



PI 2019



COMUNE/CITTA' DI MONTECCHIO MAGGIORE

Piano degli Interventi (PI) - Var. 03
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Proposta Tecnica di Controdeduzione alle Osservazioni



settembre 2019

Elaborato

ADOZIONE
D.C.C. n. 26 del 08.04.2019

APPROVAZIONE
D.C.C. n. _____ del _____

Il Sindaco

Gianfranco TRAPULA

L'assessore all'urbanistica

Claudio MEGGIOLARO

Il Segretario comunale

Dott. Costanzo BONSANTO

Il Dirigente Servizio Urbanistica

Arch. Francesco MANELLI

Il Caposervizio Servizio Urbanistica

Geom. Luigi SCHIAVO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Lisa DE GASPER

Gruppo di Valutazione

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

Dott. Sc. Amb. Lucia FOLTRAN

Geologia e Microzonazione Sismica

Geologo Gino LUCCHETTA

Contributi specialistici

Urbanista Fabio ROMAN

Urbanista Fabio FASAN

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it

PIANO degli INTERVENTI

MONTECCHIO MAGGIORE

*PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE
OSSERVAZIONI*

settembre 2019

Il presente documento raccoglie gli estremi delle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del Piano degli Interventi avvenuta con deliberazione Consiliare n. 26 del 08.04.2019.

All'Ufficio di Piano sono pervenute n. 35 osservazioni, delle quali:

- n. 30 osservazioni entro i termini previsti
- n. 5 osservazioni fuori termine

Le richieste e osservazioni sono state numerate in ordine di arrivo al protocollo comunale.

Tutte le richieste e osservazioni sono depositate, in originale, presso l'ufficio tecnico comunale.

Ogni richiesta o osservazione è accompagnata da una breve sintesi della stessa e dalle valutazioni tecniche (cosiddette "proposta di controdeduzione") che vengono proposte al Consiglio Comunale sull'accoglimento, o meno, delle proposte di modifica.

Le osservazioni relative a porzioni di aree del territorio sono state localizzate in apposita cartografia, che viene allegata al presente documento.

Nel caso di accoglimento, totale o parziale, delle osservazioni ove necessario è riportato un allegato cartografico e/o normativo con la proposta di modifica al Piano degli Interventi; gli estratti sono allegati al presente documento.

L'aggiornamento degli elaborati del Piano, conseguente all'approvazione del piano in Consiglio Comunale, sarà svolta a cura degli Uffici Comunali in fase successiva.

OSSERVAZIONI PERVENUTE ENTRO I TERMINI						
1	0016656/2019	17/05/2019	ZARANTONIELLO GIUSEPPE	si chiede la riclassificazione da zona E a zona Edificabile C1 per la realizzazione di due fabbricati residenziali.	Non accoglibile in quanto non pertinente; l'osservazione riguarda un'area esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo. Si ritiene quindi l'osservazione non pertinente con le tematiche della presente variante.	nessuna modifica
2	0016861/2019	20/05/2019	GRUENFELDER TANJA	si chiede la possibilità di realizzare un ampliamento del 20% per adeguamento igienico sanitario ai sensi dell'art. 41 comma 4 ter della LR 11/2004	Non accoglibile in quanto il fabbricato è posizionato in prossimità di un incrocio/confluenza stradale e quindi l'ampliamento non rispetta la condizione dell'art. 41 comma 4 ter della LR 11/2004, ovvero quello di realizzare l'ampliamento sul lato opposto a quello fronteggiante la strada.	nessuna modifica
3	0017032/2019	21/05/2019	SAVEGNAGO ERMIDO (SB Camper)	si chiede la possibilità di variare la scheda B VAR51 modificando la destinazione d'uso da artigianale a commerciale al piano terra dell'edificio, e di eliminare il bollino di attività produttiva da confermare.	Non Accoglibile: la scheda B VAR51 è già stata modificata in sede di Var3 al PI consentendo l'attività commerciale al piano terra. Per quanto riguarda l'eliminazione dell'attività da trasferire va mantenuta in quanto si configura come attività produttiva fuori zona. Eventuale necessità specifiche di ampliamento dell'azienda insediata, potranno essere valutate con procedura SUAP in deroga o in variante allo strumento urbanistico.	nessuna modifica
4	0018453/2019	30/05/2019	CICOLIN DANIEL (BENETTI CRISTINA)	si chiede la possibilità di realizzare un ampliamento del 20% per adeguamento igienico sanitario ai sensi dell'art. 41 comma 4 ter LR 11/2004	Accoglibile: viene individuato l'immobile per consentire l'ampliamento del 20% per adeguamento igienico sanitario. Trattandosi di area di dissesto idrogeologico - zona di frana individuata dal Pat (tavola 3 carta delle Fragilità), dovrà essere verificata in sede di rilascio di PdC il rispetto della normativa del PAT.	Elab_01_Estratti_cartografici_zonizzazione_Pi
5	0018631/2019	31/05/2019	TOVO ANDREA	si chiede la modifica del PdR escludendo l'area in proprietà non trattandosi di edificio con valenza storica.	Accoglibile: viene modificato il perimetro della zona di degrado individuata dal Piano degli Interventi. La modifica delle previsioni del PdR vigente potrà essere attuata con variante allo strumento attuativo ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004.	Elab_01_Estratti_cartografici_zonizzazione_Pi
6	0018958/2019	04/06/2019	CATTANI RICCARDO	si chiede la modifica della scheda B SU_11 consentendo nel corpo B anche la destinazione residenziale oltre a quella agrituristica.	Accoglibile: viene modificata la scheda SU_11 inserendo anche la destinazione residenziale nel corpo B	Elab_02_Schede_B
7	0019022/2019	04/06/2019	URBANI GIANCARLO	si chiede che il fabbricato individuato ai sensi dell'art. 41 comma 4 ter LR 11/2004 sia quello verso la strada (lato ovest) e non quello sul retro (lato est).	Accoglibile: viene modificata l'individuazione dell'edificio traslandola dal lato est a lato ovest. Si ricorda che l'ampliamento dell'edificio del 20% deve essere comunque realizzato sul lato opposto a quello fronteggiante la strada.	Elab_01_Estratti_cartografici_zonizzazione_Pi
8	0019284/2019	06/06/2019	COZZA ELENA, COZZA VALERIA	si chiede sia modificata la posizione del nuovo fabbricato individuato con il numero 19 della scheda B1 SU_142 e che le strade vicino alle schede 142 143 145 146 147 siano inserite nello zoning di piano e non disegnate come viabilità pubblica	Accoglibile: viene modificata la posizione del fabbricato traslandola verso la posizione del fabbricato 142 e viene riclassificata la viabilità parte in zona A, parte in C1 parte in E1.	Elab_01_Estratti_cartografici_zonizzazione_Pi Elab_02_Schede_B1
9	0019566/2019	07/06/2019	PARISE FIORENZO (CANTINE VITEVIS)	si chiede il cambio di destinazione d'uso da area residenziale a verde privato. L'attività produttiva ha trasformato l'area oggetto dell'osservazione con procedura di SUAP.	Accoglibile: viene modificata la destinazione d'uso da area residenziale a verde privato.	Elab_01_Estratti_cartografici_zonizzazione_Pi
10	0020776/2019	18/06/2019	SARTORI VALERIO, COCCO LORETTA	Si chiede la modifica delle schede B1 numero 104, 143, 144, 145, 146 consentendo su tutte la ristrutturazione edilizia totale. Si chiede inoltre di ridistribuire la previsione della NE 2 (350 mc) parte in loco e parte in edificio della scheda 146 al fine di realizzare due autorimesse separate.	Parzialmente Accoglibile: viene accolta la modifica sulla localizzazione e spostamento dei volumi. Si confermano le modalità di intervento indicate. Vengono modificate le schede B1 numero 104, 143, 144, 145, 146. E' consentita la ricomposizione dei volumi delle schede 104 144 e 143. Il nuovo volume non deve essere superiore al volume demolito relativo agli edifici 104 144 e 143 sommato alla volumetria prevista in ampliamento sulla NE 02.	Elab_02_Schede_B1 Elab_03_NTO
11	0020795/2019	18/06/2019	CAMERRA LORI	si chiede che gli interventi relativi alla ristrutturazione edilizia parziale siano definiti prevedendo la possibilità di traslare i solai esistenti con maggiore flessibilità nel rispetto delle norme igienico sanitarie.	Accoglibile: viene modificato l'art. delle NTO relativo alla RTE/1.	Elab_03_NTO art. 42

12	0020907/2019	19/06/2019	MASIERO GIORGIO	si chiede la modifica della scheda B PS_08 chiarendo la prescrizione sul mantenimento del portone del corpo A, riclassificando il fabbricato da grado 1 a 2 e correggendo la prescrizione sul fabbricato H a pagina 3.	Parzialmente accoglibile: si corregge il refuso sulla dicitura del corpo H, viene precisato il tipo di intervento sul portone del corpo A. non è accoglibile il cambio di grado di protezione in quanto l'edificio presenta caratteri storico architettonici di rilievo.	Elab_02_Schede_B
13	0020928/2019	19/06/2019	SCHIAVO SEVERINO, VIGNAGA MARGHERITA	si chiede la modifica della scheda B PS_15 modificando il grado di protezione affinché il fabbricato possa essere demolito e ricostruito; si chiede inoltre che per il corpo D sia portata l'altezza del piano sottotetto da 1.80 a 2.10 metri; si chiede infine che il corpo F abbia altezza pari ai corpi A B C ed E	Accoglibile: viene modificata la scheda B PS_15 accogliendo le modifiche sul grado di protezione e sulle altezze dei vari corpi di fabbrica	Elab_02_Schede_B
14	0020929/2019	19/06/2019	NARDI REMIGIO	si chiede la rettifica della modifica numero 59 del PI variante 3 in quanto non comprende l'area di proprietà del richiedente, riclassificando la zona da E a C1 come era classificata nel PI precedente.	Accoglibile: viene riclassificata la zona da E a C1 per la parte richiesta.	Elab_01_Estratti_cartografici_zonizzazioni e_PI
15	0021098/2019	20/06/2019	BILLA CLAUDIO (LORENZATO ANTONIO)	si chiede la modifica della scheda B1 BER_39, prevedendo il recupero ad uso residenziale dell'immobile esistente recuperando la struttura già realizzata con regolare titolo abilitativo, senza dover demolire l'immobile.	Parzialmente Accoglibile: viene modificata la scheda BER_39 eliminando la frase "previa demolizione del volume esistente". Si precisa che restano vincolanti le rimanenti prescrizioni della scheda: i 1.200 mc di volume massimo, le due unità abitative massime, il riordino delle aree pertinenziali. Gli eventuali volumi eccedenti la quantità massima consentita per la scheda pari a 1.200 mc, dovranno essere demoliti. I volumi per autorimesse e locali accessori saranno ricavati all'interno del volume massimo consentito.	Elab_02_Schede_B1
16	0021169/2019	20/06/2019	VEZZARO ANDREA (CANGIALOSI ANTONINO)	si chiede che l'immobile in proprietà sia classificato tra gli edifici non funzionali alla conduzione del fondo.	Non accoglibile in quanto la dimensione dell'immobile non consentirebbe di ricavare dei volumi sufficienti per realizzare una residenza con le dotazioni e standard minimi	nessuna modifica
17	0021205/2019	21/06/2019	PILATI CARLO	si chiede lo stralcio della previsione edificatoria per i mappali in proprietà.	Non accoglibile in quanto le modifiche che riguardano lo stralcio di previsioni edificatorie devono essere valutate in sede di verifica di assoggettabilità a VAS e deve essere soggetta a bando per variante verde. Si demanda la valutazione della presente osservazione ad un prossimo piano degli interventi con variante verde.	nessuna modifica
18	0021216/2019	21/06/2019	FRIGO MIRELLA	si chiede che il lotto in proprietà venga riclassificato parte in verde privato e parte in ampliamento della zona B1 esistente al fine di raggiungere la dimensione minima di 600 mq per la realizzazione di un edificio	Non accoglibile in quanto il lotto esistente è privo di accesso dalla pubblica viabilità; non si intende quindi consolidare una potenzialità edificatoria fintanto che non viene individuata la viabilità di accesso all'area.	nessuna modifica
19	0021217/2019	21/06/2019	C.M.G. CENTRO MATRICI SRL	si chiede che l'area in proprietà sia esclusa dalla perimetrazione dell'obbligo di SUA che comprende la D1/33, essendo già il fabbricato ristrutturato e dotato di standard	Accoglibile: viene modificato il perimetro dell'obbligo di PUA escludendo la zona in proprietà in quanto già dotata delle principali opere e sottoservizi.	Elab_01_Estratti_cartografici_zonizzazioni e_PI
20	0021219/2019	21/06/2019	BENETTI FILIPPO	si chiedono le seguenti modifiche generali riguardanti le norme e la cartografia: a- integrazione dell'articolo sulle zone agricole al fine di disciplinare i manufatti precari ed elementi di arredo; b- chiarire le modalità di applicazione della LR 14/2019; c- aggiornare l'articolo 43 delle NT CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE, FORMALI E INSEDIATIVE DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA aggiornandole con le recenti norme in materia edilizia; -d integrare le norme per permettere la realizzazione di pompeiane; e- aggiornare le fasce di rispetto degli elettrodotti; f- aggiornamento della viabilità di progetto del PRG.	Non accoglibile le modifiche richieste per le seguenti motivazioni: a- trattandosi questa di una variante per punti entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, non ha trattato la tematica generale dell'edificabilità in zona agricola; per la trattazione di tale tema si rimanda alla variante generale del PI; b- le modalità di applicazione della LR 14/2019 saranno trattate in sede di variante generale al PI, di modifica del REC e di revisione normativa in adeguamento al PAT e alla normativa regionale e nazionale in materia urbanistica; c- trattandosi questa di una variante per punti entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, non ha trattato la tematica generale delle tipologie costruttive in zona agricola; per la trattazione di tale tema si rimanda alla variante generale del PI; d- vedi risposta punto c) e- le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate in cartografia sono indicative e vanno puntualmente verificate con l'ente gestore; f- trattandosi questa di una variante per punti entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, non ha trattato il tema di rilevanza strategica della viabilità di progetto; per la trattazione di tale tema si rimanda alla variante generale del PI e comunque su richiesta dei legittimi proprietari;	nessuna modifica

21	0021222/2019	21/06/2019	SARTORI VALERIO, SARTORI ALBERTO, SARTORI ANDREA, COZZA VALERIA	si chiede che la viabilità pubblica di PRG individuata in cartografia sia riclassificata come zonizzazione di piano.	Accoglibile viene riclassificata la viabilità parte in zona A, parte in B parte in E (vedi risposta osservazione numero 8)	Elab_01_Estratti_cartografici_zonizzazione e_PI
22	0021223/2019	21/06/2019	MONTAGNA OTTORINO, MONTAGNA MARIANO, MONTAGNA LUCIANO	si chiede la modifica della suddivisione dei perimetri delle zone D2/21 e D2/17; si chiede la modifica delle destinazioni d'uso ammissibili a commerciale-direzionale e residenziale e che il rapporto di copertura sia elevato a 40%. Si chiede inoltre la possibilità di realizzare gli standard della zona D2/17 nella zona D2/21.	Non accoglibile vista la complessità urbanistica del disegno dell'ambito, la compresenza di differenti destinazioni d'uso nell'intorno e la localizzazione lungo una delle arterie viabilistiche principali, si ritiene di valutare la richiesta in una più ampia ridefinizione del contesto urbanistico, in sede di revisione generale del Piano degli Interventi.	nessuna modifica
23	0021259/2019	21/06/2019	BOSCHETTI INDUSTRIE MECCANICHE SPA	si chiede che per la zona di proprietà, sia elevata l'altezza massima a 12 metri, che si possa edificare in allineamento al volume esistente come riportato in cartografia in deroga ai 30 metri dalla SS (come riportato nelle norme tecniche) e che possa essere ampliata la zona D in corrispondenza del mappale 769.	Parzialmente accoglibile: viene accolta e modificata la tabella del dimensionamento specificando che per la SS vale la distanza grafica. Non accoglibile la richiesta di variazione di altezza e di ampliamento della zona D in quanto trattasi di una variante esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017. Eventuali modifiche allo strumento urbanistico o realizzazione di nuove volumetrie possono essere attuate con la procedura di SUAP in variante al PRG o richiesta di ampliamento ai sensi del "piano Casa".	Elab_04_Dimensionamento
24	0021266/2019	21/06/2019	ZANNI ELIO	si chiede di variare la previsione della Scheda B ES_07, riguardante la demolizione del corpo F e sostituirla con la previsione di ristrutturazione.	Accoglibile: la modifica della scheda B prevedendo per l'immobile di cui al corpo F l'intervento di ristrutturazione edilizia.	Elab_02_Schede_B
25	0021318/2019	24/06/2019	CAMERRA ANGELO	si chiede la possibilità di realizzare un porticato nel prospetto principale della chiesa di Bernuffi di cui alla scheda BER_36.	Non accoglibile: si ritiene di non accogliere la richiesta in quanto trattasi di intervento che snaturerebbe il valore testimoniale del fabbricato religioso. La scheda BER_36 prevede per il fabbricato un intervento di restauro e risanamento conservativo.	nessuna modifica
26	0021325/2019	24/06/2019	F.I.S. FABBR. ITAL. SINT. SPA	si chiede: - che sia meglio precisato che con la dizione "non sono vincolanti le previsioni del planivolumetrico" si intende che non sia obbligatorio il rispetto delle indicazioni d'uso individuate nella Tavola 8 Proposta progettuale; - che sia ripristinato il rapporto di copertura fondiario originario antecedente il PdR fissato al 60%.	Non Accoglibile: si ritiene non pertinente la richiesta di modifica al PdR, in quanto il Piano degli Interventi non può modificare le previsioni di PUA. Si ritiene non accoglibile la richiesta di modifica dei rapporti di copertura. Eventuali modifiche agli strumenti urbanistici o realizzazione di nuove volumetrie possono essere attuate con procedura di SUAP in variante al PRG o richiesta di ampliamento ai sensi del "piano Casa".	nessuna modifica
27	0021328/2019	24/06/2019	CAMERRA LORI (CENTRALE AUTO)	si chiede: - che la zona D1/17 venga ampliata, - che la zona a parcheggio possa essere pavimentata in asfalto, - che sia variata la norma prevedendo la possibilità di realizzare impianti tecnologici nelle aree destinate a parcheggio, - che sia eliminata la fascia a verde di mascheramento dell'attività produttiva, - che sia prevista la destinazione commerciale nella zona D1/17.	Non accoglibile: in quanto l'osservazione riguarda un'area esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo. Si ritiene quindi l'osservazione non pertinente con le tematiche della presente variante. Eventuali modifiche allo strumento urbanistico possono essere attuate con procedura di SUAP in variante al PRG.	nessuna modifica
28	0021332/2019	24/06/2019	PARISE FIORENZO (Meggiolaro Danilo)	si chiede di allineare il vincolo di inedificabilità del PRG alla viabilità così come individuata sulla carta tecnica.	Non accoglibile in quanto non pertinente con la presente variante. Si precisa che la presente variante non ha affrontato il tema del ridisegno della zonizzazione e della verifica dei vincoli. Si ritiene quindi l'osservazione non pertinente con le tematiche della presente variante. Si demanda la trattazione di tale questione al prossimo Piano degli Interventi di allineamento e di verifica cartografica.	nessuna modifica
29	0021519/2019	25/06/2019	CAMERRA LORI	si chiede la variazione della scheda B SU_07 variando il grado del corpo B1 da 3 a 4 analogamente al corpo B2; di estendere la possibilità di sopraelevazione del corpo B1 al corpo B2 e che sia ammessa la possibilità di realizzare dei loggiati nel retro del fabbricato con adeguate forometrie per esigenze igienico-sanitarie.	Parzialmente Accoglibile viene modificata la scheda B SU_07 accogliendo le indicazioni sul grado di protezione del corpo B1 e la sopraelevazione del corpo B2 mantenendo le indicazioni progettuali della scheda. Non viene accolta la richiesta di realizzazione dei loggiati in quanto snaturerebbe il carattere storico del fabbricato.	Elab_02_Schede_B
30	0021520/2019	25/06/2019	PARISE FIORENZO	si chiede lo stralcio della previsione edificatoria per i mappali in proprietà.	Non accoglibile in quanto le modifiche che riguardano stralcio di previsioni edificatorie devono essere valutate in sede di verifica di assoggettabilità a VAS e deve essere soggetta a bando per variante verde. Si demanda la valutazione della presente osservazione ad un prossimo piano degli interventi con variante verde.	nessuna modifica

OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE						
31	0022909/2 019	05/07/2019	CICCONE GIORGIO	si chiede il cambio d'uso da direzionale a residenziale.	Non accoglibile vista la complessità urbanistica del disegno dell'ambito, la compresenza di differenti destinazioni d'uso nell'intorno si ritiene di valutare la richiesta in una più ampia ridefinizione del contesto urbanistico, in sede di revisione generale del Piano degli Interventi.	nessuna modifica
32	0023019/2 019	08/07/2019	MAZZUCATO SILVINO (SVECOM PE)	si chiede la modifica della scheda B PS_09 in modo che venga concessa la possibilità di traslare il corpo D verso ovest previo rispetto dei confini tra fabbricati e dai confini. Si chiede inoltre la possibilità di ricostruzione dell'edificio crollato.	Accoglibile: viene accolta la proposta di modifica della Scheda B con spostamento del corpo D. Potrà essere ricostruito l'edificio crollato; la consistenza volumetrica dell'edificio crollato, sarà definita in base alla documentazione storica prodotta relativamente all'edificio stesso.	Elab_02_Schede_B
33	0023340/2 019	10/07/19	RASIA DAL POLO VASCO	si chiede che per i manufatti accessori in zona agricola, introdotti con la variante 3 al PI (vedi articolo 28), sia prevista la dimensione di 30 mq e non di 8 mq e che sia data la possibilità di costruire tale accessorio anche in presenza di preesistenze ad uso agricolo e non solo residenziale.	Non Accoglibile: si ritiene la dimensione del manufatto sufficiente e consona al ricovero di piccoli attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Si ritiene inoltre di vincolare l'installazione di tali manufatti alla pre-esistenza di abitazioni residenziali.	nessuna modifica
34	0025808/2 019	02/08/19	SORGATO FABRIZIO	si chiede che per il fabbricato in proprietà sia consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale con recupero della volumetria esistente per un massimo di 1.200 mc.	Accoglibile l'edificio viene schedato con una nuova Scheda B1 VAR_52; Si consente un recupero volumetrico per un massimo di 1.200 mc, due unità abitative massime e si prescrive il riordino delle aree pertinenziali. Gli eventuali volumi eccedenti la quantità massima consentita per la scheda pari a 1.200 mc, dovranno essere demoliti. I volumi per autorimesse e locali accessori saranno ricavati all'interno del volume massimo consentito.	Elab_02_Schede_B1
35	0025808/2 019	16/09/19	DALLA VERDE ANTONIO	si chiede la modifica della scheda B1 SU 139 stralciando le previsioni e prevedendo per il fabbricato il grado di intervento di ristrutturazione edilizia totale	Accoglibile viene modificata la scheda SU 139 eliminando le prescrizioni e variando il grado di intervento a ristrutturazione edilizia Totale.	Elab_02_Schede_B1