

**COMUNE DI
DOLCE'**

Provincia di Verona



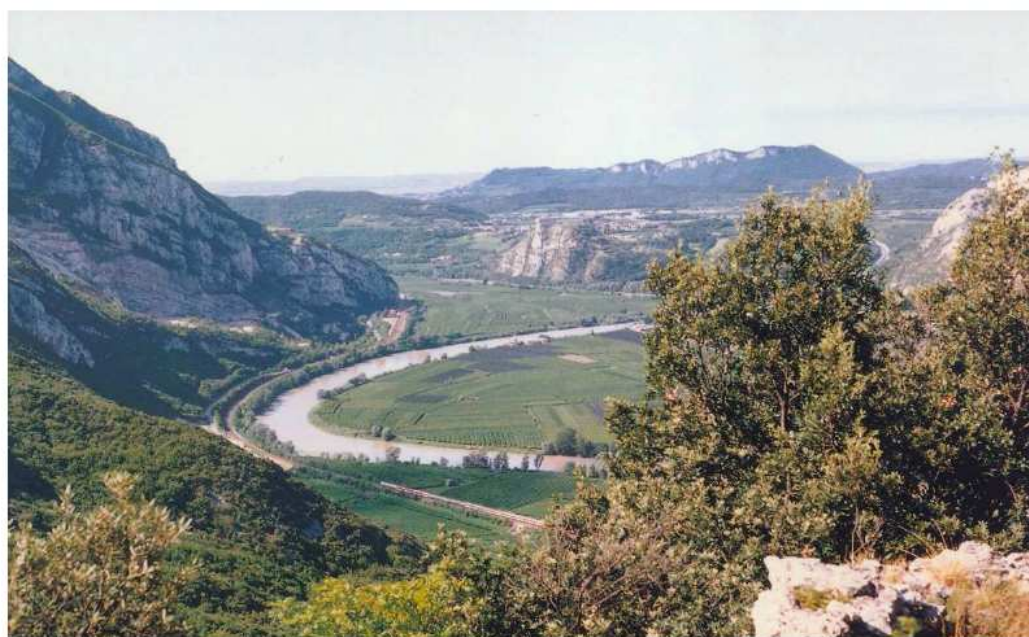
Elaborato

C1

**Controdeduzioni alle
osservazioni pervenute**

**Variante 1 al
2° Piano degli Interventi**

Art. 18 L.R.V. 11/2004



SINDACO
Luca Manzelli

RESPONSABILE U.T.C.
Ing. De Beni Stefano

P.A.T. approvato dalla Regione Veneto con
D.G.R. n. 98 del 01.02.2011 (B.U.R. n. 16 del 22.02.11)

31 Gennaio 2014

Ufficio Tecnico Comunale

Via Trento, n. 698 - 37020 Dolcè - C.F./P.IVA: 00661130237
Tel. n. 045/7290022-7290070 Fax n. 045/7290230
<http://www.comunedolce.it> - e-mail: area.tecnica@comunedolce.it

RELAZIONE

A seguito della pubblicazione della Variante 1 al Secondo Piano degli Interventi, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 08.11.2013, sono state registrate n.8 osservazioni al protocollo Comunale. Le stesse vengono di seguito elencate in ordine progressivo di registrazione.

N. Progr.	Prot. e data	Consegnata	Firmatario
1	56 del 07/01/2014	a mezzo fax 0456860744 TFV Spa	Filiberto Semenzin
2	57 del 07/01/2014	a mezzo fax 0456860744 TFV Spa	Filiberto Semenzin
3	58 del 07/01/2014	a mezzo fax 0456860744 TFV Spa	Filiberto Semenzin
4	152 del 10/01/2014	a mano	Gasparini Luigi e Amalia
5	161 del 10/01/2014	a mano	Filiberto Semenzin
6	162 del 10/01/2014	a mano	Filiberto Semenzin
7	163 del 10/01/2014	a mano	Filiberto Semenzin
8	191 del 13/01/2014	a mano	Gasparini Luigi e Amalia

In merito alle osservazioni pervenute si esprimono le seguenti controdeduzioni di natura esclusivamente tecnica, sulla base delle rilevazioni effettuate sul loro contenuto, ferma restando la facoltà del Consiglio Comunale di condividere o meno quanto sotto riportato.

Oss. n. 1

Prot. n.56 del 07.01.2014 pervenuta a mezzo fax 0456860744 TFV Spa firmata da Filiberto Semenzin

L'osservazione viene riportata nell'allegato 1 alla presente relazione.

Dal punto di vista tecnico e senza entrare nelle scelte discrezionali attribuite per legge al Consiglio Comunale si evidenzia quanto di seguito riportato.

L'osservazione si riferisce al punto F della variante in oggetto che tratta esclusivamente di aspetti urbanistici.

Per altro la volumetria urbanistica trattata è "virtuale" in quanto il volume attribuito dallo strumento previgente alla presente variante non esiste di fatto, ma esiste solo come potenzialità edificatoria del lotto.

Quindi l'eventuale "lesività" sostenuta potrebbe eventualmente verificarsi solo in fase edilizia. A tale proposito però la scheda di variante precisa che l'intervento edilizio dovrà rispettare le norme del Centro Storico con particolare riferimento al rispetto delle Norme Tecniche Operative previste nel Tessuto Storico T1 – Centro Storico e quanto previsto nella relativa "Scheda prescrizioni e destinazioni d'uso" prevista per ciascuna U.M.I.. Ad ulteriore maggiore tutela, la stessa scheda di variante fornisce anche indicazioni per un corretto inserimento della eventuale futura progettazione edilizia che dovrà attenersi alle tipologie di impianto storico della frazione.

Il progetto edilizio potrà e dovrà essere esaminato nella sede di competenza (che non è questa) solo nel momento della presentazione della domanda di permesso di costruire. La domanda dovrà comunque rispettare quanto sopra specificato.

Quindi in questa fase non vi sono elementi che possano far pensare a situazioni di contrasto con il Centro Storico.

Inoltre in sede di Piano degli Interventi è necessario muoversi in coerenza con quanto stabilito nelle Norme Tecniche del P.A.T. all'art. 13, precisamente:

"... In particolare, in sede di P.I., la disciplina inerente gli Ambiti dei centri storici e degli edifici scoperti con valore storico-ambientale va approfondita e sviluppata secondo le seguenti alternative:

- *In coerenza con le disposizioni di cui al successivo punto 13.2.1 – Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie; ..."*

Il punto 13.2.1., della norma sopra richiamata, dispone le direttive per la disciplina delle Unità Edilizie.

L'intervento in parola ricade nella lettera b) prevista dal punto 13.2.1. che prevede che il P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi, identifichi *"le Unità edilizie (U.E.) prive di immobili di valore storico-ambientale formate dagli edifici o altri immobili privi di valore storico-ambientale e*

delle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate, e le disciplina in coerenza con le disposizioni di cui al punto 13.2.1.2”

Il punto 13.2.1. inoltre prevede che, per ogni Unità Edilizia, il P.I. prescriva la redazione di un progetto di massima degli interventi edilizi, della sistemazione degli spazi scoperti, nonché delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti comprese nell’Unità Edilizia (tale progetto di massima è stato allegato alla Scheda Accordo n. 25).

Il Progetto di massima costituirà il documento preliminare alla presentazione dei progetti edilizi per l’esecuzione degli interventi. L’attuazione di detto progetto di massima potrà avvenire anche per stralci funzionali, mediante permessi di costruire.

Il punto 13.2.1.2 della norma, prevede che il “*P.I., nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale, individuate all’interno degli Ambiti dei centro storici, potrà prevedere, oltre agli interventi sull’edilizia esistente, nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in modalità coerente con i caratteri dei centri storici stessi*”.

Per quanto sopra, la Scheda Accordo n. 25 assolve a tutte le prescrizioni indicate nel P.A.T. e pertanto è assolutamente compatibile.

Infine, si ribadisce che a seguito di apposito avviso per la stesura della variante in oggetto è pervenuta la richiesta in oggetto. La stessa è stata ritenuta di notevole interesse pubblico per le motivazioni riportate nella deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 30/10/2013 e pertanto si è provveduto secondo quanto previsto dalla norma specifica prevista dall’art. 6 della L.R.11/2004 nel rispetto, come visto sopra, delle linee di sviluppo e di indirizzo del P.A.T. come sopra sintetizzate. Inoltre la L.R. 11/2004 non pone limitazioni di zona agli accordi pubblico/privati, che pertanto possono essere conclusi indipendentemente dal Piano degli Interventi.

Sotto il profilo tecnico-urbanistico, richiamato quanto sopra e quanto riportato negli elaborati costituenti la variante in oggetto, fatti salvi gli aspetti discrezionali attribuiti al Consiglio Comunale, nonché le valutazioni attribuite per legge all’Amministrazione Comunale, si propone di dichiarare l’osservazione presentata “non accoglibile”.

Oss. n. 2

Prot. n.57 del 07.01.2014 pervenuta a mezzo fax 0456860744 TFV Spa firmata da Filiberto Semenzin

L’osservazione viene riportata nell’allegato 2 alla presente relazione.

Dal punto di vista tecnico e senza entrare nelle scelte discrezionali attribuite per legge al Consiglio Comunale si evidenzia quanto di seguito riportato.

Il Comune di Dolcè ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 25.10.2008.

Il P.A.T. è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi in data 04.08.10 e tale approvazione è stata ratificata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.98 del 01/02/2011 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n.16 del 22/02/2011.

Nella Tav. 4 4.2 Carta della Trasformabilità l'area sita a Volargne, Fg. 39, Mapp. 524; 346; 1082; 1083; 522; 523; 851; 1064; 1063; 526; Fg. 40, Mapp. 586; 589; 904; 602; 903; 905 è stata classificata come "Area della programmazione e della pianificazione urbanistica" (art. 15.3 Norme Tecniche del P.A.T.).

Nell'allegato A alla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.98 del 01/02/2011 sono state esaminate le varie osservazioni presentate da privati cittadini. Nello specifico l'osservazione n. 7 riguardava l'area in oggetto. L'osservazione chiedeva la variazione di destinazione urbanistica da zona C2 (oggi AT_R 10) a zona rurale con vincolo di inedificabilità. La Regione Veneto ha dichiarato tale osservazione non accoglibile, assumendo di fatto una posizione favorevole all'edificabilità dell'area o comunque quantomeno non ostativa all'edificabilità e precisando che, dal punto di vista della preservazione dei coni ottici, è compito dell'Amministrazione Comunale in sede di Piano Urbanistico dell'Area o di P.I., valutare la possibilità di predisporre idonei interventi atti a garantire la percezione visiva del complesso vincolato adiacente.

L'Amministrazione Comunale di Dolcè ha peraltro manifestato volontà all'edificabilità dell'intera area fin dal 2003, quando con deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 30/12/2003 ha adottato la Variante 3 al PRG vigente e con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 24/03/2004 ha approvato le controdeduzioni per la successiva trasmissione alla Regione Veneto.

In tempi più recenti, in coerenza con le proprie determinazioni passate e con i propri obiettivi, con il Primo P.I. approvato con D.C.C. n.38 del 26/10/2011, l'Amministrazione Comunale di Dolcè ha classificato l'intera area in oggetto in Z.T.O. "C2- Espansione edilizia residenziale".

Con il Secondo P.I., approvato con D.C.C. n.32 del 29/11/2012, senza alcuna motivazione tecnica logica specifica, sull'area in questione, pur rimanendo perimetrata con destinazione "Area di trasformazione a destinazione residenziale con obbligo di PUA – AT_R 10", è stata introdotta una zona a "Verde privato" di forma circolare avente raggio di 200 m attorno al pozzo comunale (corrispondente con la fascia di rispetto del pozzo), che di fatto rende inattuabile il P.U.A. nonchè

l'armonica distribuzione del volume all'interno dell'area, in quanto l'eventuale parte edificabile si ridurrebbe ad un brandello di terreno fuori dal raggio dei 200 m.

Di fatto questa introduzione, come sopra accennato, si sovrappone alla fascia di rispetto del pozzo esistente. Si precisa che la tutela dei corpi idrici prevede l'inedificabilità assoluta per un raggio di 10 m dal punto di captazione (D.L. 3 Aprile 2006 n.152 titolo III° capo I° art. 94 comma 3), mentre prevede una fascia di rispetto (che non significa inedificabilità) per un raggio di 200 m. dal punto di captazione.

Non ci sono pertanto motivi tecnici per impedire l'edificabilità sull'area (fatta salva la fascia dei 10 m).

La Variante 1 al secondo P.I. si limita pertanto a correggere tale fascia di inedificabilità e portarla a 10 mt. come previsto dalla normativa vigente.

La variante in oggetto non effettua nessuna riclassificazione di zona. La zona era e rimane classificata come "Area di trasformazione a destinazione residenziale con obbligo di PUA – AT_R 10".

Per quanto riguarda la valutazione di compatibilità idraulica e la valutazione di incidenza ambientale relative alla variante in oggetto, le stesse sono state prodotte come previsto dalla normativa vigente e dalle stesse non emerge alcuna incidenza significativa.

L'eventuale frammentazione di aree a standards non può essere valutata in questa sede, in quanto l'ubicazione delle stesse è di prassi identificata in sede di Piano Urbanistico Attuativo.

Infine, per quanto riguarda la salvaguardia del cono ottico, esso viene garantito, come per altro suggerito dalla Regione Veneto in sede di Conferenza di Servizi di approvazione del P.A.T. in data 04/08/2010 con la prescrizione *di valutare la possibilità di predisporre idonei interventi atti a garantire la percezione visiva del complesso vincolato*, attraverso la norma dell'ATR_10 che prevede:

- *gli interventi edilizi devono essere previsti in modo da garantire un cono ottico atto a permettere la percezione visiva del complesso vincolato di Villa Leoni-Valentini-Sandri.*

Ulteriori valutazioni al riguardo sono demandate al P.U.A. (come per altro indicato dalla Regione Veneto).

Sotto il profilo tecnico-urbanistico, richiamato quanto sopra e quanto riportato negli elaborati costituenti la variante in oggetto, fatti salvi gli aspetti discrezionali attribuiti al Consiglio Comunale,

nonché le valutazioni attribuite per legge all'Amministrazione Comunale, si propone di dichiarare l'osservazione presentata "non accoglibile".

Oss. n. 3

Prot. n.58 del 07.01.2014 pervenuta a mezzo fax 0456860744 TFV Spa firmata da Filiberto Semenzin

L'osservazione viene riportata nell'allegato 3 alla presente relazione.

Dal punto di vista tecnico e senza entrare nelle scelte discrezionali attribuite per legge al Consiglio Comunale si evidenzia quanto di seguito riportato.

Trattandosi di variante parziale e puntuale al Secondo Piano degli Interventi vigente, lo stesso rimane in vigore in tutte le sue parti ed elaborati che non vengono modificati con la presente variante.

La variante parziale e puntuale è stata redatta con la tecnica del raffronto: vale a dire che per le sole parti in variante l'estratto del documento vigente viene confrontato direttamente con la parte modificata, al fine di agevolarne la lettura e pertanto dare la massima trasparenza al procedimento senza gravarlo con la riproduzione di documenti privi di alcuna modifica.

Pertanto gli elaborati ed i dati di variante che vengono riportati e precisati sono soltanto quelli che vengono modificati, altrimenti sarebbe stato necessario riprodurre integralmente il piano degli interventi con tutti i suoi elaborati.

Si ribadisce che le dimensioni degli ATO e la SAU non vengono toccate né modificate dalla variante parziale e puntuale in oggetto. Pertanto gli elaborati dimensionali vigenti rimangono quelli del Secondo Piano degli Interventi, sul quale la variante si innesta.

La normativa vigente in materia ambientale va nella direzione di escludere dalla valutazione ambientale strategica gli interventi e piani già valutati a livelli superiori e di prevedere la valutazione per ciò che non è disciplinato a monte da uno strumento urbanistico generale (P.A.T./P.A.T.I.) già sottoposto a valutazione ambientale.

La stessa normativa, con particolare riferimento al Testo Unico Ambiente D.Lgs. 152/2006, sottolinea l'importanza del contenimento dei costi e degli oneri a carico della finanza pubblica. Allo stesso tempo, l'impianto normativo generale prevede una opportuna semplificazione con l'obiettivo generale di non appesantire inutilmente il procedimento con eccessivi formalismi.

La variante in oggetto, come illustrato negli elaborati, si muove nel rispetto delle linee di sviluppo e di indirizzo del P.A.T. che è lo strumento urbanistico sovraordinato e che è già stato oggetto di specifiche ed accurate valutazioni.

Sempre nei medesimi termini normativi, l'art. 5 della Legge 12.07.2011, conversione con modifiche del Decreto n. 70 del 13.05.2011, al comma 1 lett. g) esclude dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica. Al comma 8, inoltre "per semplificare le procedure di attuazione dei piani urbanistici ed evitare duplicazioni di adempimenti", recita *"Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati"*.

L'elaborato 1- "Relazione" allegato alla Variante 1 al secondo P.I. a pag. 21 precisa che:

- *trattandosi di modeste, puntuali e non sostanziali variazioni rispetto al Secondo Piano degli Interventi dal punto di vista geologico, ambientale, idraulico ed agronomico, valgono le considerazioni espresse in sede di Secondo Piano degli Interventi e le eventuali considerazioni aggiuntive e di dettaglio relative a tali aspetti specialistici non sono rilevanti ai fini dell'adozione della variante e che in ogni caso gli elaborati di variante verranno integrati in sede di approvazione finale del piano con le relative documentazioni a supporto.*

In ogni caso, sono state prodotte tutte le documentazioni specialistiche a supporto nelle modalità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento alle valutazioni geologiche/geotecniche/idrogeologiche, di compatibilità idraulica, agronomiche/ambientali (queste ultime in particolare in merito alle analisi agronomiche di cui all'art. 43 – Tutela del territorio agricolo della L.R. 11/2004, alla compatibilità con il sistema della rete ecologica, dei vincoli forestali di cui alla L.R. 52/78, alla individuazione e classificazione delle aziende agricole, nonché alla classificazione degli allevamenti intensivi ai sensi della DGR 856/2012 ed al consumo di SAU).

Tutti gli interventi proposti risultano compatibili e conformi alle tavole tematiche di Piano e alle norme relative.

Da quanto sopra esaminato si conclude che non vi sono effetti e/o incidenze e/o alterazioni significative rispetto a quanto già approvato in sede di PAT e quanto già oggetto di Valutazione del precedente P.I.. Nello specifico, in merito alla SAU, si ribadisce che gli interventi erano già stati oggetto di valutazione nel P.I. vigente.

Le considerazioni specialistiche hanno dunque verificato e confermato quanto già rilevato in sede di stesura di PAT e PI e dalle stesse emerge che la variante, essendo di modeste, puntuali e non sostanziali variazioni rispetto al Secondo Piano degli Interventi, non comporta effetti e/o incidenze e/o alterazioni significativi.

Gli interventi dovranno comunque essere valutati in fase attuativa, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

In merito al piano di monitoraggio lo stesso dovrà essere attivato. A tale proposito si evidenzia che la presente variante non è da considerarsi “procedimento di revisione del PI” ma solo affinamento e conclusione di procedure di cui al PI vigente. Inoltre va evidenziato come di fatto le linee attuative del PI vigente non siano ancora “partite” e dunque non vi è possibilità di “monitorare” lo stato di attuazione del Piano.

E' comunque intenzione, terminata la procedura di cui alla variante in oggetto procedere alla stesura del Piano di monitoraggio che si prevede possa essere a disposizione entro la fine del 2014.

Sotto il profilo tecnico-urbanistico, richiamato quanto sopra e quanto riportato negli elaborati costituenti la variante in oggetto, fatti salvi gli aspetti discrezionali attribuiti al Consiglio Comunale, nonché le valutazioni attribuite per legge all'Amministrazione Comunale, si propone di dichiarare l'osservazione presentata “non accoglibile”.

Oss. n. 4

Prot. n.152 del 10.01.2014 consegnata a mano firmata da Gasparini Luigi e Gasparini Amalia

L'osservazione viene riportata nell'allegato 4 alla presente relazione.

Dal punto di vista tecnico e senza entrare nelle scelte discrezionali attribuite per legge al Consiglio Comunale si evidenzia quanto di seguito riportato.

È utile evidenziare che sul tema in oggetto sono state formulate 2 richieste prima della stesura della variante e 2 osservazioni a variante adottata (quindi in totale 4 proposte) da parte dei firmatari la presente osservazione, tutte in direzione diversa fra loro.

La scheda norma AT_RN12 con le relative indicazioni e prescrizioni rappresenta soltanto una delle possibili modalità attuative con relativa disciplina degli interventi sulle aree interessate. La stessa non pregiudica infatti eventuali altre scelte tecniche, discrezionali o di opportunità, come quelle formulate nell'osservazione in esame, purchè conformi alla normativa vigente, da parte degli aventi

diritto, attraverso lo strumento del Piano Urbanistico Attuativo. Il Piano Urbanistico Attuativo, oltretutto, rappresenta una ottima opportunità per l'attuazione degli interventi e per l'individuazione di ulteriori migliori soluzioni rispetto a quanto proposto con la scheda norma AT_RN12 con particolare riferimento a tutte le perplessità manifestate con l'osservazione in oggetto (a titolo esemplificativo e non esaustivo: modalità di accesso all'area, distribuzione di oneri, modifica di lotti, distribuzione dei volumi, etc.).

Relativamente all'esistenza di eventuali diritti reali sulle aree, la scheda norma AT_RN12 in quanto disciplina urbanistica non ne altera la valenza.

L'effettiva individuazione delle superfici a standards, in quanto direttamente proporzionale ai concreti interventi edificatori, è demandata alla fase attuativa della scheda norma AT_RN12 o dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, in sede di rilascio dei relativi atti autorizzativi.

Si rappresenta infine che la destinazione urbanistica attribuita non rappresenta un obbligo alla edificabilità, bensì una possibilità degli aventi diritto, rimanendo in facoltà degli stessi il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso delle aree.

Ad ogni modo, eventuali modifiche di zona possono essere valutate con opportuno Piano degli Interventi o variante dello stesso purchè non in contrasto con il Piano di Assetto del Territorio.

Sotto il profilo tecnico-urbanistico, richiamato quanto sopra e quanto riportato negli elaborati costituenti la variante in oggetto, fatti salvi gli aspetti discrezionali attribuiti al Consiglio Comunale, nonché le valutazioni attribuite per legge all'Amministrazione Comunale, si propone di dichiarare l'osservazione presentata "non accoglibile".

Oss. n. 5

Prot. n.161 del 10.01.2014 consegnata a mano firmata da Filiberto Semenzin

L'osservazione viene riportata nell'allegato 5 alla presente relazione.

L'osservazione si sovrappone a quanto già osservato con la precedente osservazione registrata a prot. al n.57 in data 07.01.2014 pervenuta a mezzo fax 0456860744 TFV Spa, firmata da Filiberto Semenzin.

Dal punto di vista tecnico e senza entrare nelle scelte discrezionali attribuite per legge al Consiglio Comunale si evidenzia quanto di seguito riportato.

Il Comune di Dolcè ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 25.10.2008.

Il P.A.T. è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi in data 04.08.10 e tale approvazione è stata ratificata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.98 del 01/02/2011 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n.16 del 22/02/2011.

Nella Tav. 4 4.2 Carta della Trasformabilità l'area sita a Volargne, Fg. 39, Mapp. 524; 346; 1082; 1083; 522; 523; 851; 1064; 1063; 526; Fg. 40, Mapp. 586; 589; 904; 602; 903; 905 è stata classificata come "Area della programmazione e della pianificazione urbanistica" (art. 15.3 Norme Tecniche del P.A.T.).

Nell'allegato A alla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.98 del 01/02/2011 sono state esaminate le varie osservazioni presentate da privati cittadini. Nello specifico l'osservazione n. 7 riguardava l'area in oggetto. L'osservazione chiedeva la variazione di destinazione urbanistica da zona C2 (oggi AT_R 10) a zona rurale con vincolo di inedificabilità. La Regione Veneto ha dichiarato tale osservazione non accoglibile, assumendo di fatto una posizione favorevole all'edificabilità dell'area o comunque quantomeno non ostativa all'edificabilità e precisando che, dal punto di vista della preservazione dei coni ottici, è compito dell'Amministrazione Comunale in sede di Piano Urbanistico dell'Area o di P.I., valutare la possibilità di predisporre idonei interventi atti a garantire la percezione visiva del complesso vincolato adiacente.

L'Amministrazione Comunale di Dolcè ha peraltro manifestato volontà all'edificabilità dell'intera area fin dal 2003, quando con deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 30/12/2003 ha adottato la Variante 3 al PRG vigente e con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 24/03/2004 ha approvato le controdeduzioni per la successiva trasmissione alla Regione Veneto.

In tempi più recenti, in coerenza con le proprie determinazioni passate e con i propri obiettivi, con il Primo P.I, approvato con D.C.C. n.38 del 26/10/2011, l'Amministrazione Comunale di Dolcè ha classificato l'intera area in oggetto in Z.T.O. "C2- Espansione edilizia residenziale".

Con il Secondo P.I., approvato con D.C.C. n.32 del 29/11/2012, senza alcuna motivazione tecnica logica specifica, sull'area in questione, pur rimanendo perimetrata con destinazione "Area di trasformazione a destinazione residenziale con obbligo di PUA – AT_R 10", è stata introdotta una zona a "Verde privato" di forma circolare avente raggio di 200 m attorno al pozzo comunale (corrispondente con la fascia di rispetto del pozzo), che di fatto rende inattuabile il P.U.A. nonchè l'armonica distribuzione del volume all'interno dell'area, in quanto l'eventuale parte edificabile si ridurrebbe ad un brandello di terreno fuori dal raggio dei 200 m.

Di fatto questa introduzione come sopra accennato si sovrappone alla fascia di rispetto del pozzo esistente. Si precisa che la tutela dei corpi idrici prevede l'inedificabilità assoluta per un raggio di

10 m dal punto di captazione (D.L. 3 Aprile 2006 n.152 titolo III° capo I° art. 94 comma 3), mentre prevede una fascia di rispetto (che non significa inedificabilità) per un raggio di 200 m. dal punto di captazione.

Non ci sono pertanto motivi tecnici per impedire l'edificabilità sull'area (fatta salva la fascia dei 10 m).

La Variante 1 al secondo P.I. si limita pertanto a correggere tale fascia di inedificabilità e portarla a 10 mt. come previsto dalla normativa vigente.

La variante in oggetto non effettua nessuna riclassificazione di zona. La zona era e rimane classificata come "Area di trasformazione a destinazione residenziale con obbligo di PUA – AT_R 10".

Per quanto riguarda la valutazione di compatibilità idraulica e la valutazione di incidenza ambientale relative alla variante in oggetto, le stesse sono state prodotte come previsto dalla normativa vigente e dalle stesse non emerge alcuna incidenza significativa.

L'eventuale frammentazione di aree a standards non può essere valutata in questa sede, in quanto l'ubicazione delle stesse è di prassi identificata in sede di Piano Urbanistico Attuativo.

Infine, per quanto riguarda la salvaguardia del cono ottico, esso viene garantito, come per altro suggerito dalla Regione Veneto in sede di Conferenza di Servizi di approvazione del P.A.T. in data 04/08/2010 con la prescrizione *di valutare la possibilità di predisporre idonei interventi atti a garantire la percezione visiva del complesso vincolato*, attraverso la norma dell'ATR_10 che prevede:

- *gli interventi edilizi devono essere previsti in modo da garantire un cono ottico atto a permettere la percezione visiva del complesso vincolato di Villa Leoni-Valentini-Sandri.*

Ulteriori valutazioni al riguardo sono demandate al P.U.A. (come per altro indicato dalla Regione Veneto).

Sotto il profilo tecnico-urbanistico, richiamato quanto sopra e quanto riportato negli elaborati costituenti la variante in oggetto, fatti salvi gli aspetti discrezionali attribuiti al Consiglio Comunale, nonché le valutazioni attribuite per legge all'Amministrazione Comunale, si propone di dichiarare l'osservazione presentata "non accoglibile".

Oss. n. 6

Prot. n.162 del 10.01.2014 consegnata a mano firmata da Filiberto Semenzin

L'osservazione viene riportata nell'allegato 6 alla presente relazione.

L'osservazione si sovrappone a quanto già osservato con la precedente osservazione registrata a prot. al n.58 in data 07.01.2014 pervenuta a mezzo fax 0456860744 TFV Spa, firmata da Filiberto Semenzin.

Dal punto di vista tecnico e senza entrare nelle scelte discrezionali attribuite per legge al Consiglio Comunale si evidenzia quanto di seguito riportato.

Trattandosi di variante parziale e puntuale al Secondo Piano degli Interventi vigente, lo stesso rimane in vigore in tutte le sue parti ed elaborati che non vengono modificati con la presente variante.

La variante parziale e puntuale è stata redatta con la tecnica del raffronto: vale a dire che per le sole parti in variante l'estratto del documento vigente viene confrontato direttamente con la parte modificata, al fine di agevolarne la lettura e pertanto dare la massima trasparenza al procedimento senza gravarlo con la riproduzione di documenti privi di alcuna modifica.

Pertanto gli elaborati ed i dati di variante che vengono riportati e precisati sono soltanto quelli che vengono modificati, altrimenti sarebbe stato necessario riprodurre integralmente il piano degli interventi con tutti i suoi elaborati.

Si ribadisce che le dimensioni degli ATO e la SAU non vengono toccate né modificate dalla variante parziale e puntuale in oggetto. Pertanto gli elaborati dimensionali vigenti rimangono quelli del Secondo Piano degli Interventi, sul quale la variante si innesta.

La normativa vigente in materia ambientale va nella direzione di escludere dalla valutazione ambientale strategica gli interventi e piani già valutati a livelli superiori e di prevedere la valutazione per ciò che non è disciplinato a monte da uno strumento urbanistico generale (P.A.T./P.A.T.I.) già sottoposto a valutazione ambientale.

La stessa normativa, con particolare riferimento al Testo Unico Ambiente D.Lgs. 152/2006, sottolinea l'importanza del contenimento dei costi e degli oneri a carico della finanza pubblica. Allo stesso tempo, l'impianto normativo generale prevede una opportuna semplificazione con l'obiettivo generale di non appesantire inutilmente il procedimento con eccessivi formalismi.

La variante in oggetto, come illustrato negli elaborati, si muove nel rispetto delle linee di sviluppo e di indirizzo del P.A.T. che è lo strumento urbanistico sovraordinato e che è già stato oggetto di specifiche ed accurate valutazioni.

Sempre nei medesimi termini normativi, l'art. 5 della Legge 12.07.2011, conversione con modifiche del Decreto n. 70 del 13.05.2011, al comma 1 lett. g) esclude dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica. Al comma 8, inoltre "per semplificare le procedure di attuazione dei piani urbanistici ed evitare duplicazioni di adempimenti", recita *"Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati"*.

L'elaborato 1- "Relazione" allegato alla Variante 1 al secondo P.I. a pag. 21 precisa che:

- *trattandosi di modeste, puntuali e non sostanziali variazioni rispetto al Secondo Piano degli Interventi dal punto di vista geologico, ambientale, idraulico ed agronomico, valgono le considerazioni espresse in sede di Secondo Piano degli Interventi e le eventuali considerazioni aggiuntive e di dettaglio relative a tali aspetti specialistici non sono rilevanti ai fini dell'adozione della variante e che in ogni caso gli elaborati di variante verranno integrati in sede di approvazione finale del piano con le relative documentazioni a supporto.*

In ogni caso, sono state prodotte tutte le documentazioni specialistiche a supporto nelle modalità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento alle valutazioni geologiche/geotecniche/idrogeologiche, di compatibilità idraulica, agronomiche/ambientali (queste ultime in particolare in merito alle analisi agronomiche di cui all'art. 43 – Tutela del territorio agricolo della L.R. 11/2004 alla compatibilità con il sistema della rete ecologica, dei vincoli forestali di cui alla L.R. 52/78, alla individuazione e classificazione delle aziende agricole, nonché alla classificazione degli allevamenti intensivi ai sensi della DGR 856/2012 ed al consumo di SAU).

Tutti gli interventi proposti risultano compatibili e conformi alle tavole tematiche di Piano e alle norme relative.

Da quanto sopra esaminato si conclude che non vi sono effetti e/o incidenze e/o alterazioni significative rispetto a quanto già approvato in sede di PAT e quanto già oggetto di Valutazione del precedente P.I.. Nello specifico, in merito alla SAU, si ribadisce che gli interventi erano già stati oggetto di valutazione nel P.I. vigente.

Le considerazioni specialistiche hanno dunque verificato e confermato quanto già rilevato in sede di stesura di PAT e PI e dalle stesse emerge che la variante, essendo di modeste, puntuali e non sostanziali variazioni rispetto al Secondo Piano degli Interventi, non comporta effetti e/o incidenze e/o alterazioni significativi.

Gli interventi dovranno comunque essere valutati in fase attuativa, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

In merito al piano di monitoraggio lo stesso dovrà essere attivato. A tale proposito si evidenzia che la presente variante non è da considerarsi “procedimento di revisione del PI” ma solo affinamento e conclusione di procedure di cui al PI vigente. Inoltre va evidenziato come di fatto le linee attuative del PI vigente non siano ancora “partite” e dunque non vi è possibilità di “monitorare” lo stato di attuazione del Piano.

E’ comunque intenzione, terminata la procedura di cui alla variante in oggetto procedere alla stesura del Piano di monitoraggio che si prevede possa essere a disposizione entro la fine del 2014.

Sotto il profilo tecnico-urbanistico, richiamato quanto sopra e quanto riportato negli elaborati costituenti la variante in oggetto, fatti salvi gli aspetti discrezionali attribuiti al Consiglio Comunale, nonché le valutazioni attribuite per legge all’Amministrazione Comunale, si propone di dichiarare l’osservazione presentata “non accoglibile”.

Oss. n. 7

Prot. n.163 del 10.01.2014 consegnata a mano firmata da Filiberto Semenzin

L’osservazione viene riportata nell’allegato 7 alla presente relazione.

L’osservazione si sovrappone a quanto già osservato con l’osservazione registrata a prot. al n.56 in data 07.01.2014 pervenuta a mezzo fax 0456860744 TFV Spa, firmata da Filiberto Semenzin.

Dal punto di vista tecnico e senza entrare nelle scelte discrezionali attribuite per legge al Consiglio Comunale si evidenzia quanto di seguito riportato.

L’osservazione si riferisce al punto F della variante in oggetto che tratta esclusivamente di aspetti urbanistici.

Per altro la volumetria urbanistica trattata è “virtuale” in quanto il volume attribuito dallo strumento previgente alla presente variante non esiste di fatto, ma esiste solo come potenzialità edificatoria del lotto.

Quindi l'eventuale "lesività" sostenuta potrebbe eventualmente verificarsi solo in fase edilizia. A tale proposito però la scheda di variante precisa che l'intervento edilizio dovrà rispettare le norme del Centro Storico con particolare riferimento al rispetto delle Norme Tecniche Operative previste nel Tessuto Storico T1 – Centro Storico e quanto previsto nella relativa "Scheda prescrizioni e destinazioni d'uso" prevista per ciascuna U.M.I.. Ad ulteriore maggiore tutela, la stessa scheda di variante fornisce anche indicazioni per un corretto inserimento della eventuale futura progettazione edilizia che dovrà attenersi alle tipologie di impianto storico della frazione.

Il progetto edilizio potrà e dovrà essere esaminato nella sede di competenza (che non è questa) solo nel momento della presentazione della domanda di permesso di costruire. La domanda dovrà comunque rispettare quanto sopra specificato.

Quindi in questa fase non vi sono elementi che possano far pensare a situazioni di contrasto con il Centro Storico.

Inoltre in sede di Piano degli Interventi è necessario muoversi in coerenza con quanto stabilito nelle Norme Tecniche del P.A.T. all'art. 13, precisamente:

"... In particolare, in sede di P.I., la disciplina inerente gli Ambiti dei centri storici e degli edifici scoperti con valore storico-ambientale va approfondita e sviluppata secondo le seguenti alternative:

- *In coerenza con le disposizioni di cui al successivo punto 13.2.1 – Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie; ..."*

Il punto 13.2.1., della norma sopra richiamata, dispone le direttive per la disciplina delle Unità Edilizie.

L'intervento in parola ricade nella lettera b) prevista dal punto 13.2.1. che prevede che il P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi, identifichi *"le Unità edilizie (U.E.) prive di immobili di valore storico-ambientale formate dagli edifici o altri immobili privi di valore storico-ambientale e delle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate, e le disciplina in coerenza con le disposizioni di cui al punto 13.2.1.2"*

Il punto 13.2.1. inoltre prevede che, per ogni Unità Edilizia, il P.I. prescriva la redazione di un progetto di massima degli interventi edilizi, della sistemazione degli spazi scoperti, nonché delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti comprese nell'Unità Edilizia (tale progetto di massima è stato allegato alla Scheda Accordo n. 25).

Il Progetto di massima costituirà il documento preliminare alla presentazione dei progetti edilizi per l'esecuzione degli interventi. L'attuazione di detto progetto di massima potrà avvenire anche per stralci funzionali, mediante permessi di costruire.

Il punto 13.2.1.2 della norma, prevede che il “*P.I., nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale, individuate all’interno degli Ambiti dei centro storici, potrà prevedere, oltre agli interventi sull’edilizia esistente, nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in modalità coerente con i caratteri dei centri storici stessi*”.

Per quanto sopra, la Scheda Accordo n. 25 assolve a tutte le prescrizioni indicate nel P.A.T. e pertanto è assolutamente compatibile.

Infine, si ribadisce che a seguito di apposito avviso per la stesura della variante in oggetto è pervenuta la richiesta in oggetto. La stessa è stata ritenuta di notevole interesse pubblico per le motivazioni riportate nella deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 30/10/2013 e pertanto si è provveduto secondo quanto previsto dalla norma specifica prevista dall’art. 6 della L.R.11/2004 nel rispetto, come visto sopra, delle linee di sviluppo e di indirizzo del P.A.T. come sopra sintetizzate. Inoltre la L.R. 11/2004 non pone limitazioni di zona agli accordi pubblico/privati, che pertanto possono essere conclusi indipendentemente dal Piano degli Interventi.

Sotto il profilo tecnico-urbanistico, richiamato quanto sopra e quanto riportato negli elaborati costituenti la variante in oggetto, fatti salvi gli aspetti discrezionali attribuiti al Consiglio Comunale, nonché le valutazioni attribuite per legge all’Amministrazione Comunale, si propone di dichiarare l’osservazione presentata “non accoglibile”.

Oss. n. 8

Prot. n.191 del 13.01.2014 consegnata a mano firmata da Gasparini Luigi e Gasparini Amalia

L’osservazione viene riportata nell’allegato 8 alla presente relazione.

L’osservazione è pervenuta fuori termine rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente e pertanto non può essere accolta.

Dal punto di vista tecnico si evidenzia quanto di seguito riportato.

È utile evidenziare che sul tema in oggetto sono state formulate 2 richieste prima della stesura della variante e 2 osservazioni a variante adottata (quindi in totale 4 proposte) da parte dei firmatari la presente osservazione, tutte in direzione diversa fra loro.

La destinazione urbanistica attribuita non rappresenta un obbligo alla edificabilità, bensì una possibilità degli aventi diritto, rimanendo in facoltà degli stessi il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso delle aree.

La scheda norma AT_RN12 con le relative indicazioni e prescrizioni rappresenta soltanto una delle possibili modalità attuative con relativa disciplina degli interventi sulle aree interessate. La stessa non pregiudica infatti eventuali altre scelte tecniche, discrezionali o di opportunità, come quelle formulate nell'osservazione in esame, purchè conformi alla normativa vigente, da parte degli aventi diritto, attraverso lo strumento del Piano Urbanistico Attuativo.

Il Piano Urbanistico Attuativo, oltretutto, rappresenta una ottima opportunità per l'attuazione degli interventi e per l'individuazione di ulteriori migliori soluzioni rispetto a quanto proposto con la scheda norma AT_RN12 con particolare riferimento a tutte le perplessità manifestate con l'osservazione in oggetto (a titolo esemplificativo e non esaustivo: modifica di lotti, distribuzione dei volumi, etc.).

Ad ogni modo, eventuali modifiche di zona possono essere valutate con opportuno Piano degli Interventi o variante dello stesso purchè non in contrasto con il Piano di Assetto del Territorio.

Sotto il profilo tecnico-urbanistico, richiamato quanto sopra si propone di dichiarare l'osservazione presentata "non accoglibile".