

PI



2° VARIANTE AL P.I.

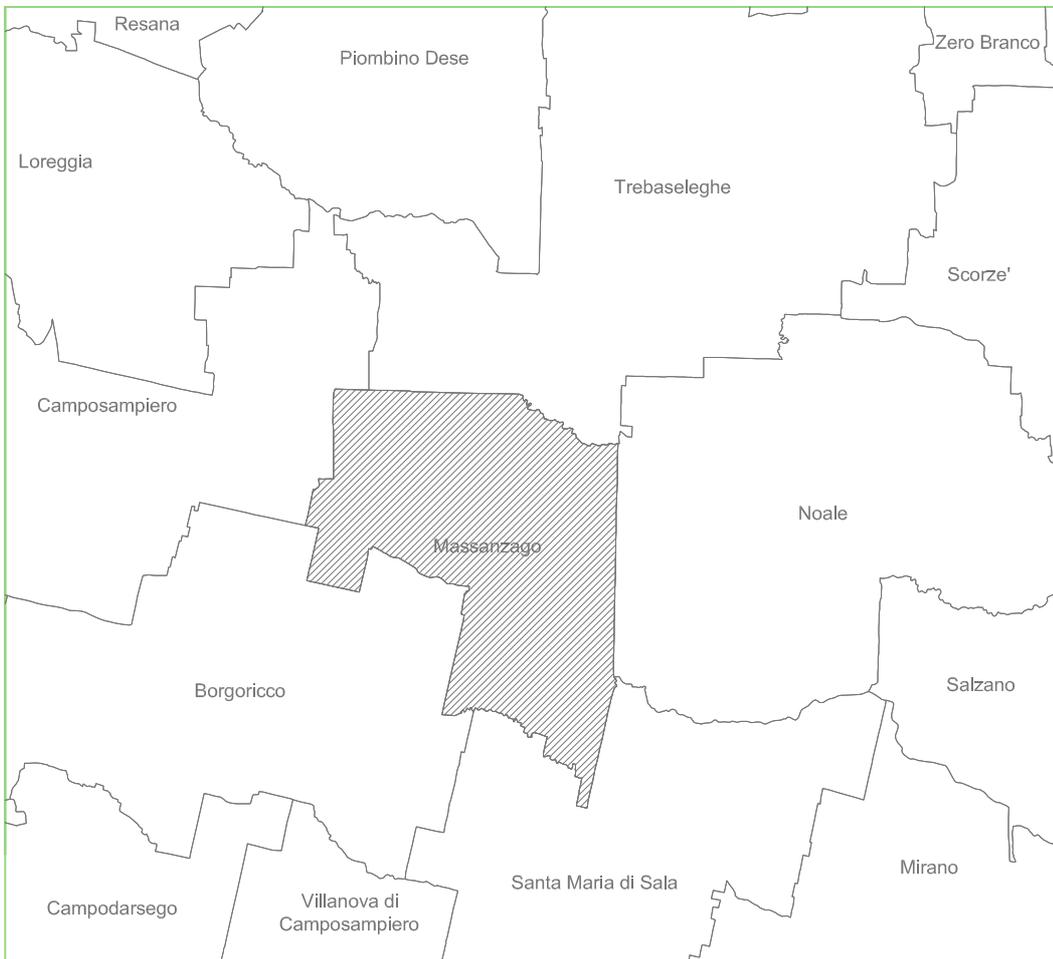
VARIANTE VERDE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI, MODICHE PUNTUALI E MODIFICHE NORMATIVE.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Il Sindaco:
Scattolin prof. Stefano

Il Responsabile ufficio urbanistica:
Dott. Gianni Campello

Progettista:
Arch. Roberto Cavallin



Indice

1 – Premesse	1
2 – Proposta di controdeduzioni alle osservazioni	1
3 - Dimensionamento	11
4 - Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)	11

1 – Premesse

La variante n° 2 al P.I. è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 71 del 28/12/2015 e pubblicata nell'albo pretorio il 31/12/2015.

Successivamente alla pubblicazione sono pervenute al protocollo del Comune n° 6 osservazioni di cui 5 entro i termini e 1 fuori termine.

Il presente fascicolo contiene, oltre alla proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute e gli estratti di P.I. modificati a seguito delle controdeduzioni, anche la verifica del dimensionamento del P.I. e la Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile residua aggiornati a seguito delle proposte di controdeduzioni alle osservazioni.

2 – Proposta di controdeduzioni

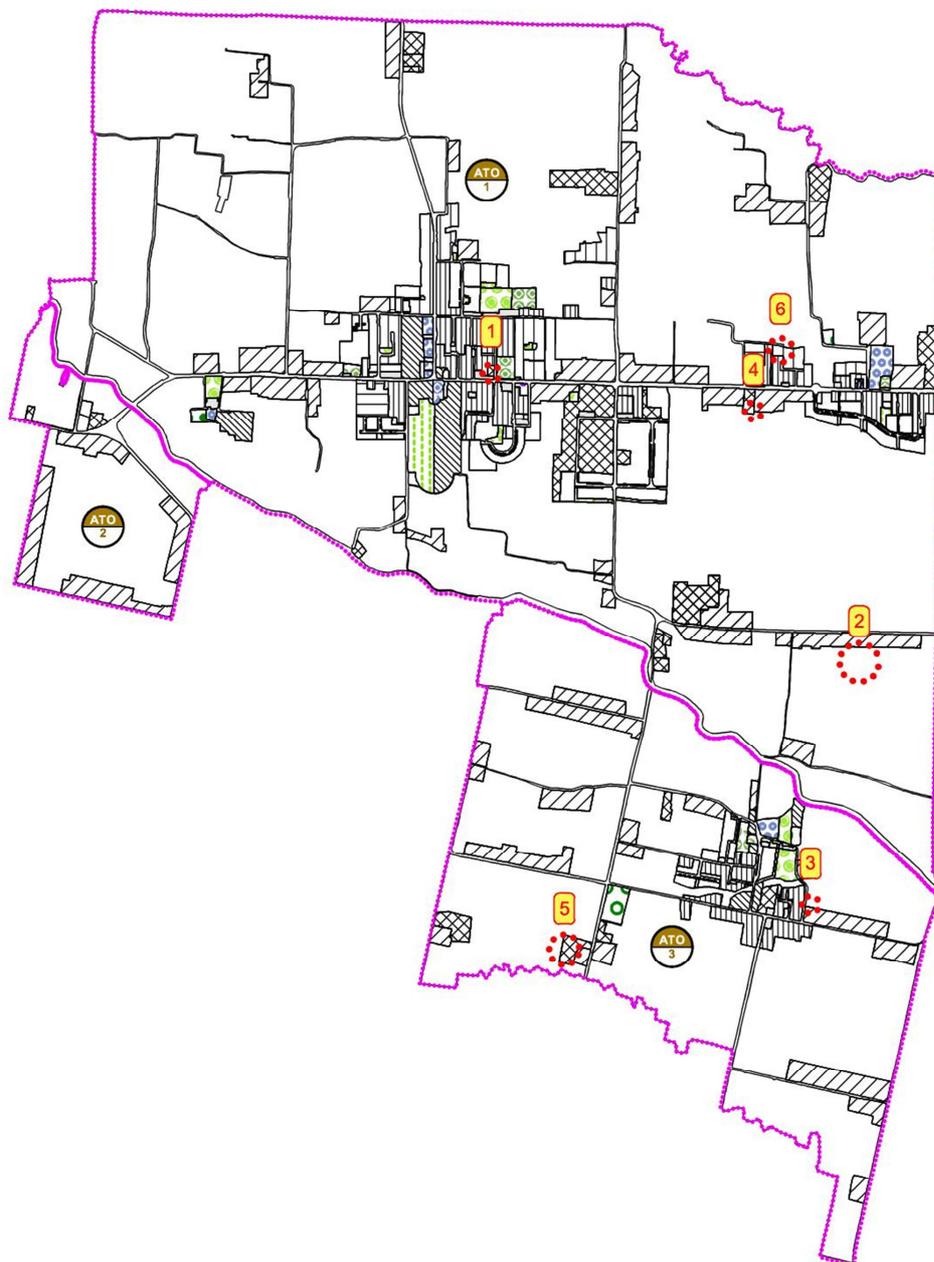
La tabella seguente riporta una sintesi delle osservazioni pervenute e la proposta di controdeduzione.

Tabella 2.1: Proposta controdeduzione

N	DATA	PROT.	PROPONENTE	SINTESI DELLA RICHIESTA	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE	
1	18.02.2016	1543	Emmepi s.a.s	Viene richiesto il cambio di destinazione da zona D e parcheggio a zona B, dell'area in proprietà catastalmente censita al foglio 3, mappale 396, sito in Via magro, al fine di permettere il completamento della edificazione nello stesso;	Non accoglibile	L'osservazione non è accoglibile in quanto la variazione richiesta non è pertinente ai contenuti della variante adottata.
2	18.02.2016	1544	Pesce Paolo Pesce Massimo Basso Iole	Viene richiesto il cambio di destinazione da zona E a zona C1 (leggasi C1.1), dell'area in proprietà catastalmente censita al foglio 11, mappali 444-445-447-525-527, sita in via Padovane, in modo da uniformare tale area con le aree adiacenti;	Non accoglibile	L'osservazione non è accoglibile in quanto la variazione richiesta non è pertinente ai contenuti della variante adottata.
3	23.02.2016	1700	Gallo Barbara	Viene richiesto l'ampliamento della zona C1.1/27 sita in via Chiesa, al fine di poter edificare un edificio residenziale unifamiliare sfruttando l'applicazione del Piano Casa;	Non accoglibile	L'osservazione non è accoglibile in quanto la nuova perimetrazione proposta per la zona C1.1/27 non rispetta i parametri previsti dal punto 6 dell'art. 51 delle Norme Tecniche del P.A.T per gli ambiti di edificazione diffusa.
4	23.02.2016	1715	Stevanato Virginio	Viene richiesto il cambio di destinazione da zona D a zona C1.1 o zona agricola di porzione di area in proprietà catastalmente censita al foglio 9 mappale 274, sita in Viale Roma, al fine di poter consentire l'ampliamento residenziale dell'edificio autorizzato con C.E. 226/1992;	Non accoglibile	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area non può essere classificata come variante "verde" essendo rivolta alla riclassificazione urbanistica di un'area già edificata e classificata dal P.A.T. come area di urbanizzazione consolidata produttiva.
5	02.03.2016	2089	De Gaspari Angelo	Viene richiesto lo stralcio della previsione edificatoria assegnata alla zona produttiva D/23 trasformandola in zona agricola come la rimanente area in proprietà catastalmente censita al foglio 13 mappale 179, sita in Via Zeminianella;	Accolta	L'osservazione è accoglibile in quanto la richiesta di trasformazione dell'area in proprietà da produttiva ad agricola risulta coerente con la finalità della variante adottata.
6	18.04.2016	4003	Ufficio Tecnico Comunale	Si richiede la correzione di un errore di numerazione progressiva in merito all'introduzione in sede di adozione della nuova zona C1 e la modifica del testo adottato degli artt. 10 e 53 delle NTO. Si richiede inoltre la modifica dell'articolo relativo alle misure preventive e protettive per manutenzione in quota previsto sul prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.	Accolta	L'osservazione è accoglibile in quanto la modifica normativa richiesta è coerente con la finalità della variante.

L'immagine sottostante individua, su una base schematica del P.I. vigente, gli ambito oggetto delle osservazioni pervenute.

Immagine 2.2: Individuazione osservazioni



L'accoglimento delle osservazioni n° 5 comporta l'aggiornamento dei seguenti elaborati di progetto del P.I.:

- Tav. 1 "intero territorio comunale"- scala 1:5000;
- Tav. 2.d "intero territorio comunale – zoning" - scala 1:2000.

Di seguito sono riportati gli estratti degli elaborati oggetto di modifica.

COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 7 L.R. n. 4/2005

TAVOLA	1
SCALA	1:5000
OSSERVAZIONE	5
	Ambito oggetto di osservazione

ESTRATTO P.I. ADOTTATO



ESTRATTO P.I. CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

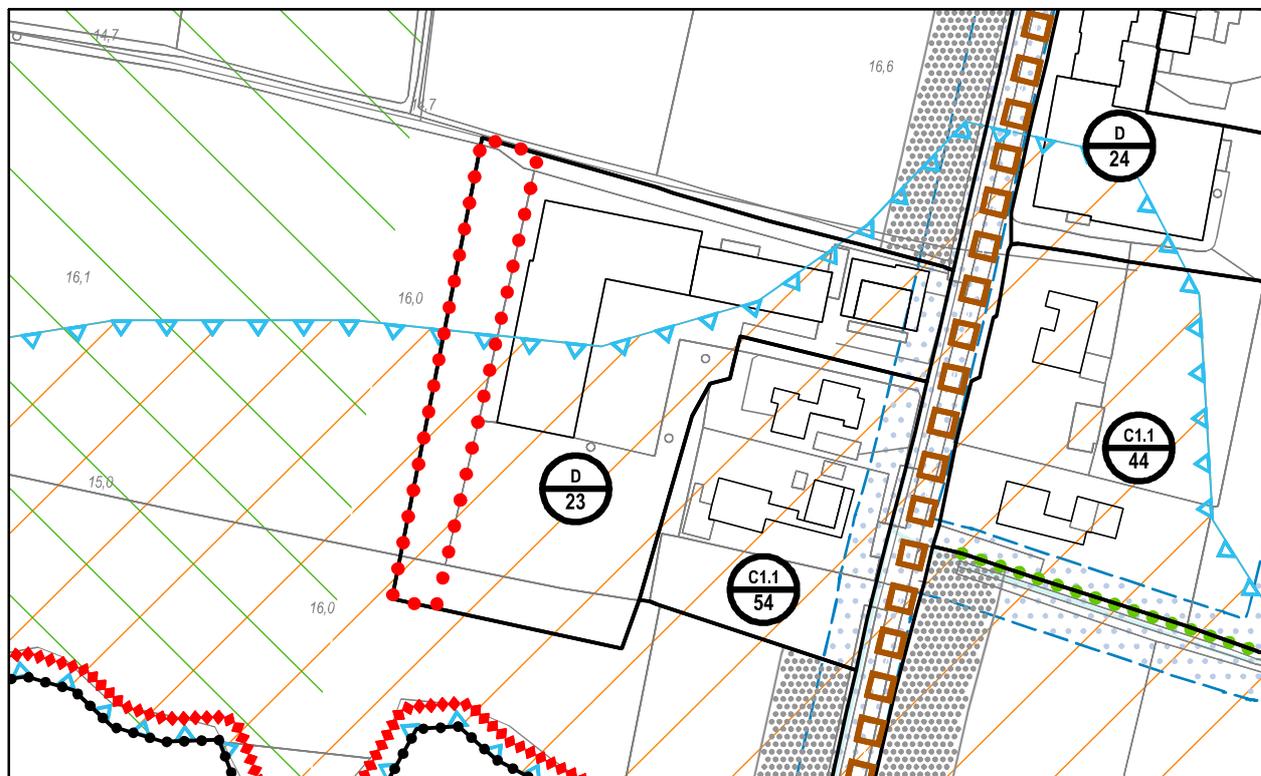


COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

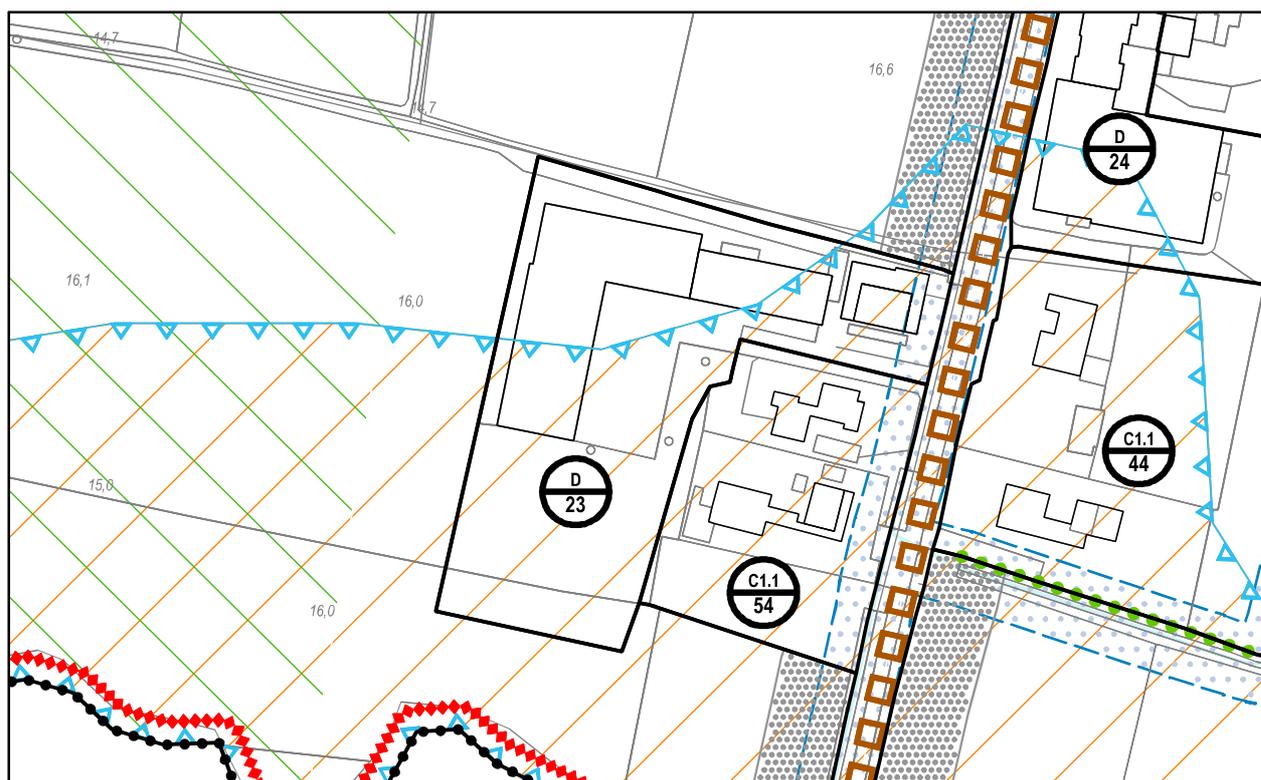
2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 7 L.R. n. 4/2005

TAVOLA	2.D
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE	5
	Ambito oggetto di osservazione

ESTRATTO P.I. ADOTTATO



ESTRATTO P.I. CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



L'accoglimento delle osservazioni n° 6 comporta l'aggiornamento dei seguenti elaborati di progetto del P.I.:

- Estratto Repertorio Normativo (varianzione n° 4);
- Estratto Norme Tecniche Operative (artt. 10 e 53);
- Estratto prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Di seguito sono riportati gli estratti degli elaborati oggetto di modifica.

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO (comparativa) - Zone C1 - C2

OSSERVAZIONE n° 6

ESTRATTO PI VIGENTE (in BLU barrate le previsioni stralciate)

ESTRATTO PI ADOTTATO (in ROSSO sottolineato le nuove previsioni adottate)

ESTRATTO PI MODIFICATO (in VERDE sottolineato le nuove previsioni modificate con la controdeduzione all'osservazione)

VARIAZIONE	Vigente (V) Adottato (A) Modificato (M)	TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
				Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
4	V	C1/	5	1,20	-	7,50 ⁽¹⁾	2		9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	
4	A	C1/	5	1,20	-	7,50 ⁽¹⁾	2		9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	
<u>4</u>	<u>A</u>	<u>C1/</u>	<u>10</u>	<u>0,60</u>	<u>-</u>	<u>7,50 ⁽¹⁾</u>	<u>2</u>	<u>Variante PI 2/2015</u>	<u>9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo</u>	
4	M	C1/	5	1,20	-	7,50 ⁽¹⁾	2		9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	
4	M	C1/	<u>11</u>	0,60	-	7,50 ⁽¹⁾	2	Variante PI 2/2015	9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE:

In fase di adozione il testo è rappresentato con la simbologia ~~xxxxx~~ per le parti stralciate, mentre con la simbologia ~~xxxxx~~ le parti per le parti introdotte

In fase di osservazione il testo è rappresentato con la simbologia ~~xxxxx~~ per le parti stralciate, mentre con la simbologia ~~xxxxx~~ le parti per le parti introdotte

ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I., e degli eventuali criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. Il P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro **con limite massimo del 10%** funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
3. Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante al P.I..
4. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 15 delle presenti Norme Tecniche Operative.
5. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche riportati nel Repertorio Normativo.
6. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
7. La viabilità pubblica di distribuzione interna va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata nel rispetto del codice della strada.
8. **Le aree verdi da computare a standard primario devono avere dimensioni adeguate. Non verranno in tal senso considerate le aiuole spartitraffico, quelle di separazione tra le strade ed i marciapiedi, le porzioni centrali di rotatorie ed altro che per dimensione e posizionamento non consentono di essere attrezzate/arredate/piantumate/utilizzate in funzione all'uso cui saranno destinate.** Gli eventuali marciapiedi laterali e i percorsi ciclo/pedonali devono essere raccordati con i tracciati, sia esistenti che previsti, esterni all'ambito di intervento, possibilmente alberati e comunque la loro larghezza non deve essere inferiore a mt. 1,5 per i percorsi esclusivamente pedonali e mt. 3 per quelli ciclo/pedonali.
9. La dotazione minima di aree a parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
 - 75% delle aree a standard per la residenza;
 - 80% delle aree a standard per il commerciale/direzionale, escluse le aree da reperire ai sensi della L.R.15/04;
 - 80% delle aree a standard per l'artigianale/produttivo;
10. Le aree a standard primario e le altre aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente al Comune, mentre i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.
11. Le aree a standard secondario, specificatamente individuate dal P.I., qualora comprese all'interno della delimitazione d'ambito dello strumento urbanistico attuativo, vanno cedute gratuitamente al Comune, mentre i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
12. È sempre consentita la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, sia di uso pubblico che private. La presenza di detti elementi deve risultare definita negli elaborati di progetto.
13. Il Comune può ridefinirne le quantità di cui al precedente punto 9 in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.
14. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che

conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.

Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato; è comunque consentito:

- applicare la normativa di cui all'art.19;
- adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

ART. 53 - Zone "C1.1"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.; il P.U.A. è obbligatorio solo per le aree indicate nel Repertorio Normativo.
2. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19 sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. **In alternativa all'ampliamento previsto dall'art. 19 delle presenti N.T.O. è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 400 per lotto già edificato.**
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni,
 - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
 - sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione primarie mancanti o eventualmente carenti a giudizio del Comune, da realizzare prima o contestualmente alla costruzione;
 - stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
4. Sugli edifici non residenziali sono consentiti interventi di riconversione nelle modalità indicate all'art.19 comma 5 fino ad un massimo di mc.1000 per edificio.
5. Il volume riportato nel Repertorio Normativo corrisponde al volume complessivo massimo (pari al 100%), calcolato come sommatoria della quota base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.12.
6. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione:
 - di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 8 mq e altezza **massima media** 2,20 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio;
 - pergolati aventi ingombro massimo di mq. 15 e altezza media non superiore a ml. 2.70;Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.
- 7. Sono consentite tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera. Non sono ammesse tipologie a blocco.**
- 7.8.** Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

Interventi puntuali di nuova edificazione – lotti liberi

8. L'allegato repertorio normativo individua la superficie dei lotti liberi, impiegabili per nuova edificazione e la massima potenzialità edificatoria attribuita ai singoli lotti. Relativamente a tali aree:
 - il rilascio del permesso di costruire, limitatamente alle prime case di abitazione e alla conseguente riduzione del 50% del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione (previsto dalla D.C.C.n.67 del 23/12/2009), è subordinato alla preventiva istituzione di un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso, per la non

alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del proprietario del terreno alla data di adozione della presente P.I. Il vincolo potrà essere eventualmente estinto prima della scadenza previa corresponsione della quota di contributo pari al 50% precedentemente non versata

- l'effettiva cubatura **è** realizzabile **preferibilmente all'interno del lotto ineditato, la cui delimitazione deve tuttavia ritenersi indicativa. Inoltre** dovrà essere puntualmente verificata in sede di rilascio del permesso di costruire, considerando l'area complessiva di pertinenza e l'incidenza volumetrica di eventuali edifici esistenti;
- per gli interventi previsti sussiste l'obbligo del completamento delle opere di urbanizzazione mancanti e dei relativi allacci;
- la sistemazione degli spazi scoperti deve assicurare il massimo drenaggio delle acque meteoriche nel terreno; sono pertanto vietate le pavimentazioni non idonee a questo scopo.
- negli interventi di nuova edificazione ricadenti all'interno del centro abitato, sono consentite anche le destinazioni d'uso commerciali/direzionali, nei limiti di cui all'art.13 comma 7.

MODIFICHE AL PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

In fase di adozione il testo è rappresentato con la simbologia **xxxxx** per le parti stralciate, mentre con la simbologia **xxxxx** le parti per le parti introdotte

In fase di osservazione il testo è rappresentato con la simbologia **xxxxx** per le parti stralciate, mentre con la simbologia **xxxxx** le parti per le parti introdotte

MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA

1. Ai fini della prevenzione dei rischi di infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, devono prevedere nella documentazione allegata alla richiesta di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività (DIA), **e** alla Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) ~~e alla comunicazione di attività edilizia libera~~, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
2. Per le finalità di cui al comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla DGRV n° 97 del 31/01/2012 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.
3. Gli elaborati di progetto dovranno essere accompagnati, prima del perfezionamento del titolo abilitativo, da:
 - a) elaborati grafici, redatti in scala adeguata, indicanti tra l'altro i percorsi ed i sistemi di accesso alla copertura, e relazione tecnica, redatti in conformità all'allegato A della DGRV 97/2012;
 - b) autocertificazione del progettista attestante la conformità dei sistemi di prevenzione alle istruzioni tecniche di cui all'allegato A della DGRV 97/2012
4. In caso di progetti da sottoporsi al parere del servizio di prevenzione dell'A.ULSS 15, nei casi previsti dall'art. 5 del DPR 380/2001, i progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione contestualmente all'espressione del suddetto parere.
5. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1, costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia degli altri titoli abilitativi (DIA-SCIA)

3 - Dimensionamento

L'accoglimento dell'osservazione n° 5, ai fini della verifica del dimensionamento comporta:

- una diminuzione della di superficie artigianale/industriale di mq. 1.669;
- a fronte dello stralcio della superficie artigianale/industriale, una diminuzione del fabbisogno di aree a servizi di 167 mq. (mq 10 ogni 100 mq. di superficie di Z.T.O.).

Considerato che la controdeduzione prevede la diminuzione del fabbisogno di aree a servizi, il dimensionamento del P.I. risulta verificato.

4 - Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)

L'accoglimento dell'osservazione n° 5 comporta il ripristino di 1.411 mq. di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile (S.A.U.T.).

Nella tabella seguente è riportato il calcolo della S.A.U.T. residua aggiornato con la proposta di controdeduzione:

Tabella 4.1: Calcolo S.A.U.T. residua

S.A.U.T. da P.A.T. (mq)	137.256
S.A.U.T. consumata da varianti approvate (mq)	46.660
S.A.U.T. consumata con l'adozione dalla presente variante (mq)	-5.923
S.A.U.T. consumata con le controdeduzioni alle osservazioni dalla presente variante (mq)	-1.411
S.A.U.T. residua (mq)	97.930

Di seguito estratti con individuazione dell'ambito oggetto di variazione della S.A.U.T.

