.2014, a cui ha fatto seguito tardiva presentazione di proposta di accordo pubblico/privato (Accordo n. 126).

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Favorevole all'accoglimento.







OSSERVAZIONE N. 15

DATA: 06.10.2015

PROT. N. 23859

NOMINATIVO OSSERVANTE: ROCCO STEFANO

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 11 MAPP. 1187, 1130, 1253

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

Chiede l'aggiornamento della posizione dell'elettrodotto da 132 kW evidenziato negli elaborati allegati.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si procede all'aggiornamento richiesto, in base all'effettivo stato dei luoghi, estendendo tale attività a tutti gli elettrodotti presenti nel territorio comunale.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 16	DATA: 06.10.2015	PROT. N. 23866
---------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: CORNELLO MONICA E ALTRI

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 13 MAPP. 301, 302, 303, 659

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

L'osservazione propone un accordo pubblico/privato per la cessione di un'area per l'edificazione di un immobile da parte dell'ATER con trasformazione dell'ambito.
Vedasi anche l'osservazione n. 9.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta di accordo pubblico privato risponde alle esigenze di individuazione di un'area per l'edilizia residenziale pubblica (svilupicabile dall'ATER) e inoltre contribuisce a risolvere le numerose problematiche insistenti sull'area, quali quelle idrauliche e di connettività, nonché consente di migliorare la dotazione territoriale ed ambientale in piena sintonia con gli obiettivi del PAT.

La proposta è stata positivamente verificata rispetto ai temi della VAS e V.In.ca, cui si rinvia.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla compatibilità idraulica, essa viene garantita nei termini della relazione specifica a cui si rimanda, oltre al parere rilasciato dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive e dal Genio Civile Regionale, entrambi acquisiti agli atti.

La proposta è stata valutata anche ai fini della perequazione come di seguito specificato:

L'area oggetto di proposta è un ambito attualmente ineditato e a destinazione urbanistica agricola, di superficie pari a 21.198 mq localizzato ad Olmo.

L'area appare idonea all'accoglimento dell'intervento di edilizia residenziale a canone sociale promosso da ATER e quindi questo elemento rappresenta un aspetto di grande rilevanza.

La capacità edificatoria complessivamente proposta per l'area ammonta a 9.800 mc, corrispondente ad un indice territoriale 0,46 mc/mq, coerente agli obiettivi di trasformazione sostenibile promossi dall'approvando PI.

Tale capacità edificatoria è funzionale ai seguenti obiettivi.

Una quota di volumetria pari a 2.400 mc è ceduta, contestualmente al lotto urbanizzato, all'Amministrazione comunale che potrà successivamente trasferirlo da ATER.

La cessione del lotto edificabile urbanizzato avviene senza l'impiego di procedure espropriative poichè viene riconosciuta alla proprietà cedente una pari capacità edificatoria a titolo compensativo, coerentemente all'art. 59 NTO del PAT che recita "Attraverso l'istituto della compensazione, l'Amministrazione acquisisce i beni immobili funzionali all'attuazione di opere di interesse pubblico senza attivare la procedura espropriativa e conseguentemente senza erogazione dell'indennità espropriativa in moneta" e al dettato normativo regionale in tema di compensazione urbanistica (cfr. LUR 11/2004 art. 13 e 37).



A questo scopo viene riconosciuta una equivalente quantità di capacità edificatoria (2.400 mc) che essendo riconosciuta a titolo di compensazione urbanistica non prevede l'attivazione di altre forme di socializzazione del beneficio pubblico.

È opportuno evidenziare che poichè l'obiettivo è acquisire un'area da cedere ad ATER per l'attuazione di un intervento residenziale, il Comune è auspicabile che acquisisca un'area edificabile; infatti è controversa e rischiosa la procedura che prevede di acquisire un'area agricola per poi procedere con una variante "ad hoc". La scelta del Comune di acquisire un'area edificabile è quindi prudente poichè ha lo scopo di minimizzare il rischio di contenzioso con la proprietà.

La quota di capacità edificatoria restante, che ammonta a 5.000 mc, rappresenta la volumetria destinata all'intervento privato che coerentemente con i principi del presente PI contribuisce alla città pubblica attraverso la corresponsione di un beneficio pubblico determinato quantitativamente e prestazionalmente.

Il contributo perequativo è stimato pari a 62,50 euro per ogni mc riconosciuto dal nuovo Piano in coerenza con le linee d'indirizzo introdotte da PI ed impiegate negli altri casi di concertazione finalizzata a definire i contenuti degli accordi; quindi il contributo perequativo complessivo ammonta a 312.500 euro.

Di tale ammontare viene proposta dai proponenti la corresponsione sia in moneta che attraverso la realizzazione di opere funzionali alla sistemazione delle criticità idrauliche, in aderenza agli obiettivi e alle regole del presente PI.

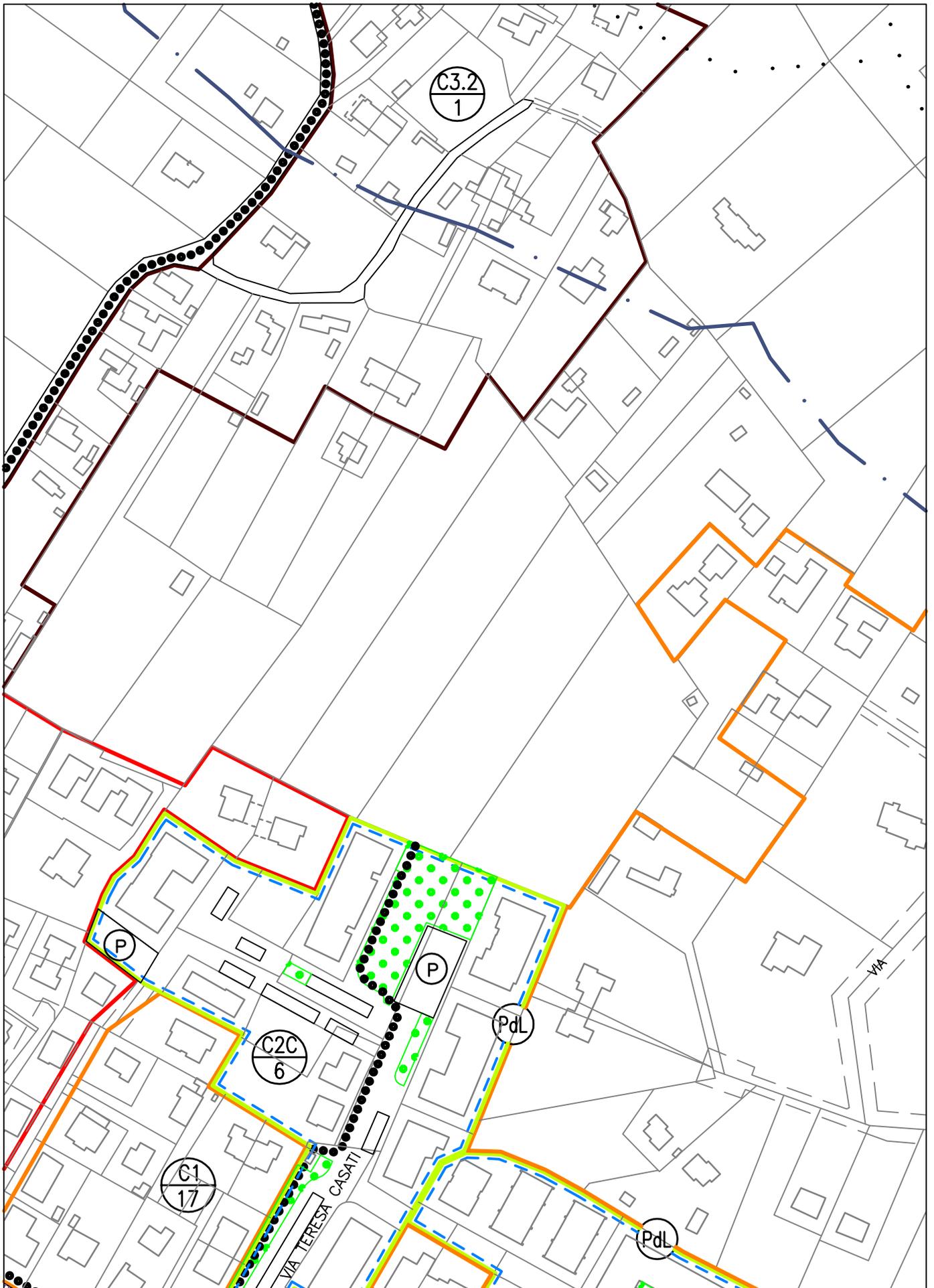
Il processo di verifica deve valutare la fattibilità dell'intervento proposto nei suoi contenuti dimensionali rispetto a quelli definiti dal PAT:

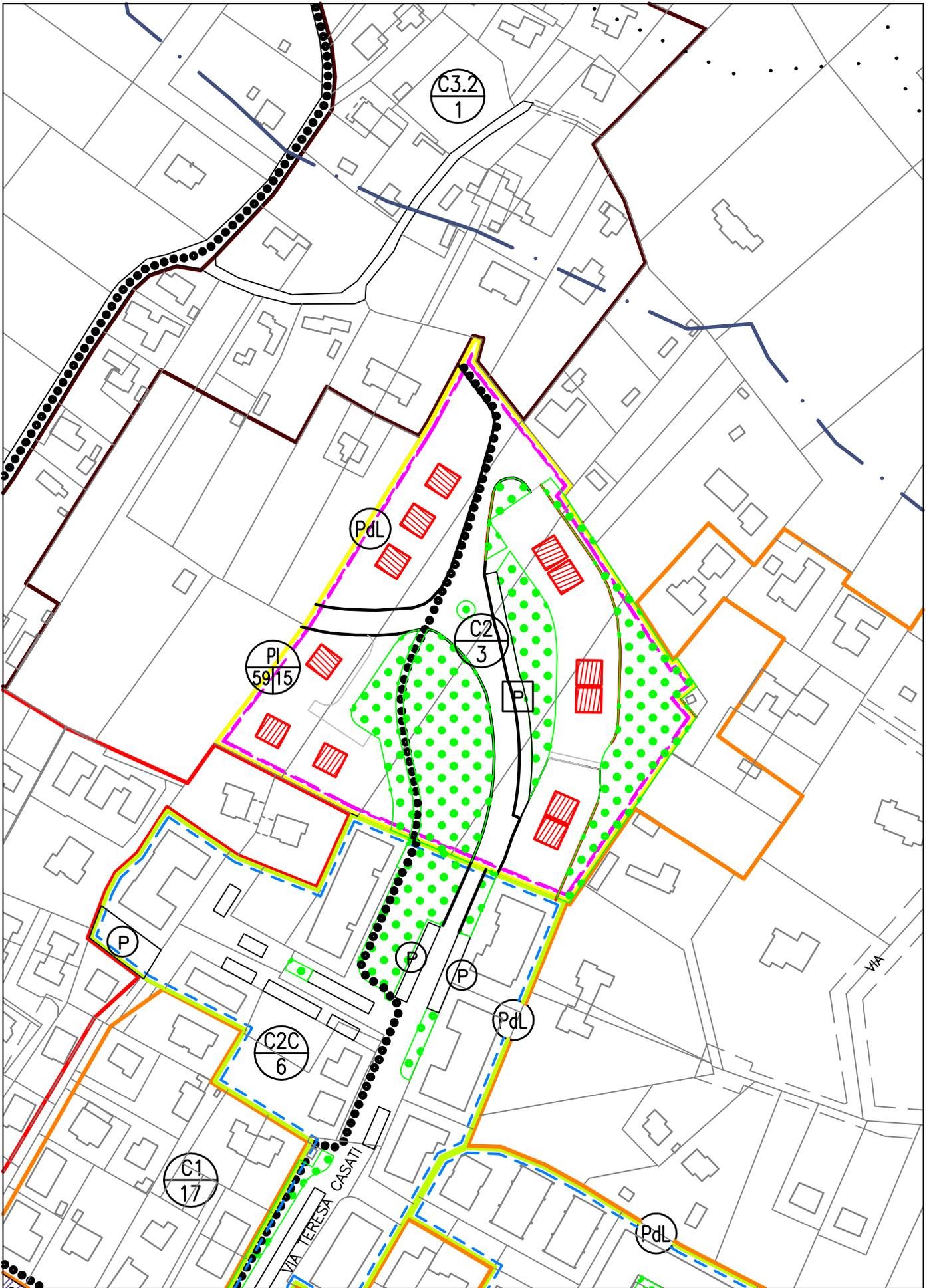
- dal punto di vista della volumetria il PAT prevedeva 464.583 mc aggiuntivi dei quali 50.886 sono stati previsti dalle successive varianti PI; i 9.800 mc previsti incidono quindi sui 413.697 riducendo la dotazione previsionale, che rimane disponibile, a 403.897 mc;
- dal punto di vista della SAU trasformabile, il PAT prevedeva 175.208 mq, ai quali vanno tolti i 57.556,70 già previsti in trasformazione dalle varianti al PI: la presente osservazione produce un consumo di 9.902,41 mq di SAU, riducendo così la SAU ulteriormente trasformabile a 107.748,89 mq;
- anche la verifica degli standard appare positiva: l'accoglimento dell'osservazione comporta un incremento di 39,2 abitanti equivalenti (mc 9.800/250 mc-ab) che generano un fabbisogno di standard pari a 2.018,8 mq (39,2 ab eq. X 51,5 mq-ab); le cessioni previste superano abbondantemente tale soglia, prevedendo 7.760 mq circa di standard (7.272 di verde e 488 di parcheggio, in prima approssimazione) oltre ad altre cessioni per 5.230 mq (totale 12.990);
- una leggera differenza appare sulla ripartizione delle volumetrie previste per ATO dal PAT: per l'ATO 1.3 erano previsti 29.556 mc di cui utilizzati nei PI 22.270, a cui vanno aggiunti i 9.800 della presente osservazione, fatto che porta la volumetria allocata a 32.070 mc; lo scarto rispetto alla previsione è di 2.514 mc (si tenga presente che la previsione ATER è di 2.400) pari all'8,5% incrementale, soglia che ancora permette le clausole di flessibilità date dall'art. 65.6 delle NTA del PAT.

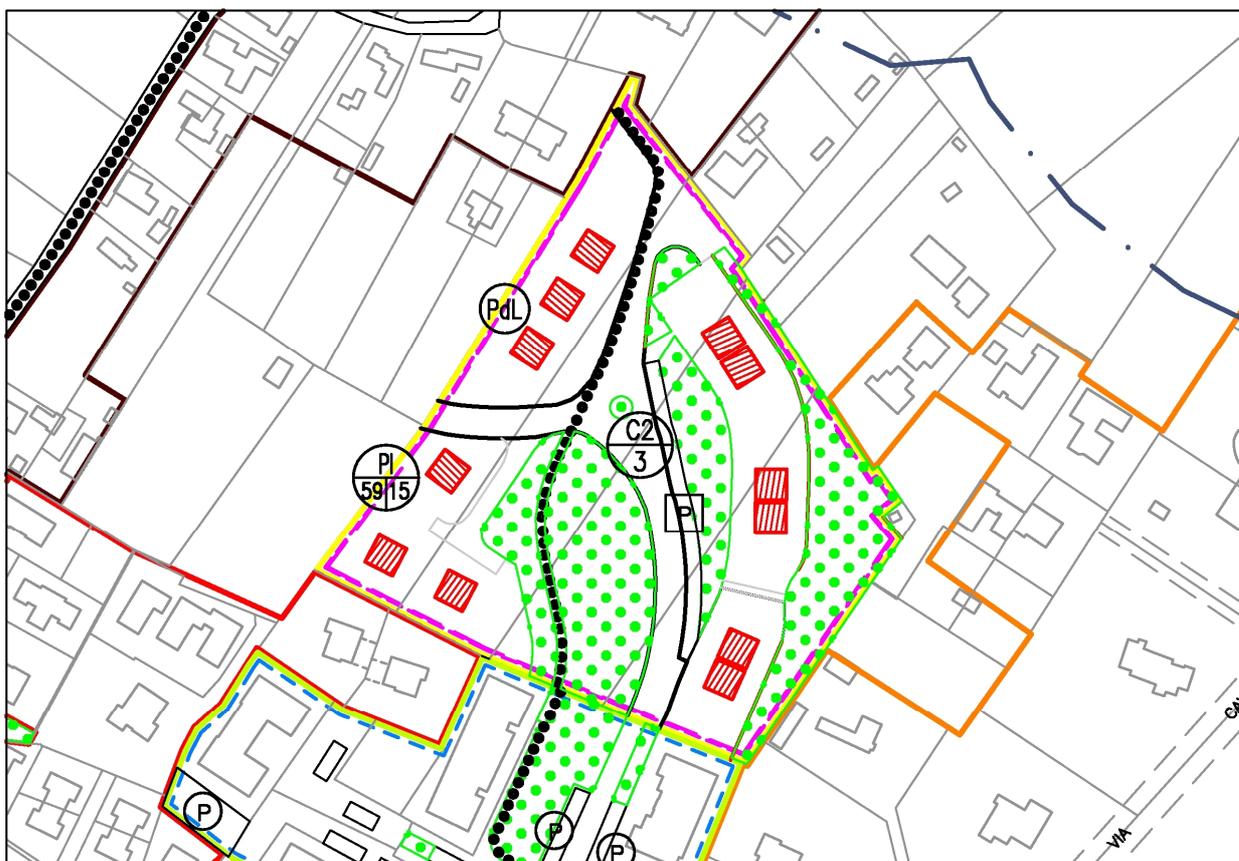
Nella cartografia del P.I. viene dunque introdotto un ambito C2.3 e conseguentemente viene aggiornato il Repertorio delle ZTO relativamente alla nuova zona C2.3 e alla C3.2.1.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Favorevole all'accoglimento.





CENTRO OLMO**Z.T.O. C2.3**

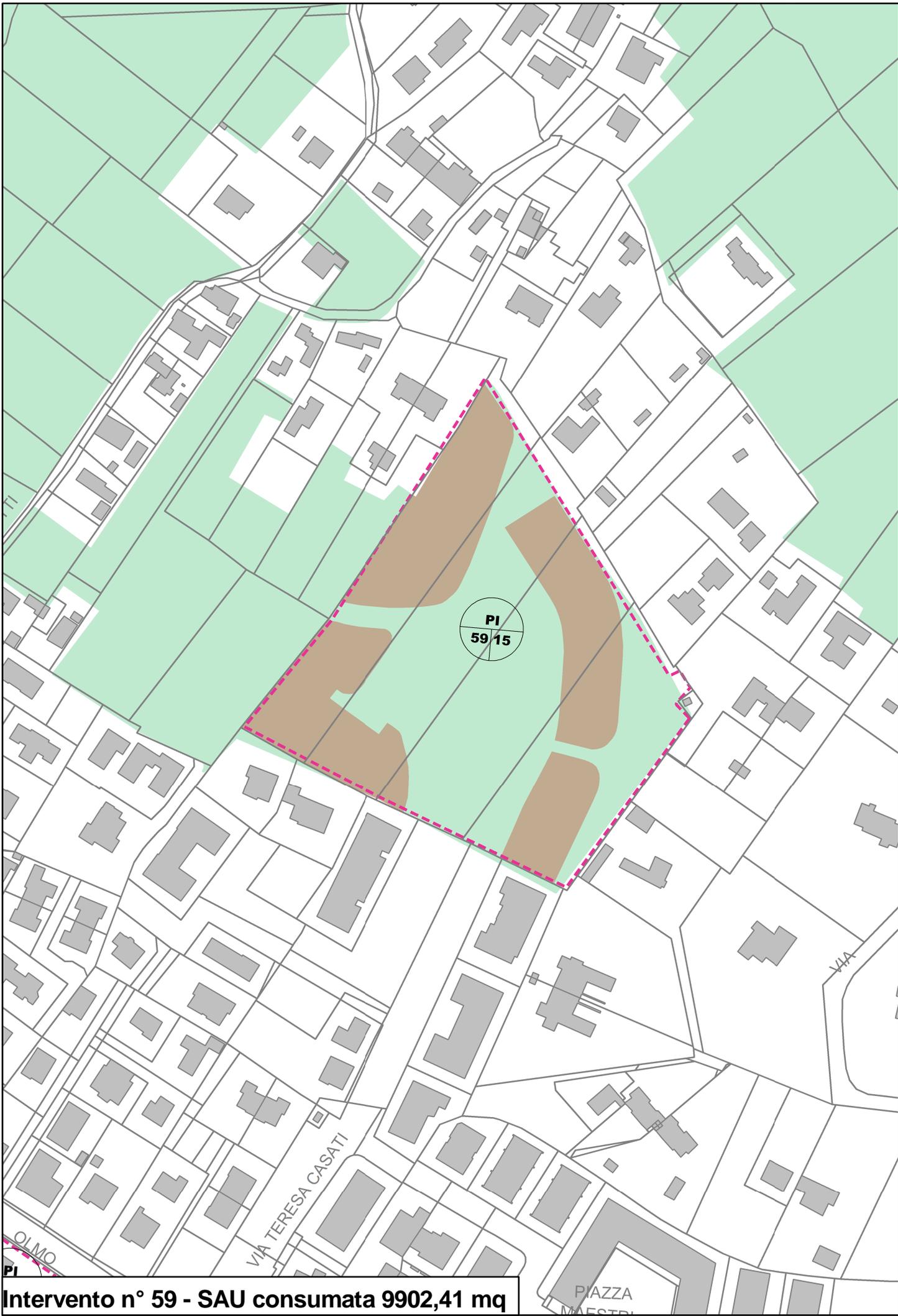
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	22.892
VOLUME ESISTENTE	MC	/
VOLUME DI PROGETTO	MC	9.800
VOLUME COMPLESSIVO	MC	9.800
ALTEZZA MASSIMA	H	8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE	/	

NOTA Area per parco, gioco, sport:	mq	7.276
Area per parcheggio:	mq	488

L'attuazione dell'ambito C2.3 è oggetto dell'Accordo P.I. n. 59/15

CENTRO **OLMO**Z.T.O. **C3.2.1**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	34.618	34.130
VOLUME ESISTENTE	MC		21.600
VOLUME DI PROGETTO	MC		/
VOLUME COMPLESSIVO	MC		21.600
ALTEZZA MASSIMA	H		7.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/



Intervento n° 59 - SAU consumata 9902,41 mq



OSSERVAZIONE N. 17

DATA: 06.10.2015

PROT. N. 23875

NOMINATIVO OSSERVANTE: BARBIERO GIANNI E ANNAROSA

LOCALITA': OLMO

FG. 16 MAPP. 858, 859

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

Gli osservanti chiedono di rivedere l'ubicazione dei fabbricati nel lotto con possibilità di costruire lo stesso a ridosso del confine nord.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'intervento è in conformità alle norme di piano e pertanto ammissibile.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 18	DATA: 06.10.2015	PROT. N. 23876
---------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: GARBIN LORENA

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 6 MAPP. 1392

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

L'osservante richiede la modifica dell'accordo proponendo, come intervento perequativo, la realizzazione del marciapiede lungo via delle Motte in luogo della prevista cessione di area e conguaglio monetario.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'edificazione nell'area trova proprio giustificazione nell'acquisizione dell'ambito a standard già previsto nel PRG: la sua mancata acquisizione farebbe decadere la principale motivazione per la edificabilità della stessa. In fase esecutiva potrà essere meglio definita la modalità di gestione dell'area pubblica e dettagliato come utilizzare la perequazione generata dall'intervento per la realizzazione di opere, quali la proposta sistemazione del marciapiede.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Parzialmente favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 19

DATA: 06.10.2015

PROT. N. 23889

NOMINATIVO OSSERVANTE: PETTENO' RAOUL E ALTRI

LOCALITA': MARTELLAGO

FG. 12 MAPP. 196, 200 ecc.

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

L'osservazione che l'intervento n. 53 nell'ambito di via Matteotti e Mazzini, non interessi la strada privata laterale di via Olmo dal civico 217 al 231.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Non spetta al PI entrare negli aspetti esecutivi/attuativi delle previsioni urbanistiche, tantomeno quelle (privatistiche) relative alla formazione/conduzione del cantiere, o la regolazione della circolazione automobilistica.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 20

DATA: 06.10.2015

PROT. N. 23947

NOMINATIVO OSSERVANTE: MARCHIORI ANDREA

OSSERVAZIONE SULLE NTO/REC

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

L'osservazione pone il problema di appartamenti e o monocalci per persone anziane sole ma autosufficienti o parzialmente autosufficienti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'alloggio monostanza è già disciplinato dal REC ed è di 38 mq e non si ritiene opportuno modificare tale valore. Le strutture semiospedaliere potranno essere valutate in apposita convenzione con operatori idonei.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Non favorevole all'accoglimento.



OSSERVAZIONE N. 21

DATA: 07.10.2015

PROT. N. 24103

NOMINATIVO OSSERVANTE: MALVESTIO MAURIZIO

OSSERVAZIONE SULLE NTO/REC

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

L'osservante, professionista del settore, porta un contributo relativamente al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Vedasi la tabella riportata di seguito.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Parzialmente favorevole all'accoglimento nei termini indicati nella tabella riportata di seguito.

N. B. Le parti in colore rosso corsivo sono le parti modificate

TABELLA delle osservazioni inerenti NTO e REC adottati con il PI n. 2

Rif osserv	Articolo trattato	Testo adottato	Considerazioni tecniche	Proposta tecnica nuovo testo
21.1	NTO art. 5, comma 18	Porticato: Spazio aperto su uno o più lati realizzato a piano terra. Per area di copertura dei porticati deve intendersi la superficie coperta degli stessi per come definita dal precedente punto 7 del presente articolo. Lo sporto di copertura dei porticati non potrà essere superiore a cm. 50.	Si propone di lasciare inalterata la disposizione adottata.	
21.2	NTO art. 9, comma 2	Per ogni unità edilizia è consentito un ampliamento di 150 mc, purchè non contrasti con l'eventuale grado di protezione assegnato ed in assenza di analoghe previsioni puntuali. L'ampliamento è ammesso solo per le unità edilizie esistenti alla data di del 23.06.1998 e con uso in atto compatibile con la destinazione di zona, per una sola volta; nel caso di unità edilizie ad uso residenziale l'ampliamento potrà comportare la creazione di un solo ulteriore alloggio, rimanendo, comunque, esclusi da tale facoltà di ampliamento i fabbricati a blocco. L'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'unità edilizia. Ove ciò non sia materialmente o tecnicamente possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o in lotto contiguo appartenente allo stesso proprietario alla data di adozione del presente PI e alla condizione che l'intervento comporti il riordino dello scoperto di pertinenza.	Trattasi di norma che non è stata oggetto di modifica con il PI adottato. Si propone di lasciare inalterata la disposizione vigente.	
21.3	REC art. 57, comma 2	Nei soli alloggi ad una camera sono ammesse cucinette o angoli-cottura con una superficie inferiore a mq. 9 ma maggiore o uguale ad almeno 5 mq purché ampiamente comunicanti col locale soggiorno con apertura non inferiore a mt 2 e munite di impianto di aspirazione forzata pari ad almeno mq. 0,60. Negli altri casi la superficie da adibire a cucina non potrà essere inferiore a 9 mq e potrà far parte, in aggiunta, anche come unico locale con il soggiorno. Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.	Si propone di lasciare inalterata la disposizione adottata.	

N. B. Le parti in colore rosso corsivo sono le parti modificate

Rif osserv	Articolo trattato	Testo adottato	Considerazioni tecniche	Proposta tecnica nuovo testo
21.4	REC art. 9, comma 4	E' vietata l'artificiosa suddivisione dei lavori in distinti interventi in regime di attività edilizia libera al fine di sottrarsi all'acquisizione del titolo abilitativo edilizio.	Si fa presente che, anche se non indicato, il limite temporale è quello ragionevolmente utile a considerare separati gli interventi, a giudizio del tecnico incaricato e degli uffici competenti	
21.5	REC art. 60, comma 4	Ogni alloggio, compresi quelli monostanza, dovranno essere dotati di autorimessa, avente profondità di almeno 5 m. e una superficie totale netta non inferiore a 18 mq. Nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione, le suddette unità dovranno essere dotate di un posto auto, di almeno mq 12,50 (= 2,5 x 5 m), all'interno dello scoperto di pertinenza. Nell'impossibilità di ricavare il posto auto nello scoperto di pertinenza per obiettive circostanze, il Consiglio Comunale potrà valutare misure alternative tra le quali l'applicazione della monetizzazione le cui somme dovranno essere destinate per interventi a sostegno dell'incrementazione dei posti auto a destinazione pubblica. Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.	Si propone di lasciare inalterata la disposizione adottata.	
21.6	REC art. 60, comma 5	Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio ripostiglio almeno 4 mq.	Si propone la seguente nuova formulazione (vedi anche osservazione 13.3).	<i>All'interno di tutti gli alloggi deve essere previsto uno spazio di servizio (magazzino, ripostiglio, lavanderia) di almeno 2 mq. Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.</i>
21.7	REC art. 62, comma 3	Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di: almeno 23 mq negli alloggi a 1 camera, almeno 27 mq negli alloggi a 2 camere, almeno 30 mq negli alloggi a 3 camere o più ; dal calcolo della suddetta superficie vanno escluse le proiezioni di eventuali scale interne o l'eventuale angolo cottura o cucina. Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.	Si propone la seguente nuova formulazione (vedi anche osservazione 13.4).	Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di: almeno 19 mq negli alloggi a 1 camera, almeno 21 mq negli alloggi a 2 camere, almeno 24 mq negli alloggi a 3 camere o più; dal calcolo della suddetta superficie vanno escluse le proiezioni di eventuali scale interne o l'eventuale angolo cottura o cucina. Sono fatte salve le istanze già presentate ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e/o convenzionati alla data di adozione (14.07.2015) delle presenti norme.



OSSERVAZIONE N. 22	DATA: 11.11.2015	PROT. N. 27521
---------------------------	-------------------------	-----------------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: FAVARETTO ELVI E TIZIANO

LOCALITA': MAERNE

FG. 10 MAPP. 29

RICHIESTA DELL'OSSERVANTE:

Gli osservanti rinunciano, a seguito del persistere di problemi economici, all'accordo pubblico-privato da essi proposto e inserito nel PI (Accordo n. 3).

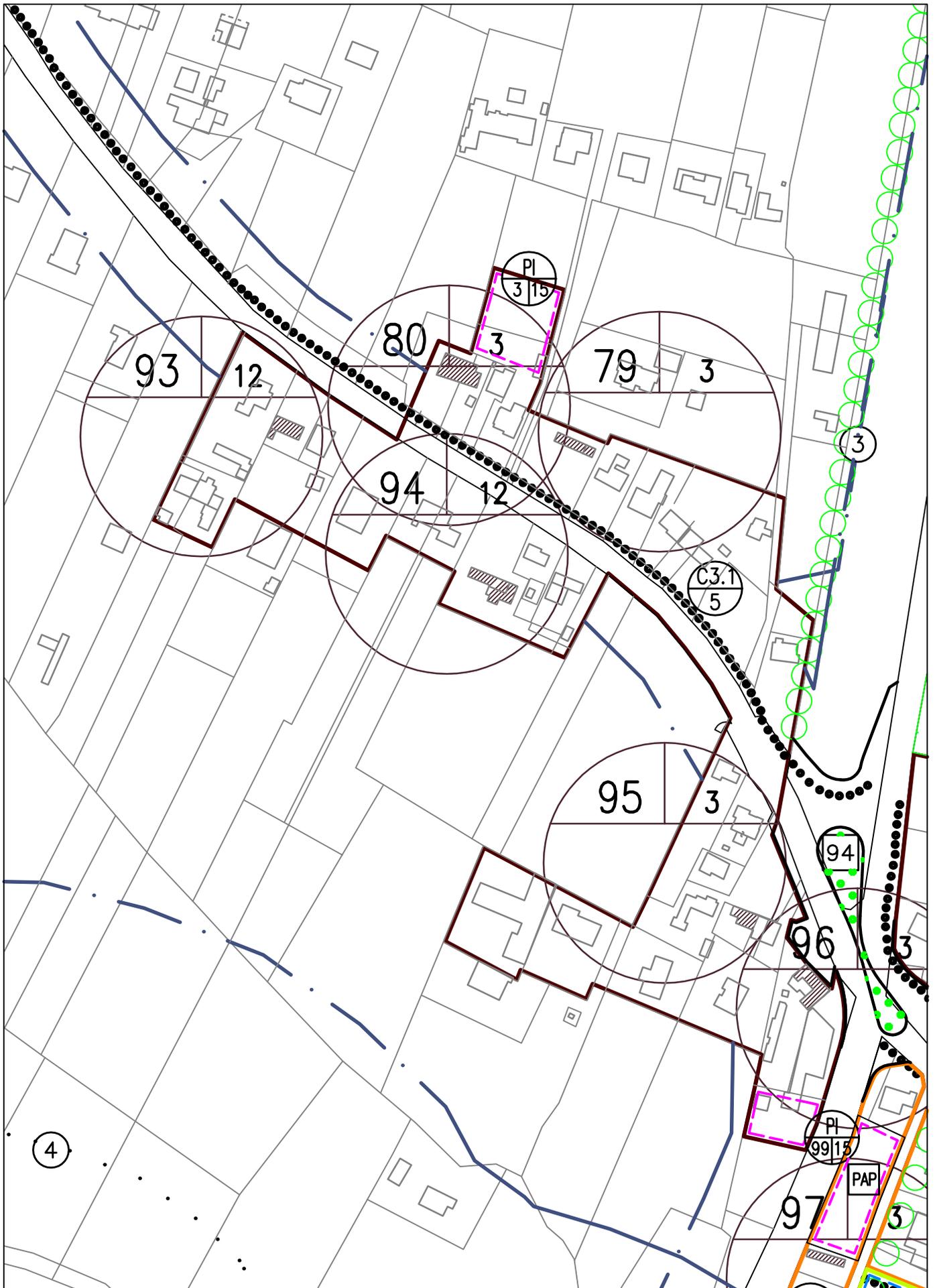
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Considerato che lo stralcio dell'accordo n. 3 inserito nel PI non comporta particolari problemi nell'assetto pianificatorio dell'ambito di cui trattasi, si considera fattibile l'accettazione della rinuncia.

L'accoglimento dell'osservazione comporta una riduzione della SAU trasformata dal presente P.I. per mq. 980,20.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Favorevole all'accoglimento.



CENTRO **MAERNE**

Z.T.O.	C3.1.4		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	62.874
VOLUME ESISTENTE		MC	27.841
VOLUME DI PROGETTO		MC	3.596
VOLUME COMPLESSIVO		MC	31.437
ALTEZZA MASSIMA		H	7.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/

CENTRO **MAERNE**

Z.T.O.	C3.1.5		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	29.987 28.877
VOLUME ESISTENTE		MC	17.671
VOLUME DI PROGETTO *		MC	550
VOLUME COMPLESSIVO		MC	18.221
ALTEZZA MASSIMA		H	7.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/
NOTA * Accordo P.I. n. 3/15 , n. 99/15			

CENTRO **MAERNE**

Z.T.O.	C3.1.6		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	9.469
VOLUME ESISTENTE		MC	5.200
VOLUME DI PROGETTO		MC	/
VOLUME COMPLESSIVO		MC	5.200
ALTEZZA MASSIMA		H	7.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/
NOTA L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di mt 15 da via Circonvallazione e via Ca' Rossa.			



Ex accordo n° 3 - SAU non consumata 980,2 mq



OSSERVAZIONE N. 23 – NOTE TECNICHE 1 e 2	DATA:	PROT. N.
---	--------------	-----------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: TECNICA

OSSERVAZIONE SULLE NTO/REC

ARGOMENTO:

Correzione disposizioni particolari del Regolamento Edilizio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Vedasi la tabella riportata di seguito.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Favorevole all'accoglimento.

N. B. Le parti in colore rosso corsivo sono le parti modificate

TABELLA delle osservazioni inerenti NTO e REC adottati con il PI n. 2

Rif osserv	Articolo trattato	Testo adottato	Considerazioni tecniche	Proposta tecnica nuovo testo
23.1		Si segnala che il Regolamento Edilizio non disciplina l'installazione di strutture fotovoltaiche a copertura di zone a parcheggio a servizio di attività produttive, terziarie, di servizio e di fabbricati residenziali.	Si propone l'inserimento (nuovo comma 5 dell'art. 8) di un specifico articolo che si riporta di seguito:	<i>Gli interventi relativi a strutture fotovoltaiche a copertura di zone a parcheggio a servizio di attività produttive, terziarie, di servizio e di fabbricati residenziali, sono considerate pertinenze e pertanto prive di rilevanza urbanistica per il ricovero di autoveicoli. Tali strutture dovranno rispondere ai seguenti parametri: - struttura portante in legno o in metallo, senza alcun tipo di tamponamento laterale; - distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 0,50. Distanze minori potranno essere ammesse previo nulla osta del confinante; - altezza media mt. 3,50; - coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito e manovra; - i pannelli fotovoltaici dovranno essere totalmente integrati alla struttura e non aderenti a coperture esistenti. Fermo restando il rispetto dei suddetti parametri per le residenze la superficie consentita dovrà essere limitata a 12,5 mq. per ogni alloggio. Trattasi di intervento soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, previa Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 per le aree a vincolo paesaggistico – ambientale</i>
23.2		C'è una discordanza tra la superficie del garage indicata all'art. 77 del REC (che è rimasta di 15 mq) e la nuova superficie minima di 18 mq introdotta all'art. 60 del REC medesimo.	Viene aggiornata a 18 mq la superficie indicata all'art. 77 del REC	



OSSERVAZIONE N. 24 – NOTA TECNICA 3	DATA:	PROT. N.
--	--------------	-----------------

NOMINATIVO OSSERVANTE: TECNICA

LOCALITA': OLMO

FG. 17 MAPP. 1352, 1353 ecc.

ARGOMENTO:

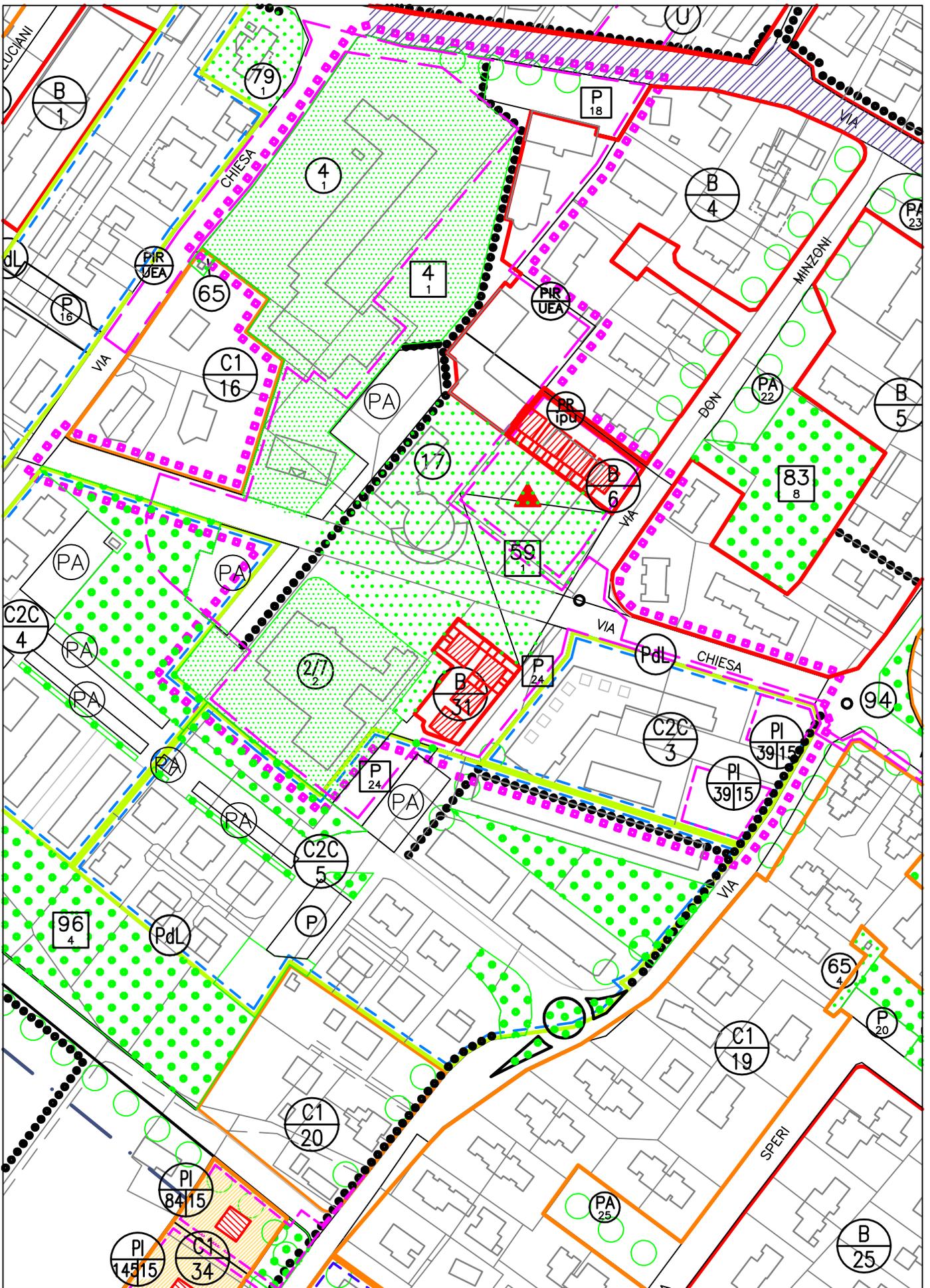
Correzione cartografica nell'ambito del PIRUEA Olmo.

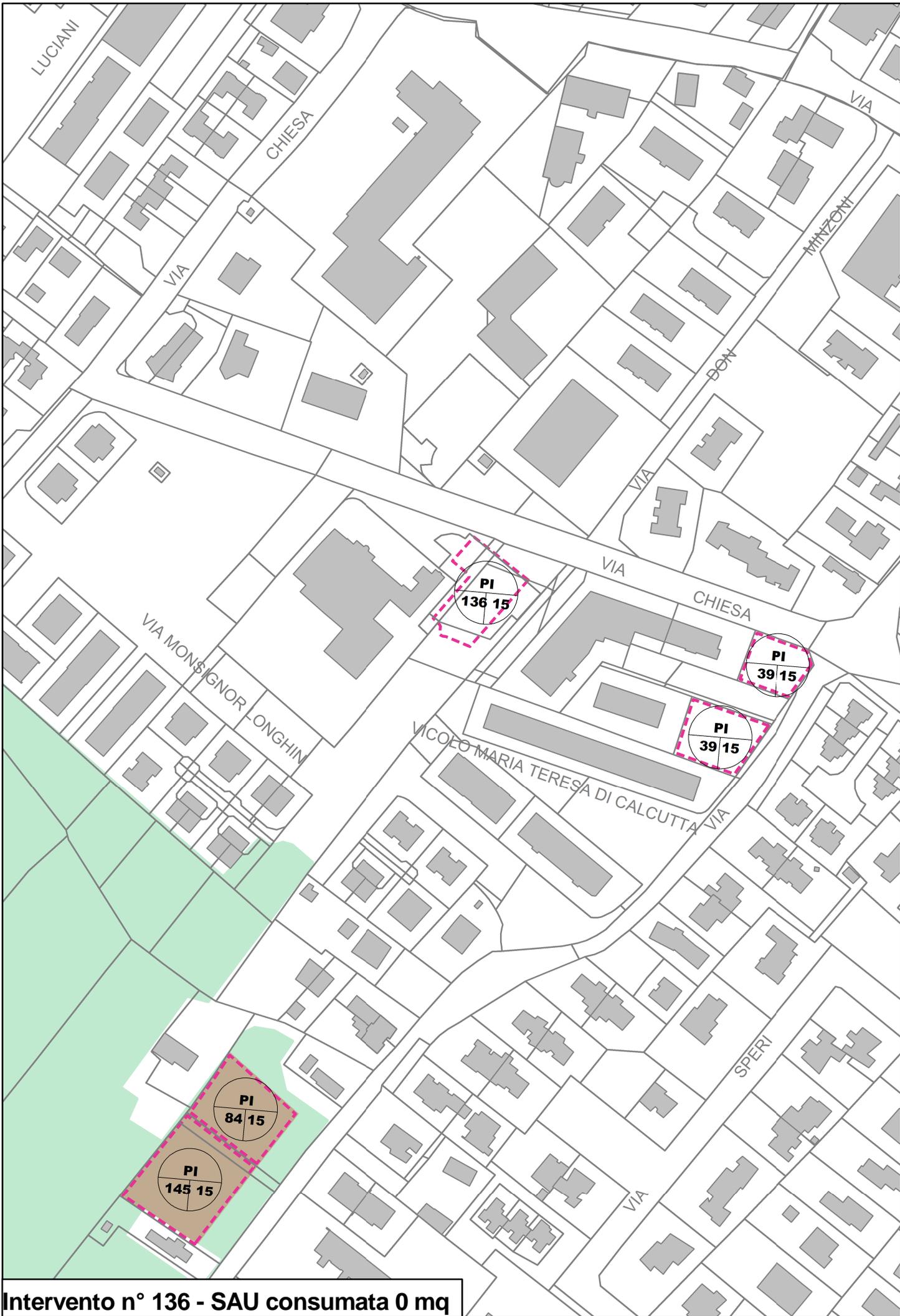
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Trattasi di una mera correzione cartografica.

PARERE TECNICO DEI PROGETTISTI:

Favorevole all'accoglimento.





Intervento n° 136 - SAU consumata 0 mq