COMUNE DI MASSANZAGO

Variante III al Piano degli Interventi

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

CONTRODEDUZIONI

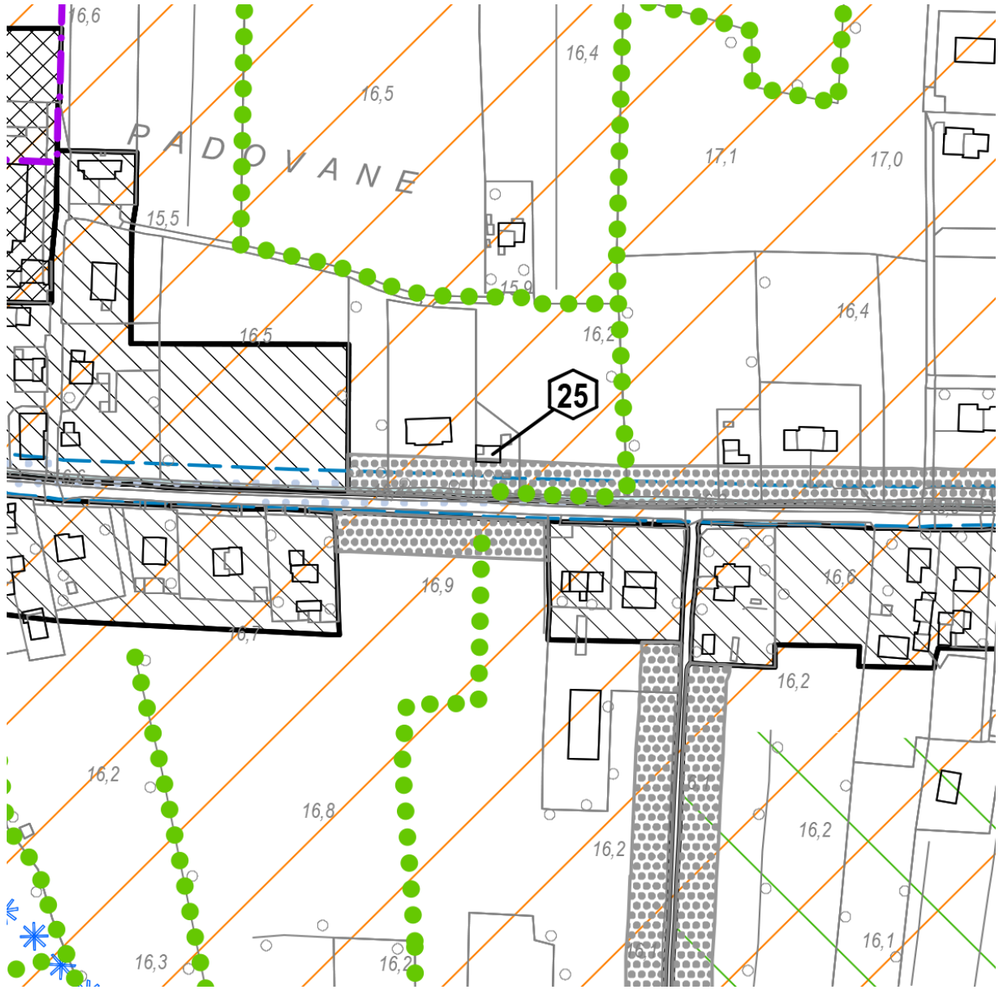
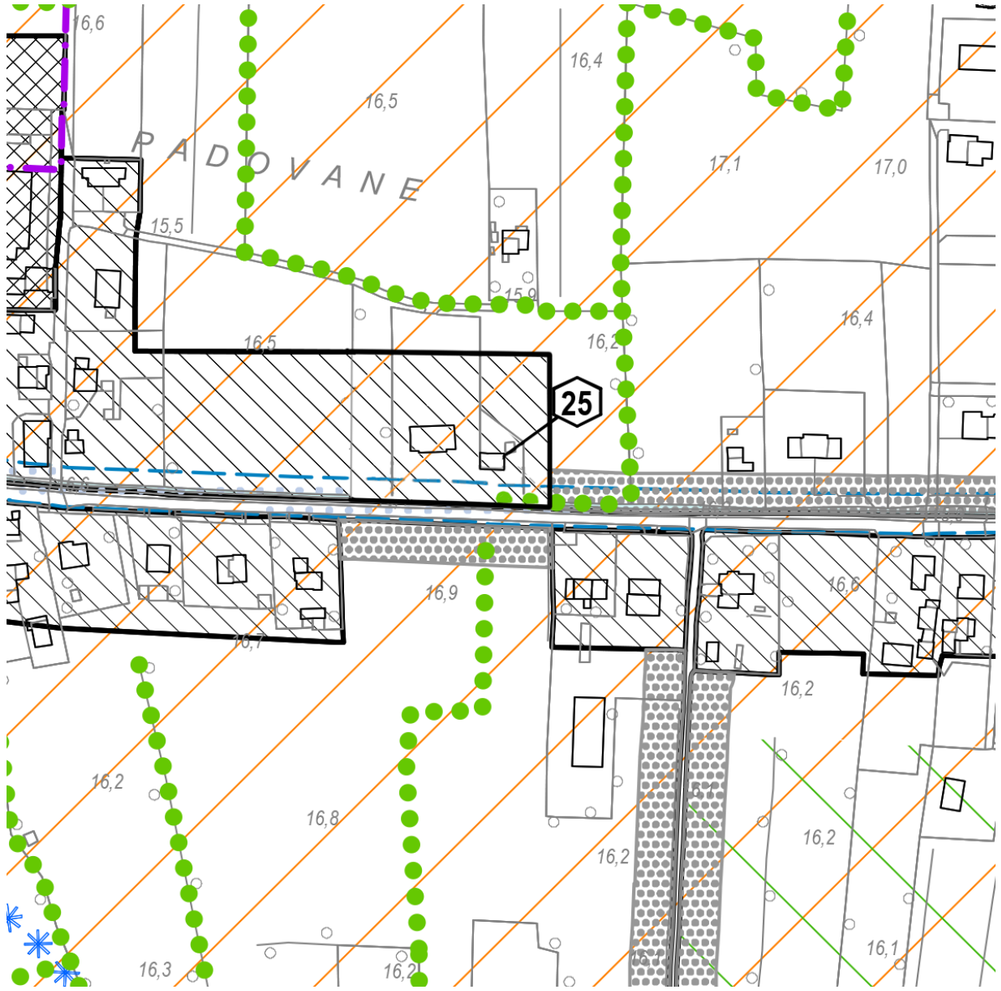
Ottobre 2017

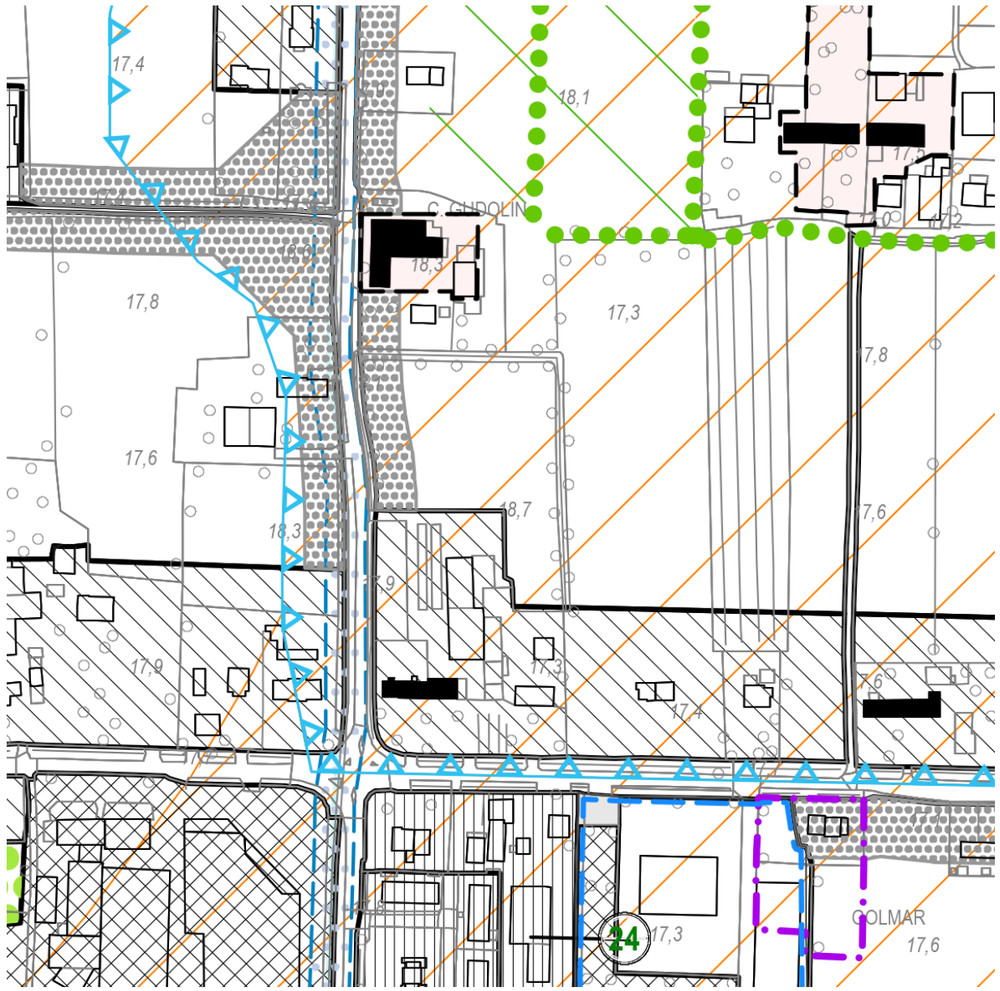
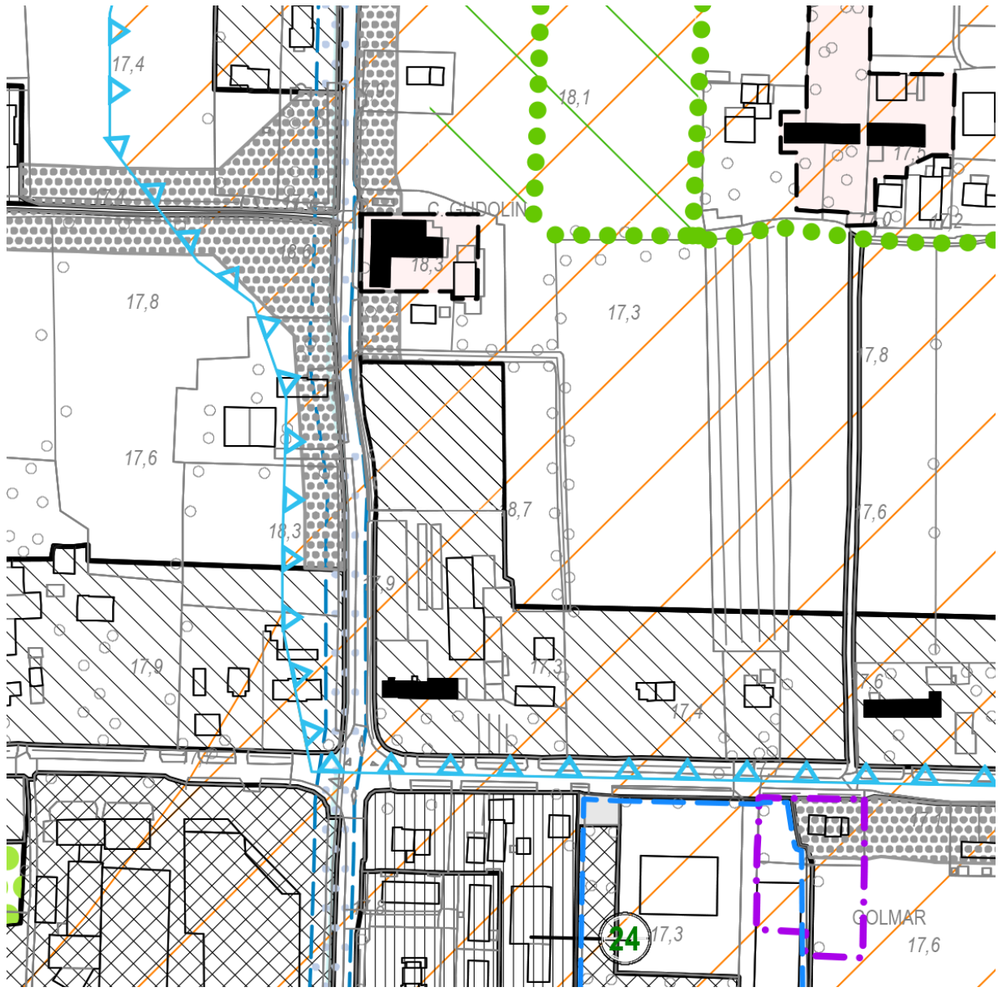
d-recta
urban management
d-recta srl - via ferrovia 28
31020 San Fior (Treviso)
Tel.0438 1710037 fax0438 1710109
C.F. e P.IVA 03396702659

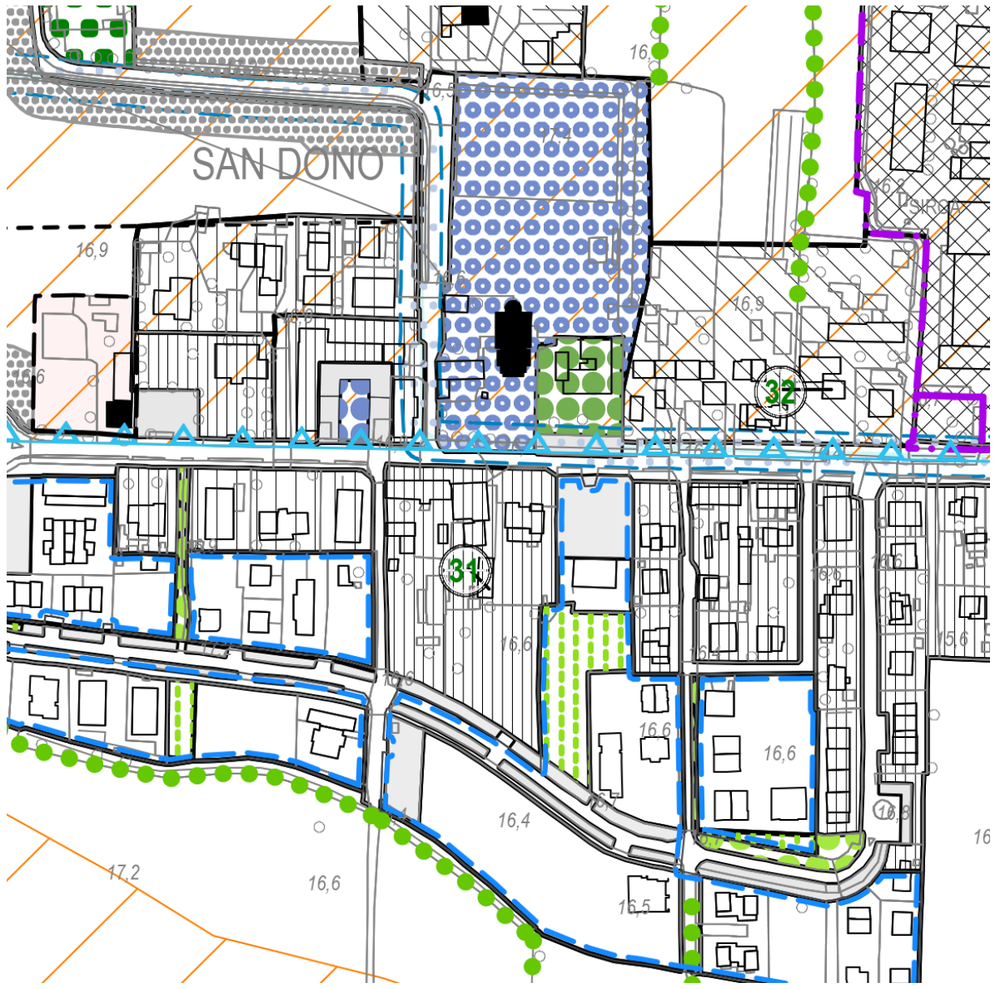
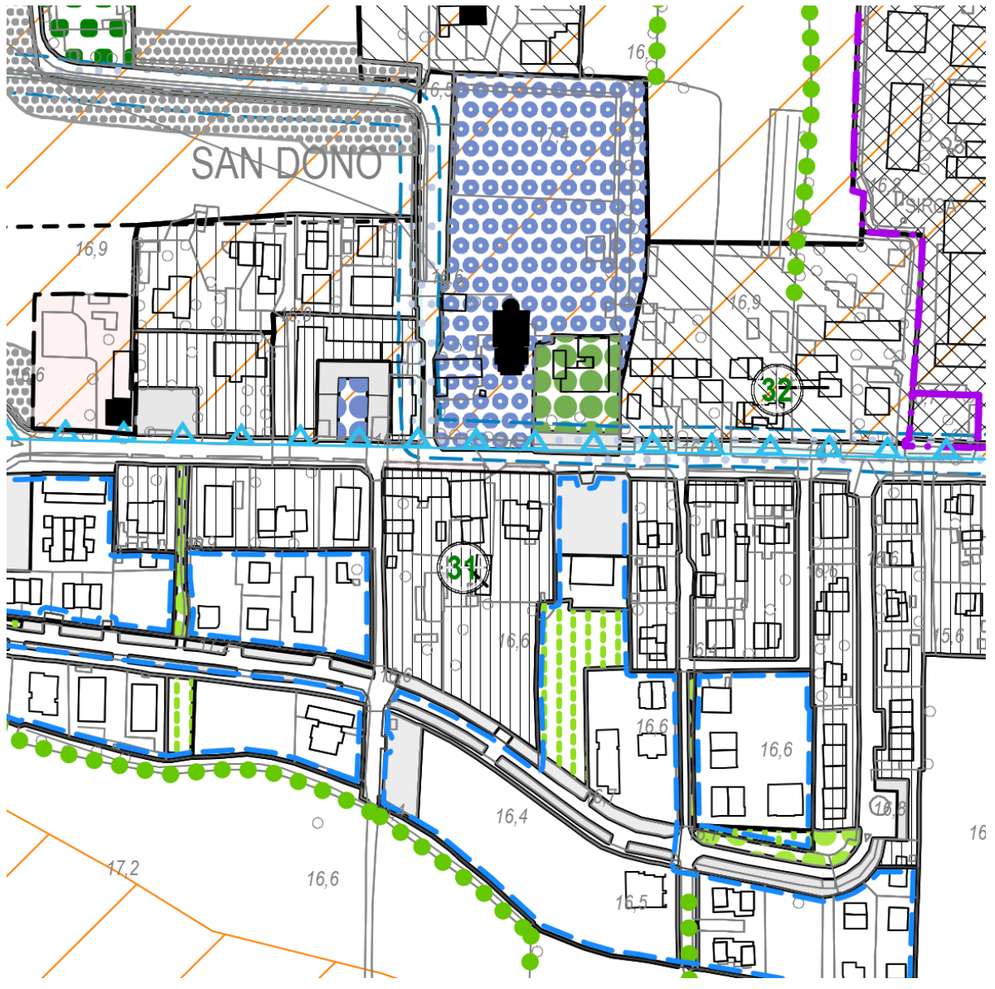
N.	DATA	PROT.	MITTENTE	OGGETTO RICHIESTA	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE TECNICA
1	02/08/2017	6356	Salvalaggio - Cagnin	Chiedono il cambio di destinazione d'uso da ZTO agricola a ZTO residenziale di tipo C1.1.	L'osservazione è **accoglibile parzialmente** ampliando l'ambito residenziale C1.1/20 limitatamente alle porzioni di terreno già edificate.
2	04/08/2017	6423	Cogo - De Marchi	Chiedono il cambio di destinazione d'uso da ZTO agricola a ZTO residenziale di tipo C1.1 con inserimento di un lotto libero pari a 800 mc.	L'osservazione è **accoglibile parzialmente** ampliando l'ambito residenziale C1.1/13a e individuando un lotto libero pari a 600 mc.
3	09/08/2017	6560	Scapin Denise	Chiedono il cambio di destinazione d'uso da ZTO agricola a ZTO residenziale di tipo C1.1 con inserimento di un lotto libero.	L'osservazione **non è accoglibile** in quanto contrasta con i criteri informativi e le linee programmatiche del Piano degli Interventi.
4	09/08/2017	6563	Il Bagaglio s.a.s. di Pertile Mirco & C.	Chiede di modificare le Norme Tecniche Operative prevedendo la possibilità di monetizzare i posti auto per unità abitativa previsti.	L'osservazione **non è pertinente** in quanto tale possibilità è già prevista dall'art. 14 dalle NTO del P.I.
5	10/08/2017	6592	Favero Ermanno	Chiede: - l'eliminazione del grado di protezione per l'immobile censito al mapp. 183 fg. 9 consentendo l'integrale demolizione; - l'istituzione di un credito edilizio della consistenza del fabbricato per una futura edificazione.	L'osservazione **è accoglibile** in quanto: - il fabbricato a seguito dei vari interventi edilizi ha perso le caratteristiche costruttive-architettoniche originali. Viene per tanto eliminato il grado di protezione; - inserimento nel registro dei crediti edilizi di un credito pari a 545 mc. Il progetto di futura costruzione dovrà essere realizzato all'esterno delle fasce di rispetto e rispettare le distanze minime dai confini e tra i fabbricati.
6	11/08/2017	6647	Ghion Diego	Chiede la rettifica della capacità edificatoria concessa nel lotto libero 56 da 800 mc a 640 mc.	L'osservazione **è accoglibile** in quanto trattasi di mero errore di redazione del piano, al quale è opportuno porre rimedio. il prontuario viene modificato riportando per il lotto libero 56 la capacità edificatoria di 640 mc.
7	11/08/2017	6648	Moretto Spa	Chiede che l'intera area di proprietà (32.400 mq) sia classificata come zona industriale di completamento ed annessa alla ZTO D9 e una fascia di 10 m (2562 mq) a verde piantumato.	L'osservazione **non è accoglibile** in quanto la ZTO D9 presenta parametri urbanistici diversi rispetto al PUA 3. Per il cambio di destinazione d'uso da agricola a produttiva si rimanda ad un accordo pubblico-privato specifico per la definizione dell'intervento e la quantificazione della perequazione urbanistica.
8	11/08/2017	6649	Moretto Spa - CO.FI.MI.	Chiedono il cambio di destinazione d'uso da ZTO agricola a ZTO produttiva di tipo D16.	L'osservazione **non è accoglibile** in quanto per il cambio di destinazione d'uso da agricola a produttiva si rimanda ad un accordo pubblico-privato specifico per la definizione dell'intervento e la quantificazione della perequazione urbanistica.
9	12/08/2017	6668	Gallo Mario	Chiede il cambio di destinazione d'uso da ZTO C2-PER/7 a ZTO agricola.	L'osservazione **non è accoglibile** in quanto superata da osservazione n°16.
10	18/08/2017	6751	Bonso Emanuela	Chiede il riconoscimento di un credito edilizio di 1.000 mc a favore della demolizione fabbricato sito nel mappale 301 fg. 5.	L'osservazione **è accoglibile** in quanto l'intervento di demolizione e il contestuale riconoscimento di un credito edilizio permette di risolvere una questione di sicurezza e degrado urbano. Viene per tanto Inserimento nel registro dei crediti edilizi un credito pari a 1.000 mc.
11	18/08/2017	6763	Ufficio Tecnico	Chiede: - di modificare l'art. 4 del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale aggiungendo in calce al punto f) la seguente frase "*fatto salvo per i tratti di recinzione connessi ad interventi di particolare pregio progettuale, storico, architettonico, che potranno essere realizzati con l'uso*	L'osservazione **è accoglibile** in quanto: - la modifica proposta consente la realizzazione di recinzioni coerenti con lo stato dei luoghi e con gli interventi di valorizzazione previsti; - recepisce nel piano la previsione dell'opera pubblica.

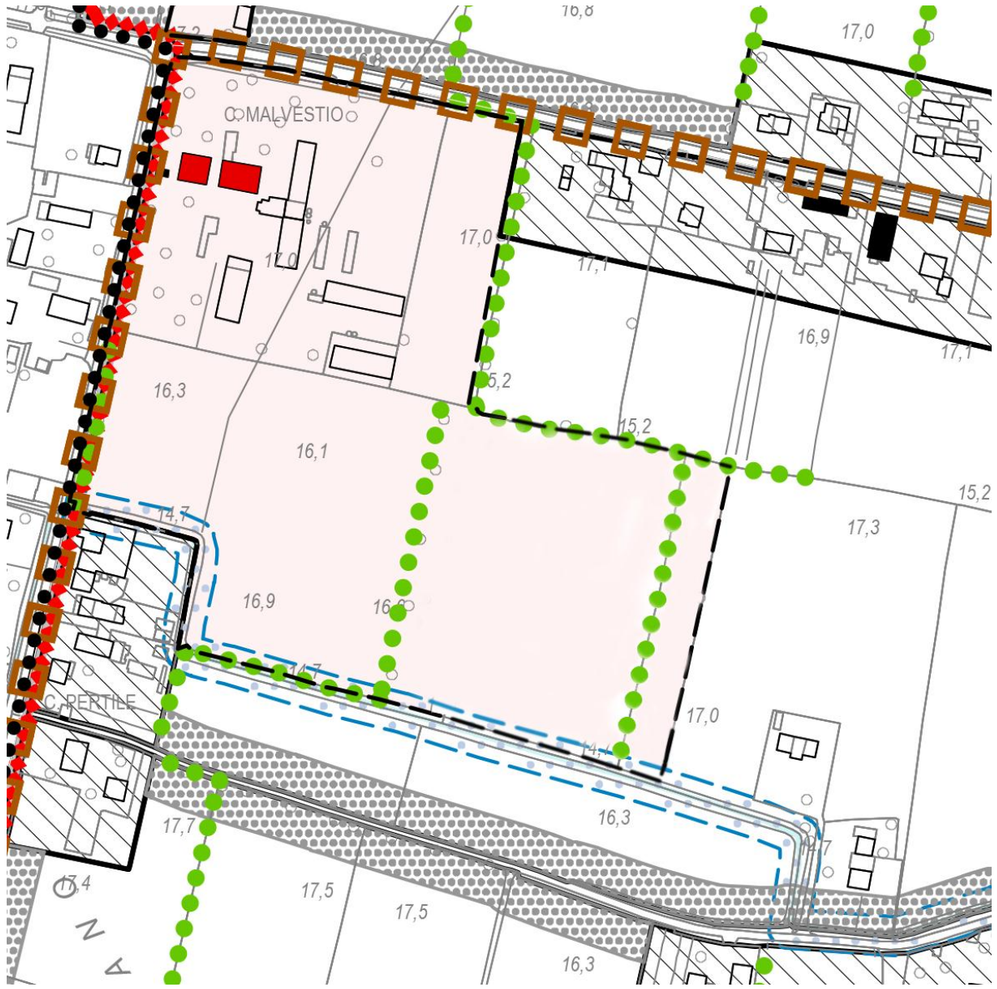
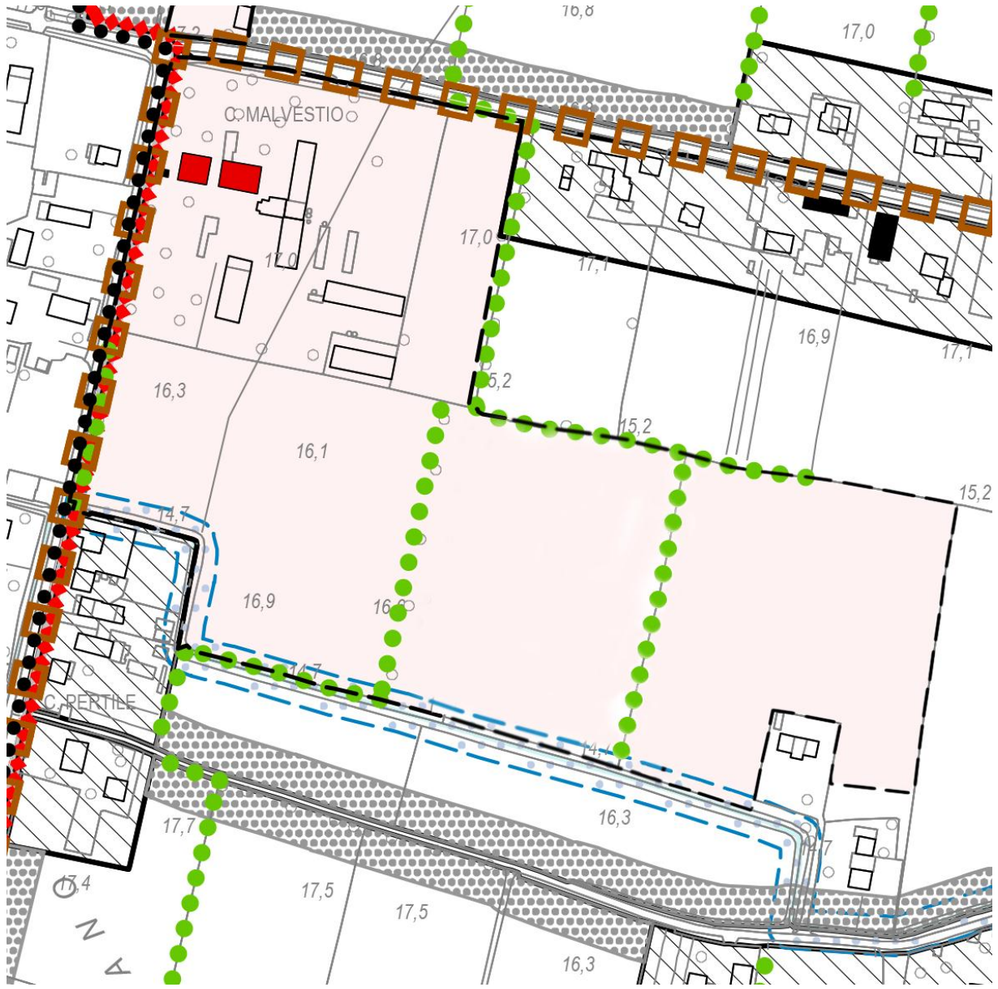
				di tipologie e materiali diversi previa predisposizione di opportuna e dettagliata relazione estesa anche alle aree limitrofe, con la quale venga giustificata la diversa tipologia richiesta." - Di adeguare la tavola 2B con l'inserimento della previsione di completamento della pista ciclabile lungo la SP 31 a Sandono.	
12	21/08/2017	6774	Litografia Andretta	Chiede: - la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale per consentire la sistemazione delle aree a sud per manovra e movimentazione dell'attività; - di prendere in esame la richiesta di ampliamento della attività produttiva.	L'osservazione **non è accoglibile** in quanto la riduzione della fascia cimiteriale è competenza dell'agenzia sanitaria locale che ha più volte manifestato la sua contrarietà alla riduzione della predetta fascia.
13	29/08/2017	6936	Bavato Gabrielle	Chiede la modifica dell'art. 63 delle NTO: - inserendo i recinti e i box cavalli come previsto dalla LR 30/2016; - eliminando le parole "in soli 8 mq" e sostituite con "proporzionalmente alla superficie in proprietà, od alla detenzione di mezzi ed animali che non si configurano come allevamento ma solo come animali di affezione"; - modificando l'altezza media in 3,00 m al posto degli attuali 2,20 m	L'osservazione **è accoglibile** parzialmente in quanto: - accolta in quanto in ottemperanza alla LR 30/2016 viene disciplinata la realizzazione di box e recinzioni per cavalli. L'art. 63 viene per tanto modificato aggiungendo in calce la seguente frase *"Sono ammessi box per cavalli con dimensione fino a 12 mq e altezza media 3.00 m realizzati in legno a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità. Le recinzioni dovranno rispettare i parametri della zona agricola"*. - respinta in quanto l'edificazione di superfici superiori possono essere concessi sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola (art. 44 LR 11/04); - accolta uniformando l'altezza dei piccoli manufatti ai 3,00 m.
14	05/09/2017	7115	Piccolo Gabriele	Chiede di estendere l'ambito di tutela di Villa Bonfadini	L'osservazione **è accoglibile** in quanto permette una maggior tutela paesaggistica-naturalistica del territorio comunale.
15	22/09/2017	7632	Giacomelli Giancarlo	Chiede di individuare un accesso per il lotto fabbricabile intercluso	L'osservazione **non è accoglibile** in quanto il Piano prevede già l'indicazione di una viabilità di progetto funzionale all'ambito. Per lo stato attuale il lotto è già accessibile tramite viabilità privata.
16	18/10/2017	8577	Gallo Mario	Chiede, per il miglioramento della morfologia del terreno agricolo di proprietà non interessato da previsioni edificatorie, lo spostamento a nord dell'area C2-PER/7 confermando dimensioni e potenzialità edificatorie esistenti.	L'osservazione **non è accoglibile** in quanto per l'eventuale spostamento dell'area edificabile si rimanda ad un accordo pubblico-privato o variante specifica per la definizione dell'intervento e la quantificazione della perequazione urbanistica.
17	18/10/2017	8596	Uguali Alberto, Barbara e Chiara	Chiedono il riconoscimento come credito edilizio della volumetria di cui al PdC n° 59/2008, pari a 631 mc.	L'osservazione **è accoglibile** in quanto viene riconosciuta la volumetria concessa dal PdC 59/2008 "Demolizione di fabbricato esistente ad uso agricolo e costruzione di nuovo fabbricato ad uso residenziale". Viene per tanto inserimento nel registro dei crediti edilizi di un credito pari a 631 mc. Il progetto di futura costruzione dovrà essere realizzato all'esterno delle fasce di rispetto e rispettare le distanze minime dai confini e tra i fabbricati.

MODIFICHE GRAFICHE

PROPOSTA DI MODIFICA OSSERVAZIONE N°1	
PI ADOTTATO	**PROPOSTA MODIFICA**
	

PROPOSTA DI MODIFICA OSSERVAZIONE N°2	
PI ADOTTATO	**PROPOSTA MODIFICA**
	

PROPOSTA DI MODIFICA OSSERVAZIONE N°11	
PI ADOTTATO	**PROPOSTA MODIFICA**
	

PROPOSTA DI MODIFICA OSSERVAZIONE N°14	
PI ADOTTATO	**PROPOSTA MODIFICA**
	

MODIFICHE NORMATIVE

PROPOSTA DI MODIFICA OSSERVAZIONE N°11 - PRONTUARIO	
PI ADOTTATO	**PROPOSTA MODIFICA**
ART 4 - Recinzioni 1. Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti: a) la fondazione non può insistere su suolo pubblico; b) lo sviluppo plano-altimetrico deve uniformarsi alle recinzioni adiacenti, e la tipologia deve essere adeguata alla zona; c) in casi di particolare significato architettonico e urbano la recinzione potrà avere altezza massima di m. 3,00, purché tale recinzione non pregiudichi la ventilazione e/o l'illuminazione di eventuali locali abitabili ubicati nelle vicinanze; d) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private sono realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superano l'altezza di ml. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, e dal piano di campagna più basso per i confini interni. Altezze maggiori fino ad un massimo di ml. 2.00 e profondità massima di ml. 1.50 sono concesse limitatamente ai tratti di recinzione che dividono unità residenziali adiacenti; e) entro i limiti delle zone destinate ad attività produttive o ad usi assimilati, e consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2.00, ferma la tipologia descritta al punto precedente, purché tale recinzione non pregiudichi la ventilazione e/o l'illuminazione di eventuali locali abitabili ubicati nelle vicinanze; f) entro i limiti della zona E e di pregio ambientale o di tutela, è consentito di norma solo la realizzazione di recinzioni con paletti infissi al suolo e rete metallica di altezza di m. 1.50. Limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici residenziali ricadenti in zona agricola a fronte di motivate esigenze di carattere idraulico e di morfologia del terreno, possono essere autorizzati tratti di recinzione di altezza massima di m 1.50, aventi zoccolo di altezza massima ml. 0.30 e sovrastante rete metallica. Non sono ammesse altre tipologie; 2. Qualora la distanza tra un accesso carraio e il limite del nastro della sede stradale sia inferiore a m. 4.50, il cancello dovrà essere arretrato dalla sede stradale di almeno m. 4.50, al fine di consentire la sosta di un autoveicolo dinanzi al cancello fuori della sede stradale. 3. Gli strumenti urbanistici attuativi devono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni nel rispetto di quanto sopra.	**ART 4 - Recinzioni** 1. Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti: a) la fondazione non può insistere su suolo pubblico; b) lo sviluppo plano-altimetrico deve uniformarsi alle recinzioni adiacenti, e la tipologia deve essere adeguata alla zona; c) in casi di particolare significato architettonico e urbano la recinzione potrà avere altezza massima di m. 3,00, purché tale recinzione non pregiudichi la ventilazione e/o l'illuminazione di eventuali locali abitabili ubicati nelle vicinanze; d) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private sono realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superano l'altezza di ml. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, e dal piano di campagna più basso per i confini interni. Altezze maggiori fino ad un massimo di ml. 2.00 e profondità massima di ml. 1.50 sono concesse limitatamente ai tratti di recinzione che dividono unità residenziali adiacenti; e) entro i limiti delle zone destinate ad attività produttive o ad usi assimilati, e consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2.00, ferma la tipologia descritta al punto precedente, purché tale recinzione non pregiudichi la ventilazione e/o l'illuminazione di eventuali locali abitabili ubicati nelle vicinanze; f) entro i limiti della zona E e di pregio ambientale o di tutela, è consentito di norma solo la realizzazione di recinzioni con paletti infissi al suolo e rete metallica di altezza di m. 1.50. Limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici residenziali ricadenti in zona agricola a fronte di motivate esigenze di carattere idraulico e di morfologia del terreno, possono essere autorizzati tratti di recinzione di altezza massima di m 1.50, aventi zoccolo di altezza massima ml. 0.30 e sovrastante rete metallica. Non sono ammesse altre tipologie fatto salvo per i tratti di recinzione connessi ad interventi di particolare pregio progettuale, storico, architettonico, che potranno essere realizzati con l'uso di tipologie e materiali diversi previa predisposizione di opportuna e dettagliata relazione estesa anche alle aree limitrofe, con la quale venga giustificata la diversa tipologia richiesta. 2. Qualora la distanza tra un accesso carraio e il limite del nastro della sede stradale sia inferiore a m. 4.50, il cancello dovrà essere arretrato dalla sede stradale di almeno m. 4.50, al fine di consentire la sosta di un autoveicolo dinanzi al cancello fuori della sede stradale. 3. Gli strumenti urbanistici attuativi devono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni nel rispetto di quanto sopra.

PROPOSTA DI MODIFICA OSSERVAZIONE N°13 – NORME TECNICHE	
PI ADOTTATO	**PROPOSTA MODIFICA**
ART 63 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo 1. In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. 2. Tale manufatto dovrà: • avere dimensioni fino a 8 mq e altezza media 2,20 m; • essere realizzato in legno; • essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità.	**ART 63 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo** 1. In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. 2. Tale manufatto dovrà: • avere dimensioni fino a 8 mq e altezza media 3,00 m; • essere realizzato in legno; • essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità. 3. Sono ammessi box per cavalli con dimensione fino a 12 mq e altezza media 3,00 m realizzati in legno a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità. Le recinzioni dovranno rispettare i parametri della zona agricola