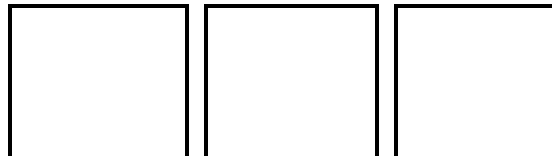




**COMUNE DI MONTEGALDA
PROVINCIA DI VICENZA**

P.I.

Elaborato



Scala



**Controdeduzioni alle
osservazioni pervenute e
adeguamento**

Approvato con D.C.C. n. del

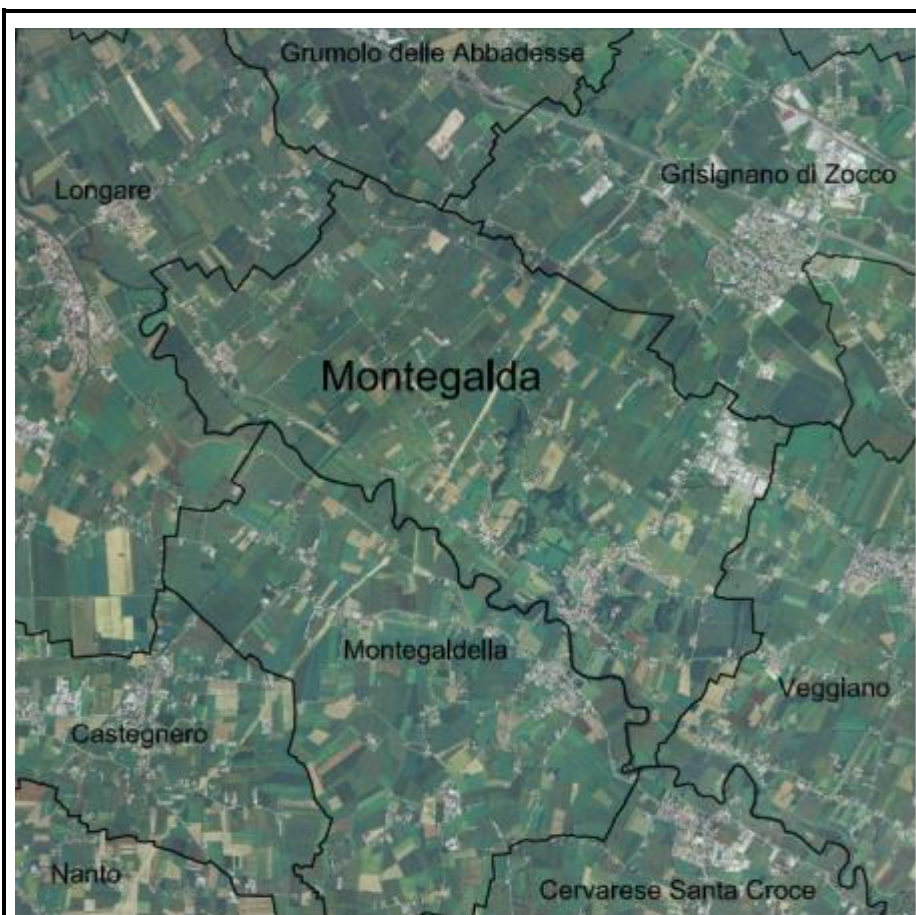
IL SINDACO
Nardin Andrea

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Arch. Giorgio Mecenero
Arch. Nicola Urbani
Dott. Urb. Gianni Dal Bello

IL PROGETTISTA

STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it



Realizzazione informatica:

Studio Associato Zanella

DATA: Ottobre 2020

INDICE

1. OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE	4
2. ADEGUAMENTO ALLA PRESA D'ATTO DELL'ASSEVERAZIONE IDRAULICA E DEL PARERE V.C.I.	7
3. ALTRI ADEGUAMENTI	7

1. OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

Il P.I. di Montegalda è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 02.07.2020 e con relativo avviso di pubblicazione e deposito di cui alla relata di pubblicazione n. 355 del 09.07.2020, affissa all'albo pretorio online dal 09.07.2020 al 08.08.2020, si è reso noto che a partire dal giorno 09.07.2020 gli elaborati del PI di Montegalda sono depositati in libera visione al pubblico per 30 giorni e che decorsi 30 giorni dall'avviso di pubblicazione ed entro il successivo termine di 30 giorni chiunque può presentare osservazioni.

Durante il periodo di presentazione delle osservazioni sono pervenute n. 5 osservazioni entro i termini sopra citati.

Relativamente alle osservazioni pervenute qui di seguito si esplicano in forma tabellare: gli estremi (n. in ordine di arrivo, prot. e data di presentazione e nome dell'osservante), il contenuto sintetico dell'osservazione, la relativa proposta di controdeduzione e le eventuali variazioni da apportare agli elaborati del PI in caso di accoglimento dell'osservazione.

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI PI
1	IMMOBILIA RE VENETA SOLE SRL prot. n. 5305 del 31.08.2020	<p>Relativamente all'area di proprietà censita al fg. 13 mapp. 770 - 234 e all'edificio di censito al fg. 13 mapp. 751, osserva e chiede quanto segue: che il fabbricato e l'area di proprietà siano fatti oggetto di idonea schedatura da cui risulti la non funzionalità dell'edificio ad un fondo agricolo e la contestuale possibilità di recuperare l'edificio nella sua integrità volumetrica per adibirlo ad una attività mista, turistico ricettiva e residenziale.</p> <p>Il previgente PRG individuava l'edificio con apposita schedatura n. 538 individuandolo quale "Annesso Agricolo" con grado di protezione 4 e possibilità di intervento consistente in "ristrutturazione parziale di tipo 4", secondo quanto previsto dalle Norme all'epoca vigenti, in particolare l'art. 34 del Repertorio Normativo del PRG, con limitazione sul numero delle unità abitative realizzabili.</p>	<p>L'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE per le seguenti motivazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il PI ha stralciato la originaria schedatura dell'immobile in oggetto per le motivazioni espresse sia all'art. 33. lett. b delle NTO sia nella Relazione programmatica al cap. 4.8.2, ove in particolare si specifica che sono state mantenute le schedature con grado di intervento 4 di cui all'art. 34 delle NTO solo nel qual caso rivestono un interesse storico, perché datati ante 1845 o perché con specifica norma puntuale (es. previsioni di attività commerciali, planivolumetriche, opere di urbanizzazione, ecc., ...). Nel caso in esame la scheda originaria B 538 dell'immobile in oggetto specifica che lo stesso è datato tra il 1901 e il 1945 e con nessuna specifica norma puntuale, pertanto non ha le caratteristiche per la riconferma della scheda; - l'art. 18.1 delle NTO specifica all'ultimo comma che le schedature non riconfermate con il PI che avevano la possibilità di riconversione di fabbricato non più funzionale, se richiesta quest'ultima dall'avente titolo,

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI PI
			<p>potrà essere valutata con variante al PI;</p> <p>- quanto richiesto si ritiene modifica sostanziale che non può essere recepita in sede di controdeduzione del PI senza dare la possibilità di presentare eventuali relative osservazioni.</p> <p>Pertanto la richiesta potrà essere valutata in sede di Variante al PI.</p>
2	<p>SAVIO PAOLO ROBERTO</p> <p>prot. n. 5391 del 03.09.2020</p>	<p>Chiede che il lotto di proprietà ricadente in Z.T.O. D/1 e i relativi parcheggi previsti sul lato Nord del lotto stesso abbia una forma il più possibile regolare al fine di meglio sfruttare sia l'area a servizio del parcheggio pubblico che la potenzialità edificatoria del lotto.</p>	<p>L'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE perché relativa a modeste modifiche migliorative del disegno di piano; vengono pertanto adeguate le Tavole di PI come richiesto.</p>
3	<p>DOTT. ING. GUIDO DAL POZZO</p> <p>amministratore ore ITALCONST Srl</p> <p>prot. n. 5443 del 07.09.2020</p>	<p>Chiede per l'area di proprietà ubicata nel PUA Marcoline:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. di riperimetrare il PUA C2.2-4 includendo le aree interessate ad un immediato sviluppo, così come proposto nella allegata planimetria (visti e considerati i vari ed inutili tentativi della scrivente volti a far partecipare al redigendo PUA le limitrofe proprietà); 2. di prendere in considerazione l'indicazione del solo C2.2-4 quale area da svilupparsi mediante PUA, con successiva individuazione degli standards e della viabilità di progetto in sede di stesura del piano per la successiva approvazione; 3. (in subordine alla precedente) di voler ridimensionare l'area servizi modificandone superficie ed ubicazione, rivalutando nel contempo il posizionamento della viabilità di piano così come già espresso, in modo da rendere immediatamente urbanizzabile l'area di proprietà visto l'interesse della scrivente all'iniziativa; 4. di considerare come area di completamento la porzione di proprietà ITALCONST Srl posta direttamente a nord di Via Strazzacappa, rendendola indipendente dalla perimetrazione di piano attualmente indicata e quindi 	<p>L'osservazione si ritiene NON PERTINENTE in quanto è relativa a modifiche sostanziali che non possono essere recepite in sede di controdeduzione del PI senza dare la possibilità di presentare eventuali relative osservazioni.</p> <p>Si specifica che l'osservazione potrà essere valutata in sede di Variante al PI.</p>

N.	NOME OSSERVANTE PROT. E DATA	OSSERVAZIONE Contenuto sintetico	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ED EVENTUALI VARIAZIONI AGLI ELABORATI DI PI
		direttamente edificabile, prevedendo il collegamento all'attuale viabilità: la scrivente garantisce fin d'ora l'esecuzione - all'interno della stessa area - di una idonea superficie a parcheggio dimensionata come standard, in modo da sopperire all'attuale carenza di parcheggi in Via Strazzacappa.	
4	MARZARI MARIA PIA prot. n. 5444 del 07.09.2020	Rinnova la richiesta (n. 11) presentata con prot. 7751 del 24.12.2018, in cui chiedeva che l'area di proprietà fosse privata della potenzialità edificatoria tramite l'estromissione dall'ambito di intervento del Piano attuativo. In subordine chiede comunque lo stralcio dell'area evidenziata negli allegati presentati, mediante la modifica della perimetrazione mantenendo solo la strada di accesso secondo le previsioni dello strumento urbanistico.	L'osservazione si ritiene NON PERTINENTE in quanto è relativa a modifiche sostanziali che non possono essere recepite in sede di controdeduzione del PI senza dare la possibilità di presentare eventuali relative osservazioni. Si specifica che l'osservazione potrà essere valutata in sede di Variante al PI.
5	PAOLO GIARDINELL I FRANCA CALEARO prot. n. 5445 del 07.09.2020	Chiedono l'inserimento dell'area sita in via Marcoline in <i>Edificazione diffusa</i> , detta area è composta da 9 unità residenziali (di cui proprietari di quella al civico 48). Altre unità immobiliari site sempre lungo via Marcoline sono già state definite come Edificazione Diffusa dal P.A.T. Già chiesto con richiesta n. 41 Prot. 4649 del 10.07.2019 e giudicata NON ACCOGLIBILE perché la perimetrazione di nuove edificazioni diffuse non è di pertinenza del PI ma del PAT.	La richiesta si ritiene NON PERTINENTE come già valutato nel <i>Resoconto richieste al PI</i> per la richiesta n. 41, ove si specifica che quanto richiesto non è pertinente al PI perché la perimetrazione di nuove edificazioni diffuse non è di competenza del PI ma del PAT. Tale richiesta potrà essere valutata dunque in sede di variante al PAT.

2. ADEGUAMENTO ALLA PRESA D'ATTO DELL'ASSEVERAZIONE IDRAULICA E DEL PARERE V.C.I.

L'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con Presa d'atto rif. n° P36/2020int. di prot. n. 319222 del 11.08.2020 ha preso atto della dichiarazione asseverata della V.C.I. relativa al P.I. trasmessa, suggerendo l'adozione di alcuni accorgimenti di mitigazione idraulica che vengono recepiti nell'Elab. 3 NTO allegando la stessa presa d'atto.

Sempre l'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con Parere rif. n° P36/2020int. di prot. n. 459922 del 29.10.2020 ha espresso parere favorevole alla V.C.I. relativa al P.I. trasmessa, che viene recepito nell'Elab. 3 NTO allegando lo stesso parere.

3. ALTRI ADEGUAMENTI

Sono state resi necessari i seguenti adeguamenti e precisazioni per una migliore lettura agli elaborati del PI adottato:

- all'elab. 7.2 - Tavola TAVOLA A.U.C. E INTERVENTI DI P.I. aggiornando la zonizzazione che era stata riportata in sede di Var. 1 al PAT rispetto a quella del PI;
- all'elab. 7.1 - Registro del Consumo di suolo specificando più precisamente e per una migliore comprensione le modalità di contabilizzazione del consumo di suolo, apportano i seguenti aggiornamenti evidenziati in **giallo** al cap. 3 come segue:

.....

Tipologie di intervento	Consumo di suolo
<i>Interventi interni agli A.U.C. di Tav. 7.2</i>	<ul style="list-style-type: none"> nessuno
<i>Interventi esterni agli A.U.C. di Tav. 7.2 su fabbricati esistenti (come riconversioni della destinazione d'uso e/o modesti ampliamenti in area pertinenziale catastale pertanto già "compromessa", cambio tipo di intervento,...) o di demolizione e ricostruzione con la stessa area di pertinenza catastale</i>	<ul style="list-style-type: none"> nessuno
<i>Interventi esterni agli A.U.C. di Tav. 7.2 in area agricola aperta o in edificazioni diffuse, in nuove zone di completamento con attuazione diretta o in ZTO di espansione con obbligo di PUA</i>	<ul style="list-style-type: none"> Per interventi puntuali con attuazione diretta, come interventi in edificazione diffusa, per la determinazione della relativa area del lotto di pertinenza che consuma suolo si è applicato, rispetto alla volumetria assegnata dal PI, un indice di 1,00 mc/mc $\neq 1,00 \text{ mc/mq}$ Per interventi di nuove aree in ZTO di espansione con obbligo

	<p>di PUA o di nuove ZTO di completamento con intervento diretto = contabilizzata l'intera ZTO area riclassificata</p>
<p>Interventi esterni agli A.U.C. di Tav. 7.2 ma in aree agricole comunque già parzialmente edificate e/o urbanizzate, comunque impermeabilizzate e pertanto "compromesse"</p>	<ul style="list-style-type: none"> contabilizzata l'area ancora libera da edificazioni e urbanizzazioni

.....

Considerato che il PI per la contabilizzazione del consumo di suolo si basa su previsioni attuative senza una proposta progettuale precisa, in sede di titolo edilizio, **previa presentazione obbligatoria dell'area catastale di interesse**, potrà essere meglio precisato, dall'Ufficio tecnico comunale, il consumo di suolo "reale" previsto dal PI per ciascun intervento, oltre che gli interventi di ampliamento in zona agricola ai sensi della LR 14/2019 "Veneto 2050", (compilando la tabella di cui alle lett. L,M,N del cap. 4 che segue), valutando l'opportunità di contabilizzare: per gli interventi puntuali l'area effettivamente utilizzata **e/o impermeabilizzata** (fabbricato + area pertinenziale, ovvero il lotto) e per gli interventi di espansione con progettazione unitaria o con P.U.A., le aree effettivamente utilizzate **e/o impermeabilizzate** (ovvero tutta l'area interessata dalla progettazione unitaria o PUA, ovvero: fabbricato + area pertinenziale, ovvero il lotto, le aree a viabilità ed a standards, scomputando eventualmente le aree destinate a verde **solo se non impermeabilizzate**).

- agli elaborati agronomici del PI rispetto alle varie comunicazioni pervenute dei Comuni confinanti relativamente agli allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto; tale aggiornamento ha comportato anche l'adeguamento delle tavole di PI ove sono state riportate le fasce di rispetto degli allevamenti intensivi dei Comuni confinanti ricadenti nel territorio comunale di Montegalda;
- alle Tavole di PI correggendo alcune imprecisioni, quali:
 - correzione del limite del centro urbano rispetto a quello approvato;
 - adeguata la voce di legenda delle ZTO E2A ed E2B rispetto a quella riportata nelle NTO;
- alle NTO:
 - specificando all'art. 51 - *Atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico - privati e richieste al P.I.* ove vengono riportate le integrazioni evidenziate in **giallo** qui di seguito all'ultimo comma:

*Per le aree e fabbricati interessati dagli atti o accordi di cui al presente articolo è fatto salvo quanto specificatamente previsto dagli stessi **che sono stati riportati in copia nell'Elaborato 4 senza i relativi documenti di riconoscimento dei sottoscrittori e degli eventuali relativi allegati; a tal riguardo di specifica che è fatto salvo quanto previsto dagli atti o accordi con i relativi allegati originali depositati presso l'amministrazione comunale.***
 - integrando l'art. 44 - *Vincoli e Pianificazione territoriale* specificando, specificando che, in analogia a quanto previsto dal previgente PRG e fino ad ora attuato, per le aree interessate dai vincoli paesaggistici, in considerazione del loro rilevante

interesse ambientale e paesaggistico, si applica anche quanto specificatamente previsto dall'art. 17 per le Zone di rispetto ambientale;

- correggendo all'art. 52 - *Applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali* i riferimenti normativi come evidenziato di seguito in **giallo** e il puntato come evidenziato qui di seguito in **rosso grassetto**:

.....

si norma che:

- a)** *in tutte le zone e interventi in genere, recepiti e riconfermati con il primo PI dal previgente PRG, compreso l'intervento in ZTO B2/A di cui all'art. 7.2.1 che precede, si applicano le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal previgente PRG e riportate all'art. **53 54** che segue;*
- b)** *per tutti i nuovi interventi previsti dal primo PI e da quelli successivi, diversi dal previgente PRG, si applicano le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" - Allegato A del nuovo REC di Montegalda.*

In caso di:

- c)** *decadenza delle zone di espansione, recepite e riconfermate con il primo PI dal previgente PRG, con obbligo di PUA non approvato entro 5 anni dall'entrata in vigore del primo PI (art. 18, comma 7, LR 11/2004 e s.m.i.) ma oggetto di proroga quinquennale ai sensi dell'art. 18, comma 7bis della LR 11/2004 e s.m.i., continuano per esse ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal previgente PRG e riportate all'art. **53 54** che segue;*
 - d)** *decadenza o non riconferma delle zone e/o interventi in genere, recepiti e riconfermati con il primo PI dal previgente PRG, in caso di loro "ripristino" nel PI (diverso dal punto sopra), per l'attuazione degli stessi si applicheranno le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC di Montegalda.*
- specificando all'ALLEGATO A, SCHEDA B per le ZONE DI ESPANSIONE C2.2/4 - C2.2/5 - C2.2/6 che la ZTO B3 è esclusa dall'obbligo di SUA relativo alle zone suddette.