

Allegato A) alla deliberazione di C.C.n del

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
1	18.005 (integrazione 19.604 del 1/10/2012)	11/09/2012	SALVALAJO PAOLO	Proprietario di porzione del fabbricato residenziale in Via G.Franco 31) (NCEU Fg.8 Mapp.3914 e 3946) oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria comportante la sistemazione esterna con spostamento dell'accesso carraio lungo il confine sud della proprietà. Il P.I. adottato (Schema Direttore 2 - Scheda Norma 3) prevede la realizzazione di un parcheggio a ridosso del fabbricato che pregiudica le opere già autorizzate ed ormai completamente ultimate. Il proponente l'osservazione chiede di traslare verso sud il limite del previsto parcheggio, posizionandolo in corrispondenza del confine di proprietà.	L'osservazione è accolta, in quanto non comporta sostanziali variazioni allo schema direttore.
2	18.222	13/09/2012	SCANFERLA LUCIANO	L'ambito individuato come "C 02 04" assoggetta l'area alla formazione di PUA che si ritiene improprio per un comparto già edificato per oltre il 75%. Pertanto il proponente l'osservazione chiede la trasformazione in ZTO C 01 al fine di consentire l'intervento diretto per l'unica porzione ineditata.	L'osservazione è accolta, in quanto due aree contigue con le stesse caratteristiche sono state zonizzate come "C1".
3	18.507	17/09/2012	SANAVIO ANGELO	Proprietario di fabbricato fatiscente in Isolato 6 a Castagnara, nelle zone significative. Chiede di modificare la categoria del fabbricato da B ad A, in modo di poterlo ristrutturare. Attualmente l'intervento ammissibile è quello conservativo, ma ci sono oggettive difficoltà di carattere statico che dal punto di vista operativo rendono impossibile la riabilitazione dell'edificio.	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della riclassificazione degli edifici nelle zone significative, dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva.
3-BIS	19.172	25/09/2012	FAVERO ROBERTO, in qualità di legale rappresentante della DUERRE 57 SRL	Osservazione rivolta alla modifica di un'area specifica. Proprietario di lotto compreso tra un'area ad est in ZTO "B03" ed un'area ad ovest in ZTO "B04". Chiede che il lotto in proprietà sia trasformato da ZTO "B05" in ZTO "B04" in omogeneità con quella adiacente ad ovest.	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della ridefinizione dei parametri edilizi delle zone residenziali, dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva.

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
4	19.374	27/09/2012	GRAZIAN LUCIANA	Proprietaria di area in Via Frattina di circa 4000 mq. Il terreno confina con la delimitazione della "zona ad edificazione diffusa" e anche nella precedente adozione PATI ha evidenziato la necessità di trasformare la proprietà per realizzare un intervento edilizio ad uso della famiglia. Con la presente osservazione reitera la richiesta, chiedendo che la proprietà venga inclusa nell'ambito ad edificazione diffusa, con previsione di un lotto avente capacità edificatoria di 600 mc.	L'osservazione non è accolta, in quanto il nuovo lotto si configura come lotto di testa, non della medesima proprietà degli edifici marginali al nucleo e quindi in contrasto con l' 11.2.2 "Ambiti di edificazione diffusa delle NTA del PATI.
5	19.375	27/09/2012	FERRARI ALBERTO, in qualità di procuratore della soc. Demessy Investment s.a. 412F Route d'Esch L-2086 Luxembourg	Società proprietaria di area in Via Guizze - laterale di Via Garato estesa mq. 13,007 in area agricola E2. L'area è attigua nella parte a nord alla zona ad edificazione diffusa. Con l'osservazione si chiede di modificare la perimetrazione della zona ad edificazione diffusa con l'inserimento di una possibilità edificatoria composta di due fabbricati di 600 mc. , ciascuno insistenti su un lotto di superficie pari a mq. 1440 circa.	L'osservazione non è accolta, in quanto i nuovi lotti si configurano come lotti di testa, non della medesima proprietà degli edifici marginali al nucleo e quindi in contrasto con l' 11.2.2 "Ambiti di edificazione diffusa delle NTA del PATI.
6	19.376	27/09/2012	AGOSTINI EZZELINDO	Proprietario di terreno in Via Silvestri, vicino al nucleo residenziale esistente e consolidato, urbanizzato. Chiede l'introduzione nel PI della previsione di edificabilità di un lotto con cubatura di 600 mc.collocato al limite sud della proprietà	L'osservazione non è accolta, in quanto la previsione di edificabilità viene richiesta per un lotto ricadente in zona agricola.
7	19.464	28/09/2012	MAZZARI PAOLA	Proprietaria di terreno esteso mq.15.100 in Via Barcarola. Chiede di modificare la linea di perimetrazione che delimita la zona ad edificazione diffusa attigua alla sua proprietà al fine di includere parte del terreno di proprietà che confina con Via Barcarola dove sia possibile realizzare una cubatura di mc.600 necessari alla realizzazione di fabbricato residenziale.	L'osservazione non è accolta, in quanto il nuovo lotto si configura come lotto di testa, non della medesima proprietà degli edifici marginali al nucleo e quindi in contrasto con l' 11.2.2 "Ambiti di edificazione diffusa" delle NTA del PATI.

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
8	19.518	01/10/2012	MASCHIO ANTONIO	Proprietario di terreno in Via Cà Ponte esteso mq. 7.220, limitrofo alla zona ad edificazione diffusa. Viene chiesta una modifica della perimetrazione della zona ad edificazione diffusa, prevedendo un'area che ammetta la possibilità edificatoria di due fabbricati residenziali (mc. 600 + 600) fronte Via Cà Ponte.	L'osservazione non è accolta, in quanto i nuovi lotti si configurano come lotti di testa, non della medesima proprietà degli edifici marginali al nucleo e quindi in contrasto con l' art. 11.2.2 "Ambiti di edificazione diffusa delle NTA del PATI.
9	19.519	01/10/2012	MUNARO RENZO	Proprietario di terreno in Via Acquaro esteso mq.9.320. La nuova viabilità prevista dal Piano degli Interventi sembra precludere tale accesso. Chiede che il PI garantisca l'accesso al terreno con mezzi agricoli da Via Acquaro. Parte dell'appezzamento, per una larghezza variabile non bene definita lungo tutto il confine ovest, è stato inserito nel comparto denominato "Schema Direttore 1". Tale striscia di terreno verrebbe utilizzata come viabilità di Piano, che prevede la messa a dimora di filari alberati da ambo i lati. La porzione residuale vedrebbe notevolmente ridotta la superficie coltivabile a causa della cessione e della necessità di ricreare un nuovo fosso per lo scolo delle acque, nonché per l'ombreggiamento derivante dai filari alberati previsti. Il proponente l'osservazione chiede se i filari alberati possano essere sostituiti da essenze verdi di altezza limitata, almeno dal lato del terreno agricolo	L'osservazione non è accolta, in quanto gli aspetti posti, riguardano la progettazione di dettaglio dell'opera e pertanto saranno valutati in tale sede.
10	19.566	01/10/2012	PAGGIN ANTONIO, legale rappresentante della "VERONICA SAS"	Proprietario di terreno esteso mq.8380 in Via Cà Ponte. A ovest oltre la SP46 - e a sud - oltre la Via Cà Ponte - il PI prevede zone ad edificazione diffusa. Considerato che l'area si trova in zona urbanizzata e che sono presenti i principali sottoservizi, chiede che anche una parte della sua proprietà sia inclusa nella perimetrazione a zona ad edificazione diffusa, per la porzione a sud lungo Via Roma, per la realizzazione di due fabbricati di mc.600 ciascuno.	L'osservazione non è accolta in quanto in l'area si presenta completamente libera da costruzioni e si trova in zona agricola, delimitata a sud ed a ovest da viabilità pubblica che funge da delimitazione dei nuclei residenziali in ambito agricolo. Inoltre l'art. 11.2.2 "Ambiti di edificazione diffusa" delle NTA del PATI dispone che <i>"al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, rilevata alla data di adozione del PATI, ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare"</i>



N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
11	19.583	01/10/2012	DESIDERA' OTELLO	<p>Osservazione rivolta alle previsioni dello Schema Direttore 2 - scheda norma 3, che prevede lo sviluppo di alcuni volumi residenziali posti ad est, che di fatto vanno a completare il contesto residenziale presente lungo la Via Guido Franco. Oltre allo sviluppo di tali volumi le previsioni indicano la realizzazione di un parcheggio a servizio di dette zone residenziali collocato nelle adiacenze delle abitazioni esistenti.</p> <p>Con l'osservazione si intende chiedere che la via di accesso al parcheggio avvenga autonomamente da Via G.Franco, senza prevedere alcun collegamento con l'attuale passaggio privato per le case esistenti, per le ridotte dimensioni dello stesso ed a salvaguardia della qualità di vita delle residenze già esistenti.</p>	L'osservazione non è accolta, in quanto non pertinente poiché fa riferimento ad aspetti progettuali di dettaglio che saranno definiti in sede di PUA.
12	19.620	01/10/2012	LAZZARO OTTORINO - FAVARO GEMMA	<p>Proprietari di terreno in Via Matteotti-Acquaro, oggetto di Accordo Pubblico-Privato definito dal P.I. nella Scheda Norma 2 Schema Direttore 1.</p> <p>L'accordo prevede che, a fronte della cessione al Comune di Cadoneghe di un'area estesa mq.11.320, sia riconosciuta una compensazione urbanistica di mc.8.500 da ripartire in sede di P.U.A. secondo i parametri definiti dalla "Scheda Norma".</p> <p>I proponenti l'osservazione rilevano che la loro proprietà viene in tal modo penalizzata considerevolmente dall'adiacente intervento di edilizia cimiteriale individuato dalla "Scheda Norma 2A". L'area subirà un deprezzamento che alcuni soggetti terzi - interessati alla gestione economica dell'operazione immobiliare - hanno già fatto pesare nelle trattative in corso. Commercialmente viene di fatto ridotto il valore della cubatura riconosciuta come compensazione urbanistica.</p> <p>Perciò risultano sbilanciati - a danno dei proponenti l'osservazione - i numeri dell'accordo già sottoscritto.</p>	L'osservazione non è accolta, in quanto la realizzazione dell'intervento previsto con la scheda norma 2A, non pone alcun vincolo nell'area di proprietà del proponente l'osservazione. Inoltre, si specifica che l'intervento proposto nella scheda 2A, non si configura come edilizia cimiteriale.



N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
13	19.621	01/10/2012	FANTIN ERNESTO	Proprietario di terreno in Via Garato Chiede di riconsiderare l'osservazione già presentata in occasione del PATI, con la quale era stato chiesto di poter realizzare un modesto fabbricato residenziale per esigenze strettamente personali sul terreno di proprietà, includendo l'area di proprietà nell'ambito di nuclei di edificazione diffusa C1.1, con possibilità di lotto libero dove realizzare una cubatura di 600 mc. per esigenze correlate al nucleo familiare.	L'osservazione non è accolta, in quanto il lotto ricade in zona agricola.
14	19.649	01/10/2012	PETRANZAN DINO	Proprietario di terreno in Via Fiorita. Lungo il confine est ed ovest della particella che individua la proprietà è individuabile una zona marginale di tipo C con indice volumetrico di 1,2 mc./mq. per una volumetria ammissibile pari a 1765. Chiede che tale area venga portata a ridosso del fabbricato esistente, come da scheda allegata all'osservazione.	L'osservazione è accolta, in quanto la richiesta è volta a ricomporre in un ambito unitario una capacità edificatoria già assegnata dal PRG, ma non utilizzabile in quanto ricadente in un appezzamento di dimensioni non omogenee.
15	19.650	01/10/2012	PETRANZAN GIOVANNI	Proprietario di area in Via Cà da Mosto, avente destinazione edificabile ai fini collettivi. Il proponente l'osservazione ne chiede il cambio di destinazione da edilizia sociale ad edilizia privata di tipo residenziale	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della ridefinizione delle zone a servizi in ambito residenziale, dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva.
16	19.662	02/10/2012	BELVEDERE SPA	La società è proprietaria di un'area in Via Conche avente destinazione C1, normata dall'art.27.3 delle NTO, le quali prevedono la possibilità di edificare tipologia edilizia in linea ed a blocco. Con l'osservazione presentata la società chiede la variazione delle Norme Tecniche Operative affinché venga prevista la possibilità di edificare fabbricati a schiera e bifamiliare, non comportando tale tipologia alcuna problematica dal punto di vista dello sviluppo planivolumetrico dell'area e dell'impatto edilizio nel territorio.	L'osservazione è accolta, in quanto le tipologie a bifamiliare ed a schiera si inseriscono correttamente nel tessuto edilizio circostante.

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
17	19.663	02/10/2012	BELVEDERE HOLDING SPA GIUSEPPE DE POLI ZAFFIN FEDERICO	<p>Le ditte proponenti l'osservazione sono interessate dall'accordo pubblico privato n.5 e chiedono l'introduzione alcune modifiche come di seguito puntualizzato:</p> <p>1) la scheda norma 1 relativa allo Schema Direttore 3 indica per l'ambito previsto di mq.7.200 un volume di mc.7.200, contro un volume totale previsto dall'accordo pubblico-privato pari a mc.5.066. Considerato che l'ambito viene occupato dal sedime stradale e degli standard, la superficie fondiaria a disposizione si riduce notevolmente con un conseguente elevato indice fondiario. Con l'osservazione si chiede il ripristino del volume massimo di mc.5.066 come da accordo pubblico-privato, al fine di poter realizzare una edificazione in armonia con le aree limitrofe già edificate.</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto l'accordo si sostanzia nel riconoscimento di crediti edilizi, che l'amministrazione fa ricadere in area di sua proprietà e nella quale, nell'ambito della propria autonomia pianificatoria, più prevedere ulteriori volumetrie, anche non direttamente riconducibili all'accordo de quo.</p> <p>Fermo restando che la volumetria prevista è una volumetria massima.</p>
				<p>2) La cartografia delle tavole 1.1.1. e 2.3 riportano un ambito con obbligo PUA diverso da quello indicato nella Scheda Norma, escludendo anche l'area prevista a viabilità di accesso. Con l'osservazione si chiede la correzione.</p>	<p>L'osservazione è accolta, le cartografie sono adeguate.</p>
				<p>3) la fascia di rispetto indicata nel lato ovest del perimetro dell'area oggetto dell'accordo pubblico-privato comporta un vincolo di inedificabilità di circa m.20 all'interno dell'ambito, con ulteriore diminuzione della superficie fondiaria a disposizione: si chiede lo stralcio della fascia. Inoltre, permanendo la fascia di rispetto di m.10 dalla canaletta consorziale, si chiede che il limite sud del piano venga spostato sul confine del mappale.</p>	<p>L'osservazione è parzialmente accolta, con riferimento alla fascia di rispetto stradale. In merito invece alla delimitazione precisa del perimetro del PUA, si rinvia agli elaborati del piano attuativo.</p>
				<p>4) l'area oggetto dell'accordo viene indicata nelle tavole come inclusa in un PUA vigente: se ne chiede l'adeguamento.</p>	<p>L'osservazione è accolta, le cartografie sono adeguate.</p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
18	19.665	02/10/2012	I.O.F. DI BROGIO MARIO & C. SNC	<p>La proposta di osservazione formulata è riferita all'Accordo Pubblico/Privato presentato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, in data 16/12/2011 ed integrato in data 30/04/2012. Il tutto come recepito nell'Elaborato 8A - Schemi Direttori - Progetti Norma, alla Scheda Norma 2A (Ato 2-4), e come normato agli artt. 12.2 e 46 delle NTO del Piano degli Interventi - Primo Aggiornamento. Si propone:</p>	
				<p>1) l'inserimento nella "Scheda Norma 2A", nelle "Prescrizioni Progettuali" di quanto segue: "Il nuovo edificato proposto ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, sarà realizzato e utilizzato per le attività previste dalla L.R. 18 del 4.03.2010 e successiva DGR 1807/2011. In particolare sono ammesse le attività di cui all'allegato A) della DGR sopra indicata, nei termini previsti dal Regolamento Comunale".</p>	<p>L'osservazione è accolta, per maggior chiarezza, sebbene nella Scheda Norma 2A la destinazione d'uso ammessa fa già riferimento alla L.R.18/2010.</p>
				<p>2) l'integrazione e la modifica dei seguenti artt. 12.2 e 46 dell'Elaborato n.8 - N.T.O. del Piano degli Interventi: Art.12.2: da inserire alla fine all'ultimo comma "e la gestione di tutte le attività connesse.";</p>	<p>L'osservazione è accolta, seppur la gestione dell'attività è connessa alla specifica destinazione dell'edificio.</p>
<p>Art.46: -.. Da sostituire al 2° comma il termine "...solo..." con il termine "...anche..."; -.. Da inserire alla fine del comma 3°: "Tale autorizzazione è consentita per le attività riferite a quanto realizzato ai sensi della L.R. 18/2010"; -.. Da inserire alla fine del punto b)"..., edifici previsti dalla L.R. 18/2010."</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto l'articolo 46 delle NTO così come formulato è volto a salvaguardare l'interesse della collettività, nella fruizione delle attrezzature di interesse comune individuate come standard. Tuttavia, visto che il Piano degli Interventi prevede delle aree destinate a tali attrezzature, ma non di standard, si ritiene di aggiungere il seguente comma all'art. 46: <i>"Oltre alle attrezzature di interesse comune private in aree residenziali di cui al precedente comma 5, l'Amministrazione può individuare ulteriori zone destinate ad attrezzature di interesse comune Fb speciali, non di standard, attraverso l'approvazione di specifiche Schede Norma che ne definiscano la destinazione, le attività compatibili ed i paramentri urbanistici."</i></p>				



N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
19	19.706	02/10/2012	GIACON TINO	<p>Premesso:</p> <p>-) che l'Amministrazione Comunale ha accolto e adottato con la variante al Piano degli Interventi la proposta di accordo pubblico/privato, presentata dal proponente e dagli altri proprietari, per l'area di espansione in Via Conche individuata nel P.I. con la Scheda Norma 1/A.</p> <p>-) che la proposta accompagnata da atto d'obbligo depositata per la definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, di sicuro è di rilevante interesse pubblico per l'Amministrazione, in quanto contiene l'impegno di realizzare il nuovo scolo Cadoneghe e l'allargamento della Via Augusta, per il proponente risulta invece di difficile attuazione in quanto estremamente onerosa con scarso interesse di eventuali promotori ed esecutori dei lavori.</p> <p>-) che la situazione economica in generale infatti non permette in questo momento di fare previsioni certe sul mercato immobiliare con notevole rischio per gli imprenditori di farsi carico degli interventi edilizio-urbanistici programmati.</p> <p>Sulla base di quanto premesso si chiede:</p> <p>1. di rivedere le valutazioni espresse dall'Amministrazione Comunale per le aree interessate, con riferimento in particolare al valore unitario finale delle aree, dato che i valori medi di mercato specialmente nell'ultimo anno sono del tutto inesistenti per mancanza di trattative e di stasi del mercato.</p> <p>2. In alternativa, si propone di rivedere la quota del plusvalore da cedere al Comune al momento stabilita, nella misura del 40%.</p> <p>A tale proposito si fa presente che numerose amministrazioni comunali hanno recentemente stabilito quote inferiori al 50% proprio per incentivare e favorire gli interventi e le opere pubbliche, che in base alla legge urbanistica, mediante gli accordi vengono demandate a carico dei privati senza nessun rischio per le amministrazioni locali.</p>	<p>L'osservazione è parzialmente accolta in quanto, pur non risultando possibile modificare le valutazioni espresse dai tecnici incaricati, essendo le stesse volte a verificare la congruità delle plusvalenze offerte dai privati nell'ambito degli accordi e non tanto a fissarle come dato di partenza, si prende atto che nel caso dell'accordo de quo la componente economica del beneficio pubblico è destinata alla realizzazione diretta di opere, e non già alla cessione di beni o trasferimento di corrispettivi, come nelle altre fattispecie di accordi sottoscritti, con una conseguente esposizione economica diretta dei proponenti, fin dalla fase di avvio delle procedure espropriative.</p> <p>Pertanto, in questo caso particolare, si conferma che il rilevante interesse pubblico dell'accordo finalizzato alle realizzazioni di opere pubbliche è comunque salvaguardato ancorchè la componente economica del beneficio pubblico stesso sia ridotta al 45% (non al 40% come richiesto con l'osservazione) anziché al 50%. In conseguenza è rivisto nell'accordo stesso l'ammontare complessivo delle opere da realizzare.</p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p>3. Visto il carico urbanistico e le notevoli aree pubbliche da cedere all'amministrazione per l'intervento urbanistico attuativo, si chiede di adeguare il numero di piani da 3 a 4 prevedendo il rientro della sagoma dell'ultimo piano da utilizzarsi come attico, riducendo in tal modo l'impatto delle nuove costruzioni rispetto al contesto esistente. Di conseguenza viene richiesta un'altezza massima di m.12.</p> <p>4. Si fa presente inoltre che risulta necessario richiamare tra le aree che l'amministrazione si impegna a farsi carico della procedura espropriativa anche quelle indicate al punto 1 dell'art.5 dello schema di accordo di pianificazione, in quanto necessarie per l'attuazione dell'intervento complessivo compreso la rotatoria e l'accesso da Via Garato indicato nella scheda Norma n.1.</p>	<p>L'osservazione non è accolta in quanto si ritiene congrua l'altezza assegnata dalla Scheda Norma, visto che l'area oggetto di intervento si colloca al limitare del tessuto urbano, verso la zona agricola, in contiguità con un intervento edilizio di tre piani fuori terra, e dove nell'intorno non sono presenti edifici di altezza maggiore.</p> <p>L'osservazione è accolta, pertanto nell'accordo di pianificazione all'articolo 5 "Impegni del Comune di Cadoneghe" comma 1 ultimo punto è aggiunto il punto uno dell'articolo 4 comma 2, tra i lavori per i quali il Comune si farà carico della procedure espropriative, fermo restando che le spese relative saranno a carico dei proponenti.</p>
20	19.707	02/10/2012	BOSELLO ALVIANO	<p>Proprietario di area in Via Frattina che il PRG individua a destinazione "Ambito Edificatorio E2". Il Piano degli Interventi la classifica in parte ad area agricola ed in parte a zona C1.1 normata dall'art.27.1 delle NTO del PI. Premesso che il PI prevede la possibilità di individuare lotti liberi da edificare all'interno degli ambiti ad edificazione diffusa, eccezionalmente anche in seconda fila se già preesistente. A seguito di tali premesse il proponente l'osservazione chiede che l'area di proprietà venga ricompresa nell'ambito della zona ad edificazione diffusa, avente destinazione C1.1, considerato che sono presenti le principali opere di urbanizzazione ed ha caratteristiche simili a quelle già presenti nel P.I.. La richiesta è finalizzata alla individuazione di un lotto libero in seconda fila tra due edifici già esistenti, con accesso da Via Frattina, con capacità edificatoria di mc.600, in seconda fila, nel rispetto dell'art.11.2.2 delle NTO.</p>	<p>L'osservazione è accolta, in quanto l'art. 11.2.2 "Ambiti di edificazione diffusa" delle NTA del PATI dispone che <i>"in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti, fatta eccezione quando la stessa sia già esistente;</i></p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
21	19.715	02/10/2012	CARROZZERIA PINTONELLO PAOLO E MORENO SNC	Con riferimento all'attuazione della "scheda n.6" disciplinante le attività produttive in zona impropria, che consente un ulteriore ampliamento dell'attività esistente, il proponente l'osservazione chiede l'eliminazione del vincolo a parcheggio di uso pubblico sull'area esterna, previsto per una superficie pari al 20 % della superficie fondiaria. Tale limitazione oltre a costituire un gravame sulla disponibilità dell'intera proprietà, impedirebbe il controllo e la garanzia in termini di sicurezza delle normali attività lavorative.	L'osservazione è parzialmente accolta, in quanto la previsione nella normativa generale per le Zone Improprie di riservare una superficie a parcheggio ad uso pubblico pari al 20% della superficie fondiaria per le attività industriali artigianali e di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda per le attività commerciali, appare incongrua con le previsioni specifiche delle singole schede, oltre che eccessiva. Tuttavia, preso atto che le attività in zona impropria si collocano spesso in aree prive di servizi, si dispone che la dotazione parcheggi previsti nelle singole schede debbano essere direttamente accessibili durante gli orari di apertura dell'attività.
22	19.716	02/10/2012	BALDAN EMANUELE	Con tale osservazione viene richiesto l'inserimento dell'area di proprietà nella ZTO C1.1 - Nuclei residenziali in ambito agricolo - con assegnazione di lotto libero inedito tipo L mc.600 -, essendo il lotto di proprietà compreso fra edifici esistenti e più in generale lungo una cortina di fabbricati presenti su ambo i lati di Via Zangrossi.	L'osservazione non è accolta, in quanto il lotto ricade in zona agricola.
23	19.717	02/10/2012	ZOCCARATO FLAVIO	Proprietario di fabbricato in Via Bragni - angolo Via Belladoro, in Z.I. ex CIP. Chiede l'eliminazione del vincolo di inedificabilità tra l'attuale profilo dei fabbricati esistenti e l'area pubblica, adeguando tale distanza a quanto previsto dalle NTA di PRG finora vigenti. La riduzione di tale vincolo permetterebbe alla maggior parte dei fabbricati artigianali prospicienti Via Bragni di poter usufruire di possibili ampliamenti dettati dalla L.R. 13/2011, altrimenti inapplicabili.	L'osservazione è accolta, in quanto l'allineamento a cui è fatto riferimento nell'osservazione è stato posto come obbligatorio con il Piano Particolareggiato della zona Industriale ed oggi, viste le attuali esigenze produttive delle aziende e la necessità generale di limitare il consumo di suolo, appare superato. Pertanto la distanza dal ciglio stradale da rispettare dovrà fare riferimento al solo Codice della Strada o al DM 1444/1968.
24	19.720	02/10/2012	GIORATO ALFREDO	Proprietario di area in Via Silvestrii. Il proponente l'osservazione, premessa la precisazione che il terreno di proprietà è ubicato ai limiti di area "C" su insediamenti già consolidati, serviti da viabilità e sottoservizi, chiede l'ampliamento della delimitazione di detta area verso nord, in modo da ricomprendere l'esistente fabbricato e le aree posti sui lati est ed ovest, permettendo una nuova edificabilità. Questa azione darebbe la possibilità ai propri figli di poter realizzare due fabbricati da destinare a propria abitazione.	L'osservazione non è accolta, in quanto il lotto ricade in zona agricola.



N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
25	19.722	02/10/2012	SCALCO STEFANO	<p>Proprietario di terreno in Via Zangrossi. L'osservazione indica che, il lotto di proprietà è compreso a ovest e sud fra edifici esistente e più in generale lungo una cortina di fabbricati presenti su ambo i lati di via Zangrossi. Il proponente l'osservazione chiede l'inserimento di detta area in zona ZTO C1.1 - Nuclei residenziali in ambito agricolo, con assegnazione di n.2 lotti tipo L mc.600. La richiesta è dettata dalla necessità dei signori Scalco Stefano e Walter di poter costruire per entrambe una nuova unità residenziale.</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto i nuovi lotti si configurano come lotti di testa, non della medesima proprietà degli edifici marginali al nucleo e quindi in contrasto con l' 11.2.2 "Ambiti di edificazione diffusa delle NTA del PATI.</p>
26	19.723	02/10/2012	DANIELE FERNANDA	<p>In qualità di comproprietaria con Daniele Luca di terreno in Via Silvestri, chiede il cambio di destinazione da agricola a residenziale, mediante la formulazione di un accordo Pubblico/Privato nei termini descritti in documentazione allegata all'osservazione presentata.</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto l'area è già stata oggetto di proposta di accordo in sede di pianificazione operativa e l'amministrazione al momento della valutazione della sua ammissibilità ha ritenuto opportuno, nell'ambito dei limiti del dimensionamento del PI ed in fase di primo adeguamento al PATI, di dare priorità allo sviluppo di parti del territorio comunale, dove risultano sature le aree di nuovo impianto (ATO C2), ritenendo di demandare ad una successiva fase l'ulteriore previsione operativa di aree di nuovo impianto, in quelle zone del territorio comunale - quali l'ATO C3 - dove già sussistono attualmente aree edificabili in corso di attuazione.</p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
27	19.732	02/10/2012	CESARO OLINDA CESARO GENOVEFFA CESARO ADRIANO CESARO ADRIANA	<p>I proponenti l'osservazione rilevano che, il nucleo residenziale in ambito agricolo previsto per il Nucleo 5 (Elaborato 4 del P.I.) non rispetta, sul lato Nord del terreno di loro proprietà foglio 9 mapp. 271 parte e 270 parte, l'estensione dell'ambito edificatorio Sottozona Agricola E/2 già prevista dal PATI vigente.</p> <p>Si fa notare che l'area esclusa risulta già edificata con fabbricato esistente da tempi remoti regolarmente accatastato, fabbricato che in parte non figura inserito negli elaborati di cui sopra mentre è totalmente chiaramente presente nell'elaborato del PRG vigente nel 2004.</p> <p>Tale fabbricato costituisce pertinenza dei restanti edifici principali a sud.</p> <p>I proponenti concordemente chiedono quindi di apportare tale correzione, mantenendo l'allineamento previsto dal PATI, in analogia con quanto fatto per le proprietà ad ovest.</p>	L'osservazione non è accolta, in quanto l'edificio si presenta in uno stato estremamente precario e composto da elementi provvisori e pertanto il suo inserimento all'interno di una zona classificata di fatto residenziale risulterebbe incongruente.
28	19.733	02/10/2012	MAZZARO GABRIELLA	Proprietaria di terreno con sovrastante annesso rustico in via Garato. Chiede che tutto l'annesso rustico, essendo adiacente all'abitazione, mediante cambio di destinazione d'uso sia trasformato in residenziale. Chiede anche che parte del lotto agricolo sia trasformato in area edificabile di pertinenza dell'abitazione principale con riposizionamento di eventuale annesso.	L'osservazione non è accolta in quanto non pertinente, eventuali cambi d'uso di edifici esistenti potranno essere realizzati dal punto di vista edilizio in conformità alla disciplina di zona.

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
29	19.736	02/10/2012	SCHIEVANO ARMANDO	<p>Premesso:            -) che la variante di adeguamento del Piano degli Interventi, adottato dall'Amministrazione Comunale, ha recepito solo in parte le richieste fatte di riqualificazione e riconversione presentate, a seguito delle irreversibili pianificazioni programmate con il PRG ora P.I. vigente, che hanno reso il complesso del canile esistente incongruo rispetto al contesto residenziale attuale;            -) che, pur condividendo la destinazione residenziale dell'area data dalla variante, non si è tenuto conto della svalutazione degli immobili costretti alla dismissione forzata per la quale era stato proposto dall'osservante un benefit a ristoro del danno per la disponibilità data di dismissione se pur nel tempo del canile;            -) che attualmente viene svolta anche una attività complementare a quella del canile di toelettatura e di assistenza veterinaria rivolta come servizio al territorio di Cadoneghe e limitrofo, attività questa che come è stato fatto presente necessita di un ampliamento degli attuali locali.            A tal fine si chiede con l'osservazione proposta di accogliere le seguenti istanze:</p> <p>1) riconoscere per le motivazioni esposte, e dato anche il fattore di stasi del mercato edilizio e delle svalutazioni degli immobili, un modesto incremento dell'indice di edificabilità da 0,5 mc./mq. a 0,6 mc./mq. per l'area interessata dall'attività, escludendo gli immobili e le aree di pertinenza della nuova abitazione dell'ambulatorio veterinario della superficie di circa mq.3.000;</p> <p>2) di riclassificare da zona "F" ora "C 2.7" a zona "C1.2" di completamento, con un indice di 0,70 mc./mq.l'area di pertinenza della nuova abitazione e dell'ambulatorio (mappali n.1078-1376) in quanto gli immobili risultano essere di fatto già compatibili con la futura zona residenziale di espansione, permettendo così la possibilità di agevolare la permanenza dell'attività esistente ed un suo ampliamento, nell'ambito dell'area di pertinenza, senza ricorrere peraltro allo sportello unico in variante al Piano come ammesso dalla legislazione vigente che intende favorire lo sviluppo delle attività insediate nel territorio.            Tale variante permetterebbe invece di poter far coesistere e agevolare il mantenimento della struttura veterinaria a servizio dell'intero territorio comunale</p>	<p>L'osservazione non è accolta in quanto, per il contesto in cui è inserita la zona, si ritiene congruo l'indice assegnato.            Inoltre, eventuali esclusioni di immobili dal perimetro del piano potranno essere previste in fase di elaborazione del PUA, nel rispetto dell'art.66 della NTO.</p> <p>L'osservazione non è accolta, in quanto gli edifici esistenti nell'ambito individuato dal PI e soggetto a PUA, devono essere inseriti in un disegno unitario.            In merito alle attività insediate nell'area, le stesse potranno permanere anche con la nuova destinazione di zona se compatibili con la destinazione residenziale.</p>



N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
30	19.737	02/10/2012	FAVARETTO SERGIO	Chiede il cambio di destinazione da parcheggio ad area residenziale B0 - zona privata a tutela dello stato di fatto, la richiesta muove dalla considerazione che le aree a parcheggio sono collocate in posizione "scomoda" alle abitazioni, in quanto è prassi comune parcheggiare l'auto di fronte all'abitazione nelle strade a traffico ridotto, come nel caso in esame. Pertanto a seguito del cambio d'uso i proponenti si rendono disponibili ad acquisirne le proprietà, destinando i proventi della vendita alla sistemazione del manto stradale.	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della ridefinizione delle zone a servizi in ambito residenziale, dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva. Tuttavia nell'ambito di un'eventuale revisione della viabilità della zona, suggerita dall'osservazione, la ridefinizione delle aree a parcheggio e la loro conseguente dismissione e vendita come aree non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente e non idonee all'utilizzo collettivo, potrà essere affettuata con il piano alienazioni.
31	19.738	02/10/2012	FRANZOLIN ENRICO	Chiede il cambio di destinazione da parcheggio ad area residenziale B0 - zona privata a tutela dello stato di fatto, la richiesta muove dalla considerazione che le aree a parcheggio sono collocate in posizione "scomoda" alle abitazioni, in quanto è prassi comune parcheggiare l'auto di fronte all'abitazione nelle strade a traffico ridotto, come nel caso in esame. Pertanto a seguito del cambio d'uso i proponenti si rendono disponibili ad acquisirne le proprietà, destinando i proventi della vendita alla sistemazione del manto stradale.	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della ridefinizione delle zone a servizi in ambito residenziale, dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva. Tuttavia nell'ambito di un'eventuale revisione della viabilità della zona, suggerita dall'osservazione, la ridefinizione delle aree a parcheggio e la loro conseguente dismissione e vendita come aree non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente e non idonee all'utilizzo collettivo, potrà essere affettuata con il piano alienazioni.
32	19.739	02/10/2012	BALLAN GIUSEPPE	Proprietario di terreno in Via Garibaldi esteso mq. 2110 circa avente destinazione agricola. Si rende disponibile a sottoscrivere una proposta di accordo pubblico/privato finalizzata alla riclassificazione dell'area in proprietà con la previsione di una modesta zona di completamento per l'edificazione di due edifici rispettosi dei caratteri edilizi del tessuto insediativo attualmente circostante, mettendo a disposizione una quota di plusvalore pari al 50% di quello complessivo di all'accordo allegato all'osservazione, concorrendo alla realizzazione di un'opera pubblica tra quelle rientranti tra gli obiettivi di rilevante interesse pubblico dell'amministrazione.	L'osservazione non è accolta, in quanto per un'area limitrofa già oggetto di proposta di accordo in sede di pianificazione operativa, l'amministrazione al momento della valutazione in merito alla sua ammissibilità ha ritenuto opportuno, nell'ambito dei limiti del dimensionamento del PI ed in fase di primo adeguamento al PATI dare priorità a quelle parti del territorio comunale, dove risultano saturate le aree di nuovo impianto (ATO C2).

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
33	19.740	02/10/2012	BALLAN GIUSEPPE	<p>Proprietario di terreno in Via Marconi esteso mq. 4081 circa. Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il P.I. adottato prevede per le aree in proprietà dell'osservante la riclassificazione da zona "D2" a zona soggetta ad obbligo di osservanza dello Schema Direttore e Scheda Norma con indicazioni di dettaglio riguardanti volumetrie e destinazioni;</li> <li>- l'area per la sua posizione strategica è vocata alla naturale e logica espansione e riqualificazione in residenziale del centro urbano di Mejaniga;</li> <li>- l'apparato normativo del PI adottato subordina l'intervento alla presentazione di uno strumento urbanistico suddiviso in due comparti "A" e "B", che l'area di proprietà dell'osservante: <ul style="list-style-type: none"> <li>1.. ricade nel comparto "A" con una volumetria prevista di tipo residenziale pari a mc.27.000;</li> <li>2..nell'ambito del comparto "B" con contiguo prevede una concentrazione di volumetria residenziale pari a mc.13,500 e di una superficie commerciale-direzionale complessiva di mq.6.000;</li> </ul> </li> </ul> <p>il proponente l'osservazione, pur rendendosi disponibile all'attuazione dell'intervento, rileva che le previsioni di PI adottato sono di difficile attuazione in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la frammentazione della proprietà non ha consentito e non consente tutt'ora un facile accordo tra le proprietà;</li> <li>- l'inclusione nel comparto "B" non contiguo di destinazioni d'uso commerciali-direzionali oltre alla residenza rende di fatto impossibile la presentazione di una proposta di stralcio per le</li> </ul> <p>Sulla base di tutte le suesposte premesse e considerazioni, il proponente l'osservazione chiede di rivedere le scelte di perimetrazione previste dal PI adottato, tenendo conto della sua proprietà e di quelle eventualmente consenzienti, al fine di rendere effettivamente attuabile l'intervento urbanistico di riqualificazione dell'intero ambito con più strumenti attuativi, su un disegno generale preordinato dell'Amministrazione.</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto la pianificazione operativa posta in atto con il PI, non muove da considerazioni basate sulla suddivisione proprietaria del territorio, ma dall'individuazione di ambiti di pianificazione finalizzate ad organizzare parti di città omogenee. Le valutazioni in merito alla formazione dei comparti o delle unità minime di intervento da ricavare all'interno di ambiti complessi sarà demandata agli studi di dettaglio dei singoli PUA.</p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
34	19.741	02/10/2012	GRAZIAN LUIGINO	Proprietario di area in Via Franceschina. Chiede che il PI riconosca la possibilità di mantenere un fossato tra le vie Franceschina e Pigafetta e preveda la realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo lo stesso.	L'osservazione non è accolta. Fermo restando che il PI ed in genere le regolamentazioni comunali in materia vietano la chiusura dei fossati; la realizzazione della pista ciclabile non appare necessaria in quanto a poca distanza sono presenti strade di quartiere che consentono un agevole collegamento ciclabile.
35	19.742	02/10/2012	GRAZIAN LUIGINO	Proprietario di area in Via Franceschina. Chiede la trasformazione dell'area in proprietà da B0 a zona B con indice volumetrico, oppure a zona C2 come le limitrofe e confinanti	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della ridefinizione dei parametri edilizi delle zone residenziali, dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva.
36	19.743	02/10/2012	MASSAROTTO GIANNI	Proprietario di area in Via Fiorita. Chiede la trasformazione in zona B con indice volumetrico (attualmente la proprietà ha destinazione B0)	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della ridefinizione dei parametri edilizi delle zone residenziali, dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva.
37	19.747	02/10/2012	BROGIO OSCAR	Proprietario di area in Via Franceschina. Chiede la trasformazione della porzione in proprietà avente destinazione B0 in C2, per uniformare tutto il lotto in C2.	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della ridefinizione dei parametri edilizi delle zone residenziali, dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva.
38	19.748	02/10/2012	BEDIN GIANNI	Proprietario di area con sovrastante fabbricato in Via Garato 25. Chiede che venga riconosciuta una volumetria data da indice o da numero fisso in modo che sussista la possibilità di ampliare il fabbricato per future residenze dei due figli già maggiorenni.	L'osservazione non è accolta, in quanto nei nuclei residenziali in ambito agricolo gli eventuali ampliamenti di edifici residenziali esistenti potranno essere realizzati nel rispetto delle normative di zona.



N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
39	19.749	02/10/2012	FABBRO RAUL	Proprietario di area in Via Franceschina, contraddistinto dalle particelle 315 (con sovrastante fabbricato) e 1753. Essendo il mappale 315 già più grande dell'area D2, si chiede che anche il mappale 1753 sia area D2 di pertinenza dell'azienda vinicola.	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della ridefinizione dei parametri edilizi delle zone residenziali e industriali, dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva.
40	19.750	02/10/2012	TOMASIN FILIPPO	<p>Premesso che: il signor Tomasin Filippo è titolare di una piccola e storica attività artigianale di "costruzione e montaggio riparazione biciclette, commercio al minuto di biciclette e accessori"; che l'unità immobiliare viene ricompresa dal Piano degli Interventi in zona "C1"; che la destinazione artigianale non è contemplata fra quelle della zona "C1" il proponente l'osservazione osserva:</p> <p>1) l'unità immobiliare in oggetto non risulta compresa nelle schede attività produttive/commerciali in zona impropria - elaborato PI n.6;</p> <p>2) è in corso l'iter amministrativo per lavori di ristrutturazione con ampliamento di laboratorio artigianale;</p> <p>3) è stata ottenuta autorizzazione paesaggistica propedeutica alla presentazione della richiesta ed ottenimento del titolo autorizzativo (Aut.Paes. N.14 del 03/05/2012);</p> <p>4) la piccola attività, per sua stessa natura, non produce inquinamento atmosferico, sonoro o di altro genere ed è per questo compatibile con la zona in cui è inserita.</p>	L'osservazione non è accolta, in quanto non pertinente. Fermo restando che il PI non ha provveduto ad inserire nuove attività tra quelle individuate dal PRG come collocate in sede impropria, nè a modificare le destinazioni di zona della ZTO in esame, qualora l'attività possa essere ritenuta come artigianato di servizio, nulla osta alla sua ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto dei parametri di zona.
41	19.751	02/10/2012	GREEN SNC di Endrizzi Luigi & C.	Società proprietaria di area in Via Brunelleschi. Chiede che l'area venga trasformata da "agricola" a "residenziale, priva di cubatura edificabile per poter essere usata come verde privato. La zona, per le sue dimensioni (presenza di un canale sul confine ovest) e per la sua collocazione a ridosso della zona edificata, non possiede infatti le caratteristiche di ruralità ma piuttosto si presta ad essere annessa ai limitrofi lotti edificati.	L'osservazione è accolta, in quanto l'area si presenta interclusa e priva di qualsiasi vocazione agricola.

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p>Osservazione A</p> <p>L'area è individuata dal PI nella tav.1.1.2 come "Schema Direttore S.N. A" con riferimento all'art.63 delle NTO "Città-da trasformare- Schemi direttori e schede norma" con sottoposto retino di area "C2.0-residenziale estensiva di nuova formazione", normata dall'art.28/28.1 delle NTO (che peraltro genericamente rinvia in toto a quanto contenuto nelle Schede Norma".</p> <p>La suddetta classificazione delle aree ricadenti nel programma complesso, in particolare di quella ex Grosoli, non appare coerente con lo stato di fatto, chenon ha le caratteristiche (definite dalle norme urbanistiche statali e regionali) per essere definito come "residenziale di espansione". Trattandosi di area diffusamente edificata, con rilevanti densità edilizie, appare più corretto individuarla come area "C" di degrado da assoggettare a Piano di Recupero.</p> <p>Tale situazione che comporta altresì una difficoltà di inquadramento dell'area nel contesto normativo del PI, si ritiene richieda una specifica e particolare classificazione e normativa. Si chiede pertanto:</p>	
				<p>1. di sostituire la classificazione "residenziale estensiva di nuova formazione C2.0" con "C - Ex Grosoli di riqualificazione e riconversione oggetto di programma complesso", con una specifica individuazione grafica;</p>	<p>L'osservazione non è accolta in quanto la zona, pur essendo diffusamente edificata, presenta un'edificazione con destinazione non conforme alla nuova pianificazione del PI.</p> <p>Inoltre tale ambito è stato individuato nel PATI come ambito di riqualificazione e riconversione soggetto a programma complesso e visto che il Piano Regolatore Comunale è composto dal PATI e PI, tale classificazione è implicita.</p> <p>Tuttavia al fine di una maggior chiarezza, tale dicitura sarà riportata nello Schema Direttore di riferimento.</p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p>2. di normare l'area con uno specifico articolo, da aggiungere alle NTO adottate, come di seguito riportato:  "Art.29 bis - Zona C - "Ex Grosoli" di riqualificazione e riconversione oggetto di programma complesso.  La zona di cui al presente articolo riguarda le aree Ex Grosoli e quelle a questa contermini e funzionalmente correlate, che il PATI Cadoneghe-Vigodarzere individua come "area di riqualificazione e riconversione - destinata alla realizzazione di programmi complessi", rispetto al quale sono state introdotte le opportune modifiche del perimetro.  L'ambito, riportato nella tav. 1.1.2, è individuato quale zona di degrado ai sensi dell'art.27 della L.457/78.  Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla preventiva conclusione di un accordo pubblico-privato, ex art.6 L.R. n.11/2004.  Gli interventi di trasformazione dovranno essere preventivamente sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006, secondo le disposizioni dell'art.40 della L.R. 13/2012.</p> <p>Gli interventi di trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di PUA (Piani di Recupero), di iniziativa privata o pubblica o, congiuntamente pubblica e privata. Gli interventi di riqualificazione e riconversione, intensiva e/o diffusa, potranno comportare anche la totale demolizione delle preesistenze.  La zona è pianificata dallo Schema direttore n.2 e dalle relative Schede Norma n.1, 2 e 3 di cui alla Tav. 8A del PI, contenenti la disciplina degli interventi, la definizione delle nuove destinazioni d'uso ed i relativi parametri urbanistici, nonché la previsione di organizzazione urbanistica dell'ambito.  Dovranno essere garantiti gli obiettivi perequativi di cui all'art.70 delle presenti NTO, con riferimento all'intero ambito della zona, e della ripartizione del beneficio pubblico, tenuto conto del comma 11 art.31 della L.R. n.11/04.</p>	<p>L'osservazione è parzialmente accolta, ritenendo in ogni caso che le disposizioni recepite come di seguito riportato debbano essere inserite nelle disposizioni dello Schema Direttore e non in un articolo aggiunto nelle NTO.</p> <p>"La zona di cui al presente Schema Direttore riguarda le aree Ex Grosoli e quelle a questa contermini e funzionalmente correlate, che il PATI Cadoneghe-Vigodarzere individua come "area di riqualificazione e riconversione - destinata alla realizzazione di programmi complessi".  L'ambito, è individuato quale zona di degrado ai sensi dell'art.27 della L.457/78.  Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla preventiva conclusione di un accordo pubblico-privato, ex art.6 L.R. n.11/2004.  Gli interventi di trasformazione dovranno essere preventivamente sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006, secondo le disposizioni dell'art.40 della L.R. 13/2012."  Gli interventi di trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di PUA (Piani di Recupero), di iniziativa privata o pubblica o, congiuntamente pubblica e privata.  La zona è pianificata dallo Schema direttore n.2 e dalle relative Schede Norma n.1, 2 e 3 di cui alla Tav. 8A del PI, contenenti la disciplina degli interventi, la definizione delle nuove destinazioni d'uso ed i relativi parametri urbanistici, nonché la previsione di organizzazione urbanistica dell'ambito.  Dovranno essere garantiti gli obiettivi perequativi di cui all'art.70 delle presenti NTO, con riferimento all'intero ambito della zona, e della ripartizione del beneficio pubblico.  Una parte dell'edificabilità generata dalle aree incluse nei PUA n.2 e 3, descritta dallo SD n.2 e dalle SN n.1, 2 e 3, dovrà essere realizzata nelle "aree di trasferimento edilizio" incluse nel PUA 1, che i privati proprietari dovranno impegnarsi a mettere a disposizione o a cedere all'Amministrazione, in sede di accordo pubblico-privato ex art.6 L.R. n.11/2004, relativo al PUA1.  I privati, in sede di pianificazione attuativa potranno proporre una modifica dei perimetri individuati dalle SN n.1, 2 e 3, nei limiti dell'articolo 66 del PI includendo nel perimetro dei PUA anche aree</p>



N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p><i>Una parte dell'edificabilità generata dalle aree incluse nei PUA n.2 e 3, descritta dallo SD n.2 e dalle SN n.1, 2 e 3, dovrà essere realizzata nelle "aree di trasferimento edilizio" incluse nel PUA 1, che i privati proprietari dovranno impegnarsi a mettere a disposizione in sede di accordo pubblico-privato ex art.6 L.R. n.11/2004, relativo al PUA1.</i></p> <p><i>I privati, in sede di pianificazione attuativa potranno proporre una modifica dei perimetri individuati dalle SN n.1, 2 e 3, includendo nel perimetro dei PUA anche aree non contigue; in tal caso il perimetro così variato dovrà essere preventivamente approvato dal Comune, che lo valuterà in relazione al raggiungimento degli obiettivi dello Schema direttore.</i></p> <p><i>Fino all'approvazione del PUA, sugli immobili di cui al presente articolo, sono ammessi solamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d) - comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/01, finalizzati al mantenimento, adeguamento e/o messa a norma degli edifici; sono vietati il cambio di destinazione d'uso e la creazione di nuove unità immobiliari".</i></p>	<p><i>non contigue; in tal caso il perimetro così variato dovrà essere preventivamente approvato dal Comune, che lo valuterà in relazione al raggiungimento degli obiettivi dello Schema Direttore.</i></p> <p><i>Fino all'approvazione del PUA, sugli immobili di cui al presente articolo, sono ammessi solamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d) - comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/01, finalizzati al mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del PATI C-V; sono vietati il cambio di destinazione d'uso e la creazione di nuove unità immobiliari".</i></p>
				<p><b>Osservazione B:</b></p> <p>Si rileva che il perimetro dell'area di cui trattasi, riportato nella tav. 1.1.2, è sostanzialmente diverso da quello dello SD2 e delle SN1, 2 e 3 e da quello della proposta di accordo pubblico-privato "piano complesso Ex Grosoli".</p> <p>Si chiede pertanto che il perimetro della tav. 1.1.2, relativo all'area "ex Grosoli" venga reso conforme a quello dello schema direttore e delle schede norma, allegata alla presente osservazione, con la conseguente necessità di provvedere alla riclassificazione delle aree escluse da detto perimetro (vedi doc. allegata - schema direttore e schede norma).</p>	<p>L'osservazione è parzialmente accolta come da Schede di cui all'allegato 8A delle NTO e tavole.</p>
				<p><b>Osservazione C:</b></p> <p>Richiamate le osservazioni di cui ai punti precedenti, si chiede di valutare la coerenza dell'art.63 delle NTO con la formulazione dell'art.29 bis, in particolare per quanto attiene al comma 13°, che prescrive quale unico strumento attuativo il Piano Particolareggiato, con l'eventuale modifica/integrazione dello stesso art.63.</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto non è inserito nelle NTO l'art.29bis. Tuttavia si segnala che con un'osservazione dell'ufficio n39 il testo dell'articolo in oggetto è stato parzialmente integrato stabilendo che le singole Schede Norma possano prevedere strumenti attuativi diversi.</p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p><u>Osservazione D:</u>  il Titolo VII-"INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE" delle NTO, all'art.24 "Generalità", comma 6°, vieta nelle aree a prevalenza residenziale le nuove superfici di vendita ed i magazzini di dimensione superiore a 1.000 mq., mentre il comma 7° del medesimo articolo esclude da tale divieto "le zone di riqualificazione e riconversione"; tale formulazione dell'art.24 può generare alcuni dubbi applicativi, e pertanto si chiede di modificarlo come segue: la frase "Da tale divieto sono escluse le zone di riqualificazione e riconversione" sia stralciata dal comma 7° e aggiunta al comma 6°, aggiungendo "ivi compresa quella relativa all'art.29 bis".</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto non è inserito nelle NTO l'art.29bis.  Tuttavia si segnala che con un'osservazione d'ufficio punto 19 il testo della norma in oggetto è stato parzialmente modificato.</p>
				<p><u>Osservazione E:</u>  l'art.50 - "Dotazione di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico", al comma 1 - lett. c), non specifica la natura, 1^ o 2^, delle aree a servizi generate dalle destinazioni commerciali/direzionali, diversamente da tutte le altre destinazioni d'uso: tale specificazione si ritiene indispensabile (vedi anche il provvedimento di cui all'art.50, comma 1°, lett. h) della L.R. 11/04), soprattutto in relazione all'assenza di norme sugli scomputi dagli oneri di urbanizzazione dovuti.  L'art.51 - "standard primari nei PUA", al comma 1° prescrive una dotazione primaria minima di mq.13/abitante, in contrasto con l'art.50 - c.1 lett. a), che ne prescrive 10 (vedi artt.31/32 L.R. n.11/04).  Si chiede pertanto di rendere coerenti le suddette norme, stralciando il secondo comma dell'art.50 NTO e di definire la qualità (1^ o 2^) delle aree a servizi relativi alle destinazioni commerciali/direzionali.</p>	<p>L'osservazione non è accolta in quanto l'articolo 31 della L.R.11/2004, come già l'ex art.25 della L.R.61/2004, nonché all'origine il D.M 1444/68, non dà indicazioni in merito alla necessità di suddividere le superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per le zone a destinazione commerciale e direzionale. Sarà il progetto del PUA che, nel limite minimo delle quantità fissate della richiamata L.R. 11/2004, progetterà le opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento le quali, con riferimento al provvedimento di cui all'art.50, comma 1°, lett. h) della L.R. 11/04, saranno classificate opere primarie o secondarie.  L'art.50 delle NTO detta i parametri per la dotazione minima di servizi per la globalità del PI, mentre l'articolo 51 detta disposizioni particolari per i PUA recependo le disposizioni dell'articolo 31 comma 2 lettera e) della citata L.R. 11/2004.</p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
42	19.753	02/10/2012	CANELLA FRANCESCO - ALI' IMMOBILIARE SRL RO.MA. SRL + GE.SI. SAS PAPPAS SPA BELVEDERE SPA COSTRUZIONI EDILI PAPPAJOLA SPA	<p><u>Osservazione F:</u>  l'art.52- "Opere di urbanizzazione":  - al 4° comma, sostanzialmente dedotto dal testo del provvedimento di cui all'art.50, comma 1°, lett. h) della L.R. n.11/04, nel descrivere le opere di urbanizzazione primarie, aggiunge al testo dello stesso <u>"e ogni altra rete, infrastrutture, opere pubbliche o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio"</u>;  - il 5° comma del medesimo articolo 52, anch'esso dedotto dal citato provvedimento di cui all'art.50 L.R. 11/04, per un probabile refuso di redazione, al 3° punto riporta in maniera impropria il testo del provvedimento regionale, che così come formulato assume un diverso significato, non coerente con lo spirito della norma.  Al fine di rendere del tutto coerente con la norma regionale la definizione delle opere di urbanizzazione, 1^ e 2^ delle NTO, si chiede di uniformare la descrizione delle opere di urbanizzazione a quella del provvedimento di cui all'art.50, comma 1°, lett. h) della L.R. n.11/04.</p>	<p>L'osservazione non è accolta in quanto, pur confermando il richiamo al provvedimento di Giunta Regionale di cui all'art.50 della L.R.11/2004, l'obiettivo dell'articolo della NTO del PI è quello di chiarire ed approfondire alcuni aspetti di tale provvedimento.</p>



N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p><u>Osservazione G:</u>  Dall'esame dello SD n.2 e delle SN n.1, 2 e 3, è emerso che:  - la soluzione adottata prevede per il PUA 1 un ambito eccessivamente limitato, che non consente un intervento organico ed una edificabilità eccessiva, che con la relativa dotazione di parcheggi pubblici e privati non è dimensionalmente compatibile con l'area di concentrazione edilizia, a meno che non si pensi ad un elevato sviluppo in altezza ed alla realizzazione di parcheggi interrati pluripiano;  - la delimitazione dei PUA 2 e 3, con perimetri disgiunti, rende oltremodo difficoltosa l'attuazione degli stessi, per il grande numero dei soggetti coinvolti, con la conseguenza che gli ambiti adiacenti al PUA potrebbero restare per lungo tempo inattuati;  - i principi perequativi, enunciati in diversi articoli delle NTO del PI, non sembrano trovare riscontro ed applicazione all'interno del programma complesso, dello SD2 e delle SN 1, 2, e 3, che risultano sperequate, sia con riferimento all'edificabilità, sia relativamente alla quantità/qualità delle aree a servizi previste in ogni singola SN, sia infine agli interventi di infrastrutturazione e demolizione previsti;  '-SD 2 ed SN 1,2,3, non indicano la superficie delle aree a servizi individuate (verde, piazze, parcheggi, ecc.) e la loro quantità e "qualità", ovvero se trattasi di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e/o extra standard, che è invece necessario definire e quantificare anche in relazione alla necessità di determinare preliminarmente il "beneficio pubblico",</p>	<p>L'osservazione è accolta in parte come da Schemi Direttori e Schede Norma di cui all'allegato 8A alle NTO.  Tuttavia si specifica quanto segue.  L'obiettivo delle Schema Direttore 2 è quello di porre le basi per la trasformazione di un'importante parte di città, del cui destino da anni si dibatte, ritenendo che la zona sia da riqualificare nel complesso diversificando destinazioni d'uso e concentrazioni edilizie in rapporto alla pianificazione comunale, nell'ottica di un corretto insediamento delle nuove previsioni al territorio circostante, a prescindere dallo stato di fatto in cui si trova l'area stessa.  Lo schema di distribuzione funzionale, nel PI adottato, recepisce lo schema generale allegato alla proposta di accordo presentata dagli osservanti prot. n.12504 del 15/06/2012, con modifiche nei perimetri dei Pua, al fine di renderne più fattiva la realizzazione, fermo restando che le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono regolate da precise norme di legge.  Naturalmente per la peculiarità specifica del luogo i singoli ambiti di intervento non possono avere le medesime caratteristiche per quantità e qualità.  Inoltre non è richiesto da tale livello di pianificazione l'individuazione delle superfici delle aree a servizi, ma la loro distribuzione, fermo restando che la loro natura è già individuata dalla vigente normativa con le specificazioni dell'art. 52 delle NTO. Sarà poi ai contenuti dell'accordo pubblico-privato e della convenzione la definizione degli eventuali scomputi per le opere eccedenti.</p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p>Per tali motivi si chiede di sostituire lo SD n.2 e le SN n.1, 2 e 3 con quelle allegate alla presente osservazione, che si fondano sui seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ripartire l'edificabilità in base al principio perequativo, ovvero in base al valore degli immobili determinato sullo stato di fatto e della destinazione del precedente PRG;</li> <li>- Garantire la realizzazione di stralci funzionali di dimensioni sufficientemente ampie e tali da consentire una adeguata dotazione di aree a servizi;</li> <li>- Semplificare l'attuazione delle trasformazioni urbanistico edilizie;</li> <li>- Riequilibrare la dotazione di aree a servizi all'interno dello schema direttore, ovvero fra i PUA 1, 2 e 3;</li> <li>- Prevedere quote di destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbano e con una ragionevole previsione di mercato, riducendo le destinazioni d'uso commerciali (da mq. 21.000 a mq. 18.000) e direzionali (da mq.16.000 a mq. 11.600), a favore della residenza (da mq.33.000 a mq. 40.400), ferma restando la quantità complessiva di edificabilità, già fissata in mq. 70.000;</li> <li>'- Prevedere meccanismi di ripartizione perequata del plusvaloe derivante dalle trasformazioni urbanistiche;</li> <li>'- Consentire, previa valutazione di funzionalità, la pianificazione attuativa unitaria di ambiti non contigui;</li> <li>'- Prevedere la concentrazione dell'edificabilità nel quadrante sud, trasferendovi parte dell'edificabilità generata dalle aree oggetto dei PUA 2 e 3.</li> </ul>	

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p>gli scomputi dal pagamento dei relativi oneri ed il rispetto dei criteri perequativi di cui all'art. 70 NTO;</p> <p>- la SN1 prevede una superficie massima per grande struttura di vendita di mq. 8.000, senza precisare se la stessa si riferisce alla s.l.p. o alla superficie di vendita di cui alla L.R. n.15/2004;</p> <p>- non è chiaro se i parcheggi descritti nella SN3 sono aggiuntivi al fabbisogno generato dall'edificazione prevista o computabili ai fini della verifica di soddisfacimento del fabbisogno primario di aree a servizi;</p> <p>- la ripartizione delle destinazioni d'uso previste si ritiene eccessivamente sbilanciata a favore del commercio e del direzionale, con la conseguenza di un eccessivo impatto sulla viabilità (commercio) e di una concentrazione di uffici certamente incompatibile con la realtà del Comune di Cadoneghe.</p>	<p>In merito alla previsione della superficie della grande struttura di vendita, il riferimento è naturalmente fatto alla L.R. 15/2004, in quanto si definisce la tipologia di attività commerciale, diversamente dai parametri urbanistici sempre definiti nella scheda che fanno invece riferimento alla superficie lorda di pavimento.</p> <p>Infine il dimensionamento e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso fissate dal PI, per l'area de quo, muovono da valutazioni e considerazioni, non solamente economiche, seppur questo aspetto sia fondamentale per la sostenibilità dell'intervento, ma da esigenze di uno sviluppo corretto ed equilibrato del territorio in relazione ai servizi offerti ai cittadini, per questo motivo le volumetrie a destinazione residenziale sono un tetto massimo e non superabile nell'insediamento dell'area.</p>



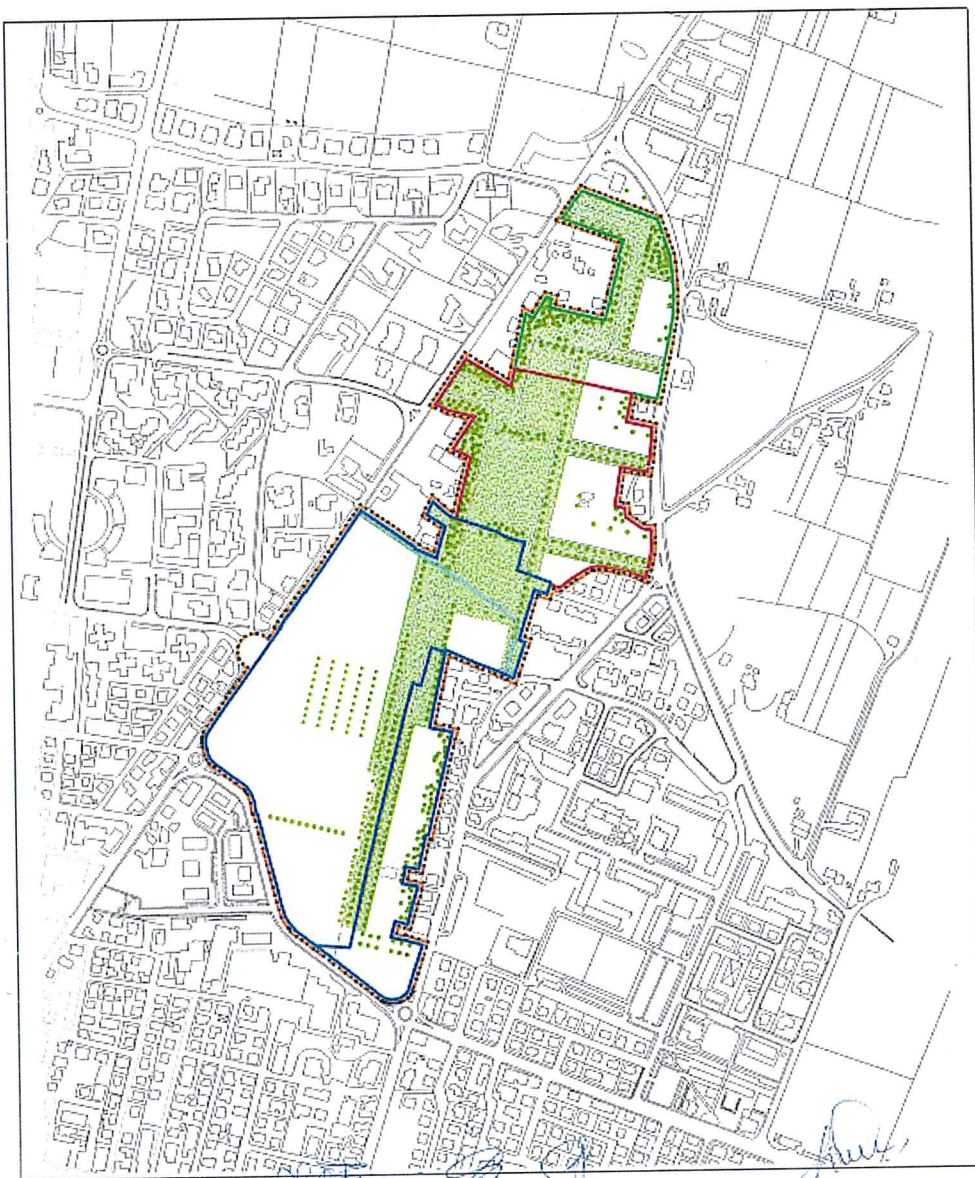
N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p><u>Osservazione H:</u>  Le indicazioni di tipo idraulico dello SD2 e delle SN 1, 2, 3 non sono coerenti fra loro e con quelle della tav. .12 - Valutazione di compatibilità idraulica e carta delle criticità - che si riferisce alla proposta di "programma complesso - Ex Grosoli" presentata dai privati (e non alla soluzione adottata con il PI). La classificazione degli interventi idraulici, di cui al punto 8.1 della relazione, non si ritiene del tutto condivisibile, essendo carente nella descrizione dello stato di fatto ed errata in quella di progetto (l'area viene considerata come ineditata e quindi totalmente permeabile), con il risultato di rendere oltremodo onerosi i relativi interventi. L'art.18 delle NTO non risulta inoltre coerente e conseguente con la citata valutazione di compatibilità, imponendo analisi, studi ed interventi che vanno molto oltre quelli di competenza dei privati (vedi anche le altre indicazioni di pag.25 - tav.2, nonché il comma 7° dell'art. 18 NTO).  Si chiede pertanto di rivedere la classificazione dell'area sotto il profilo idraulico (Classe d'intervento) e di stralciare i commi 6° e 7° dell'art.18 NTO, al fine di renderlo coerente con l'elaborato n.12 del PI "valutazione di compatibilità idraulica e carta delle criticità".</p> <p><u>Osservazione I:</u>  le SN 1, 2, 3 prescrivono "una quantità di Edilizia Residenziale Pubblica del 5% del nuovo volume in edilizia convenzionata". Si chiede di chiarire:  1) se il 5% debba essere aggiunto al volume previsto o se invece è compreso nello stesso;  2) le modalità di realizzazione della suddetta quota di volume (chi lo realizza, quando, con quali caratteristiche, a chi e con quali procedure e a quali prezzi potrà essere venduto);  3) se il volume per edilizia convenzionata viene escluso dal calcolo del beneficio pubblico e come considerare la relativa quota di opere di urbanizzazione e di costo area.</p>	<p>L'osservazione non è accolta.  La valutazione di compatibilità idraulica è definita con riferimento alla proposta progettuale del PI, su macro-dati generali, al fine di determinare la compatibilità complessiva degli interventi rispetto alla complessità degli interventi del PI.  Sarà lo studio idraulico dettagliato dei PUA, obbligatorio per disciplina regionale, che in base ad approfondite analisi sullo stato dei luoghi e dell'intorno, nonché sul progetto definirà con precisione gli interventi idraulici da realizzare al fine di poter dare avvio alle opere.  Inoltre l'articolo 18 delle NTO detta norme di carattere generale già inserite nel PATI e pertanto non modificabili.</p> <p>L'osservazione è accolta.  Le Schede Norma prevedono che la quantità di volume da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica sia il 5% del nuovo volume, quindi non un volume aggiuntivo, ma compreso.  In merito alle modalità di realizzazione degli eventuali scomputi, nulla può fissare il PI, che ha il compito di definire i criteri generali, ma sarà il singolo PUA, l'accordo pubblico-privato e la relativa convenzione che definiranno gli aspetti di dettaglio nel rispetto delle disposizioni generali.</p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p><u>Osservazione J:</u> Si rileva la mancanza (escluse le ZTO C1 - art.27.1) di indicazioni relative alla dotazione di parcheggi privati, ex lege 122/89, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso ed al loro dimensionamento, in particolare per quanto qui interessa, alle destinazioni commerciali e direzionali; si chiede pertanto di integrare le NTO al fine di determinare il fabbisogno di tale dotazione.</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto non pertinente. Tutte le dotazioni che necessitavano di una definizione nella pianificazione comunale hanno trovato una definizione. L'applicazione della Legge 122/89 riguarda aspetti prettamente edilizi e sarà verificata al momento della presentazione del progetti degli immobili in relazione alla tipologia degli stessi.</p>
				<p><u>Osservazione K:</u> La previsione di computare la parte interrata/seminterrata degli edifici nella verifica dell'indice di fabbricazione, di cui all'art.57.3 NTO, oltre che contraria alla consuetudine ormai estesa a tutti i comuni di non imputare gli interrati, risulta contraddittoria sia con le disposizioni della L.122/89, che consente la realizzazione di parcheggi interrati in deroga agli strumenti urbanistici, sia con la consolidata giurisprudenza sulla computabilità dei vani interrati. La formulazione adottata genera comunque notevoli dubbi interpretativi, considerato che: -) la non computabilità viene riferita ad un solo garage, indipendentemente dal numero e dalla dimensione delle unità immobiliari presenti nell'edificio; -) sembra ingiustificato scomputare il volume fuori terra e computare quello interrato; -) non è chiaro se in caso de destinazioni non residenziali l'interrato debba essere computato come slp o meno. Si chiede pertanto la modifica della norma citata, prevedendo che i parcheggi interrati non debbano concorrere al calcolo del volume/slp, quantomeno in caso di ambiti soggetti a PUA.</p>	<p>L'osservazione non è accolta in quanto non pertinente. L'articolo 57.3 al comma 2 punto 7 prevede che il volume interrato sia computato per intero qualora siano presenti locali interrati che abbiano altezza in luce netta superiore ai 2,40. Pertanto i garage che possono avere altezza netta pari a m 2.40 possono essere scomputati. Tuttavia per maggior chiarezza della norma il citato punto 7 sarà suddiviso in due punti distinti, come già nel REC:</p>

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
				<p><u>Osservazione L:</u>  parte dell'area censita al NCT in Comune di Cadoneghe, Foglio 8 mapp.3571, di proprietà RO.MA. Srl è individuata come area di pertinenza dell'edificio di valore monumentale e testimoniale (vedi art.23.2 NTO) di cui alla scheda d'intervento n.6; pur rilevando che la perimetrazione è coerente con quella del PRG e del PATI, dall'esame dello stato di fatto e della scheda risulta evidente che l'area succitata non ha alcuna relazione con quella di pertinenza dell'edificio, risultando esterna all'esistente recinzione ed anche ai mappali riportati nel particolare della mappa del catasto Napoleonico allegata alla stessa scheda d'intervento n.6; per tali motivi si chiede una rettifica dell'area pertinenziale escludendo quella di cui al mapp.n.3571 (vedi anche lett. B.)</p>	<p>L'osservazione è accolta. Pertanto la pertinenza dell'edificio sarà modificata conformemente alle delimitazioni dello Schema Direttore 2.</p>



## Osservazione 42 – Elaborato proposto dai privati per lo Schema Direttore 2



scala 1:5000

**LEGENDA**

- PERIMETRO SCHEMA DIRETTORE
- VERDE - SERVIZI
- PIAZZA
- PERCORSI CICLO PEDONALI
- ..... AMBITO ATTUATIVO DELLA PRIMA VARIANTE AL P.I.
- OPERE IDRAULICHE

**AMBITI ATTUATIVI**

- PUA 1A/1B - SCHEDE NORMA 1
- PUA 2 - SCHEDE NORMA 2
- PUA 3 - SCHEDE NORMA 3

**MODALITA' ATTUATIVE**

Gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Il plusvalore e il conseguente beneficio pubblico dovranno essere determinati complessivamente per l'intero ambito dallo Schema Direttore e ripartiti in quote parte, proporzionale all'edificabilità dei PUA 1, 2 e 3, tenendo conto dell'indifferenza delle opere di urbanizzazione e delle aree coinvolte. Il beneficio pubblico sarà pari al 50% del plusvalore finanziario.

Lo Schema Direttore si attua attraverso i Piani di Recupero PUA 1 - PUA 2 - PUA 3, disciplinati nelle relative Schede Norma (SN 1 - SN 2 - SN 3) (vedi art.29 bis).

Edificabilità complessiva 70.000 mq s.l.p.  
di cui:

Commerciale	18.000 mq s.l.p.
Direzionale	11.800 mq s.l.p.
Residenziale	40.400 mq s.l.p.

L'edificabilità complessiva è stata ripartita in base al principio della perequazione urbanistica ed alla stima del valore delle proprietà immobiliari ricadenti nell'ambito attuativo. La ripartizione funzionale tiene conto delle indicazioni del PATI che localizza nella parte sud dell'ambito la Grande Struttura di Vendita (con superficie di Vendita massima 8.000mq).

Lo schema Direttore definisce l'edificabilità all'interno dei singoli ambiti attuativi trasferendone una parte (relativa al PUA 2 e 3) all'interno di aree per il "Trasferimento Edilizio" (ricavate all'interno del PUA 1). A sud dell'ambito, dove viene privilegiato lo sviluppo in altezza dell'edificato, sono anche concentrate le destinazioni extra residenziali.

La pianificazione attuativa potrà eventualmente essere realizzata con PUA di perimetro diverso da quelli individuali nelle SN, che ricomprende anche aree non contigue, ai sensi dell'art. 29 bis NTO.

I PUA dovranno confermare la struttura degli spazi pubblici lungo la "dorsale" di aree "Verde-Servizi" e "Piazza", in modo da garantirne la continuità funzionale. All'interno di ogni PUA in relazione alle destinazioni previste dovrà essere ricavata la dotazione di servizi definita dalla NTO. In particolare le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno prioritariamente essere ricavate all'interno dell'Area di Concentrazione Edilizia; le rimanenti aree a servizi dovranno essere prioritariamente ricavate all'interno dell'area "Verde-Servizi" o degli spazi destinati a "Piazza".

Le aree a Servizi Extra Standard, eccedenti il fabbisogno di cui all'art.51 NTO, saranno quantificate in sede di PUA.

Alle aree a servizi si applica la disciplina di cui all'art. 31 - comma 11, della L.R. 11/04. Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione dei PUA.

E' previsto lo spostamento dell'alveo dello scolo Cadoneghe, previo parere del Consorzio di Bonifica. Eventuali bacini di laminazione, finalizzati a garantire l'invarianza idraulica, potranno essere realizzati anche in aree agricole adiacenti. Lo studio idraulico dovrà essere sviluppato per l'intero Schema Direttore.



# Osservazione 42 – Proposta di controdeduzione per lo Schema Direttore 2



**LEGENDA** scala 1:5000

- PERIMETRO SCHEMA DIRETTORE
- VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE
- VERDE - SERVIZI
- OPERE DI MITIGAZIONE
- AREA PER L'ISTRUZIONE
- PARCHeggi
- PIAZZA
- VIABILITA' DI PIANO
- PERCORSI CICLO PEDONALI
- LIMITE FASCE DI RISPETTO
- OPERE IDRAULICHE
- AMBITO ATTUATIVO DELLA PRIMA VARIANTE AL P1

**AMBITI ATTUATIVI**

- PUA 1 - SCHEDE NORMA 1
- PUA 2 - SCHEDE NORMA 2
- PUA 3 - SCHEDE NORMA 3

**MODALITA' ATTUATIVE**

La zona di cui al presente Schema Direttore riguarda le aree Ex Grosoli e quelle a questa conformi e funzionalmente connesse, che il PATI Cadoneghe-Vigodarzere individua come "area di riqualificazione e ricostituzione - destinata alla realizzazione di programmi complessivi". L'ambito è individuato quale zona di degrado ai sensi dell'art. 27 della L.457/78.

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla preventiva conclusione di un accordo pubblico-privato, ai sensi della L.R. n.11/2004.

Lo Schema Direttore si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi, che potranno essere anche suddivisi in stralci funzionali, disciplinati nelle relative Schede Norma.

La zona e pianificata dallo Schema Direttore n.2 e dalle relative Schede Norma n.1, 2 e 3 di cui alla Tav. BA del PL contenente la disciplina degli interventi, la definizione delle nuove destinazioni d'uso ed i relativi parametri urbanistici, nonché la previsione di organizzazione urbanistica dell'ambito. Dovranno essere garantiti gli obiettivi perseguiti di cui all'art. 70 della N.T.O. con riferimento all'intero ambito della zona, e della ripartizione del beneficio pubblico.

Il beneficio pubblico sarà pari al 50% del plusvalore finanziario.

Una parte dell'edificabilità generata dalle aree incluse nel PUA n.2 e 3, descritta dallo SN n.2 e dalle SN n.1, 2 e 3, dovrà essere realizzata nelle "aree di trasferimento edilizio" escluse nel PUA 1, che i privati proprietari dovranno impegnarsi a mettere a disposizione o a cedere all'Amministrazione, in sede di accordo pubblico-privato ex art.6 L.R. n.11/2004, relativo al PUA 1.

I privati, in sede di pianificazione attuativa, potranno proporre una modifica dei perimetri individuati dalle SN n.1, 2 e 3, nei limiti dell'art.55 delle N.T.O., includendo nel perimetro del PUA anche aree non contigue, in tal caso il perimetro così varato dovrà essere preventivamente approvato dal Comune, che lo valuterà in relazione al raggiungimento degli obiettivi dello Schema Direttore.

I PUA dovranno confermare la struttura degli spazi pubblici lungo la "dorsale verde", in modo da garantire la continuità funzionale.

L'edificazione dovrà essere concentrata preponderantemente a sud dell'ambito, dove dovranno essere localizzate le destinazioni extra residenziali e dove dovrà essere privilegiato lo sviluppo in altezza dell'edificato.

All'interno di ogni PUA dovrà essere ricavata la dotazione di servizi in relazione alla destinazione prevista dalle N.T.O.

Fino al miglioramento della salvaguardia idraulica del territorio, dovrà essere prevista una nuova inasvezione della sponda Cadoneghe, che dovrà essere realizzato a cielo aperto, per quanto compatibile con il progetto generale, per deviazione a nord e collegamento con le altre preesistenti idrauliche.

Eventuali bacini di laminazione, finalizzati a garantire l'invarianza idraulica, potranno essere realizzati anche in aree agricole adiacenti. Lo studio idraulico dovrà essere sviluppato per l'intero Schema Direttore.

Fino all'approvazione del PUA, sugli immobili di cui al presente articolo, sono ammessi solamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d) - comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 386/01, finalizzati al mantenimento, adeguamento, ed innesso a norma delle attività esistenti alla data di adozione del PATI CAZ, sono vietati il cambio di destinazione d'uso e la creazione di nuove unità immobiliari.

Gli interventi di trasformazione dovranno essere preventivamente sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006, secondo le disposizioni dell'art.40 della L.R. 13/2012.

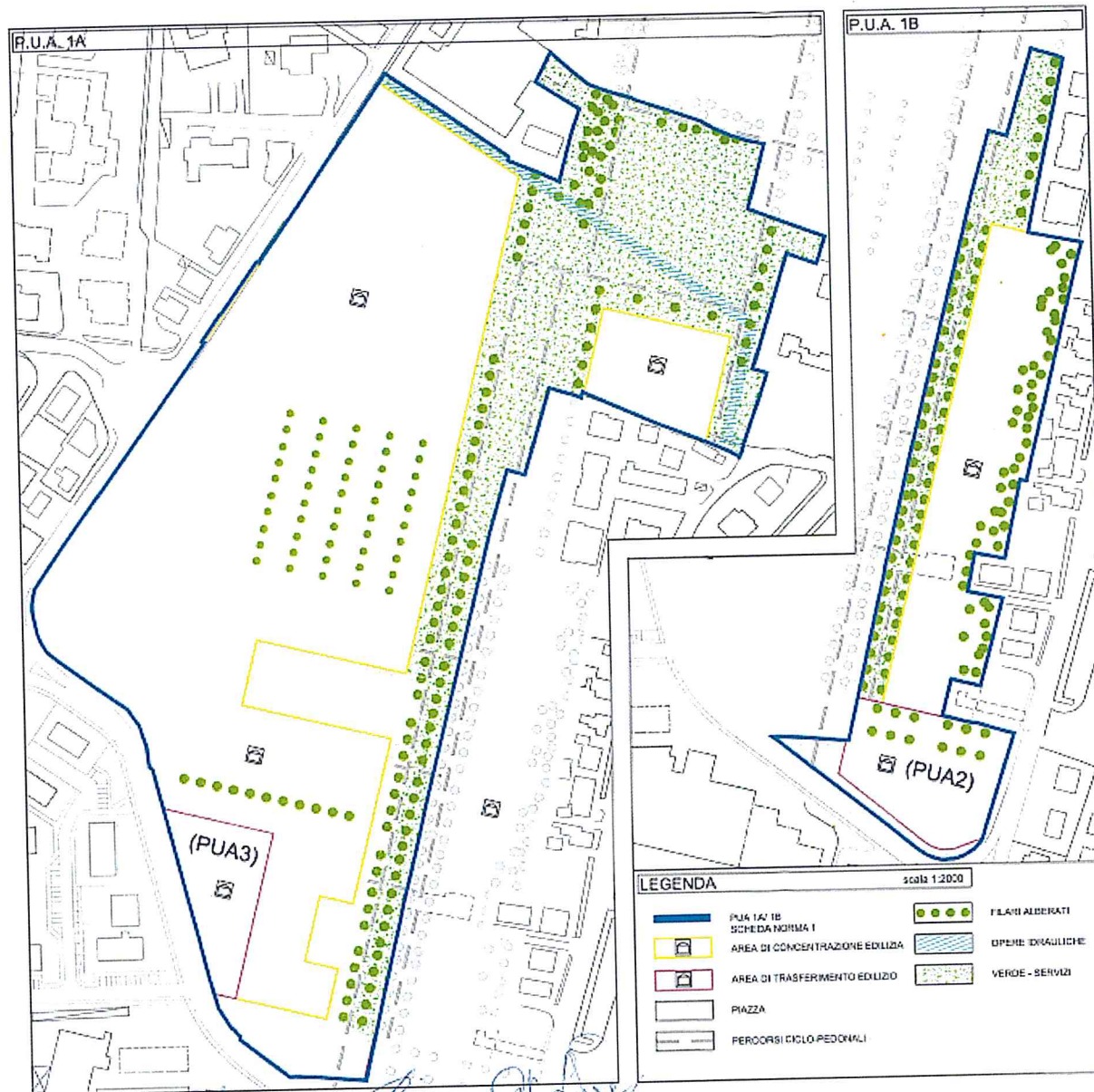
PRIMA VARIANTE P.1

SCHEMA DIRETTORE 2

A.T.O. 2



Osservazione 42 – Elaborato proposto dai privati per lo Schema Direttore 2 – Scheda Norma 1



**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale Edificabilità	117.841 mq 46.800 mq s.l.p.
<b>Stralcio 1a</b>	
Superficie Territoriale	95.798 mq
Commerciale	15.000 mq s.l.p.
Direzionale	7.800 mq s.l.p.
Residenziale	14.300 mq s.l.p.
<b>Stralcio 1b</b>	
Superficie Territoriale	22.043 mq
Residenziale	9.700 mq s.l.p.
Altezza massima degli edifici	20 m
Numero massimo di piani fuori terra	5

**MODALITA' D'ATTUAZIONE**

Trasformazioni subordinate all'approvazione di P.d.R., previa sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Il PUA 1 potrà essere attuato in due stralci funzionali 1A e 1B.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

E' ammessa la realizzazione di una grande struttura di vendita con superficie di vendita massima di 8.000 mq (ai sensi L.R. 15/2004).

All'interno dell'ambito sono individuate la "Area di Trasferimento Edilizio" destinata alla edificazione generata dal PUA 2 e PUA 3, non realizzabile nell'ambito degli stessi (vedi SN 2 e SN 3).

Il sistema degli spazi pubblici, piazze, aree verdi, ecc. dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello del PUA confinante.

La dotazione delle aree a servizi dovrà soddisfare i parametri dell'art.51 della NTO. In particolare le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno prioritariamente essere ricavate all'interno dell' "Area di Concentrazione Edilizia"; le rimanenti aree a servizi dovranno prioritariamente essere ricavate all'interno dell'area "Verde-Servizi" o degli spazi destinati a "Piazza".

Le aree a Servizi Extra Standard, eccedenti il fabbisogno di cui all'art.51 NTO, saranno quantificate in sede di PUA. Alle aree a servizi si applica la disciplina di cui all'art.31 - comma 11, della L.R. 11/04.

Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione del PUA. I parcheggi dovranno essere alberati e distribuiti in modo da evitare grandi estensioni.

Sono consentiti garage interrati, con sistemi di chiusura notturna.

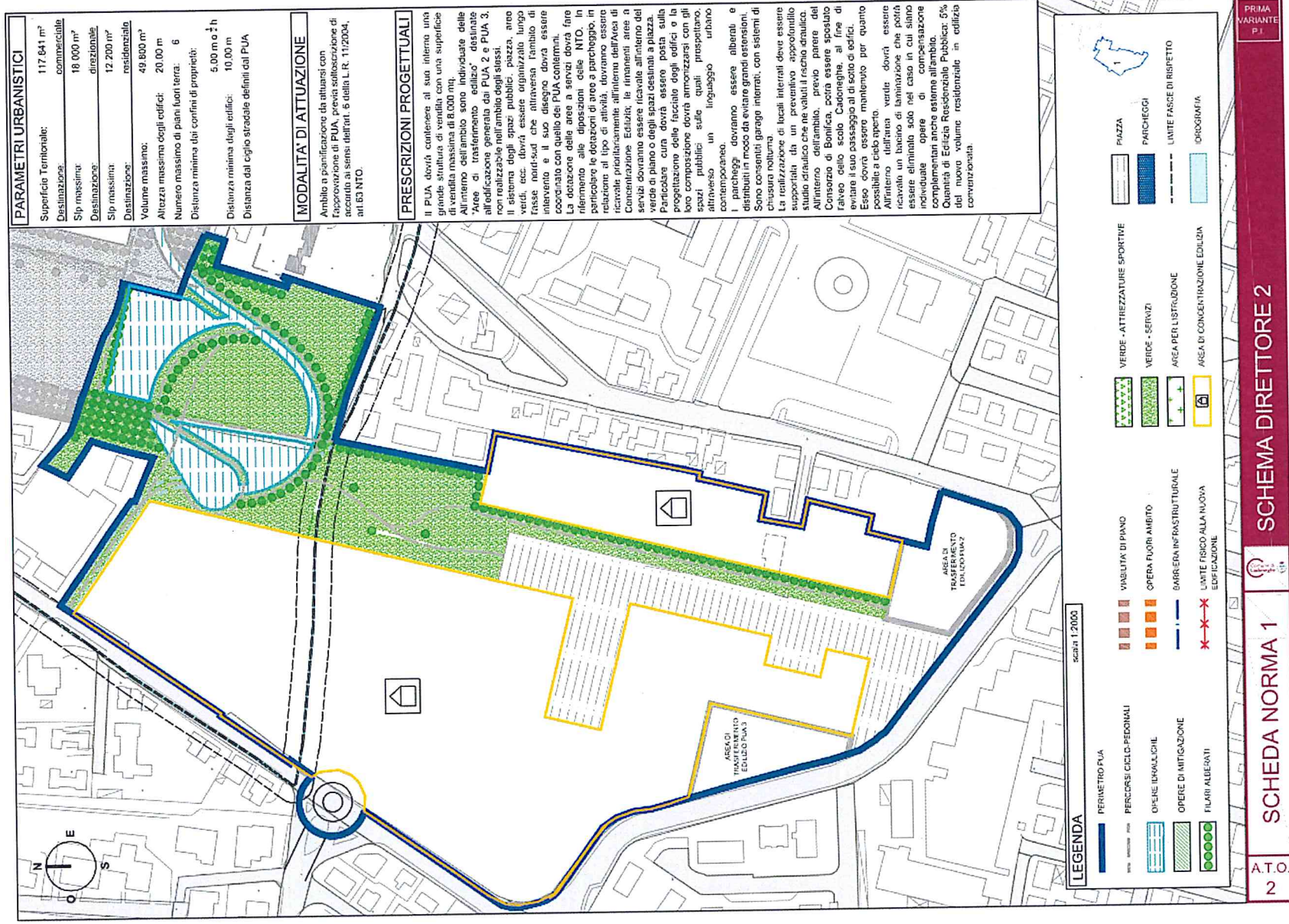
E' previsto lo spostamento dello scolo Cadoneghe, previo parere del Consorzio di Bonifica.

L'invarianza idraulica potrà essere garantita tramite bacini di laminazione interni o esterni all'ambito, ovvero potranno essere realizzate opere di compensazione complementari anche esterne all'ambito.

Il 5% della nuova edificazione Residenziale dovrà essere destinata a Edilizia Residenziale Pubblica.

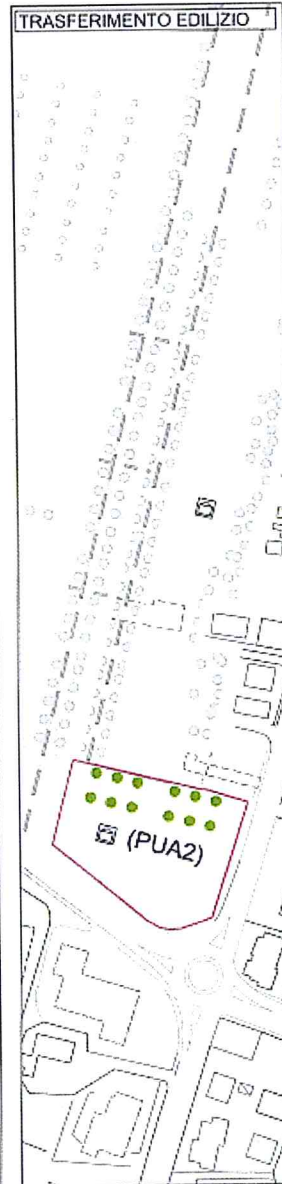


# Osservazione 42 – Proposta di controdeduzione per lo Schema Direttore 2 – Scheda Norma 1





Osservazione 42 – Elaborato proposto dai privati per lo Schema Direttore 2 – Scheda Norma 2

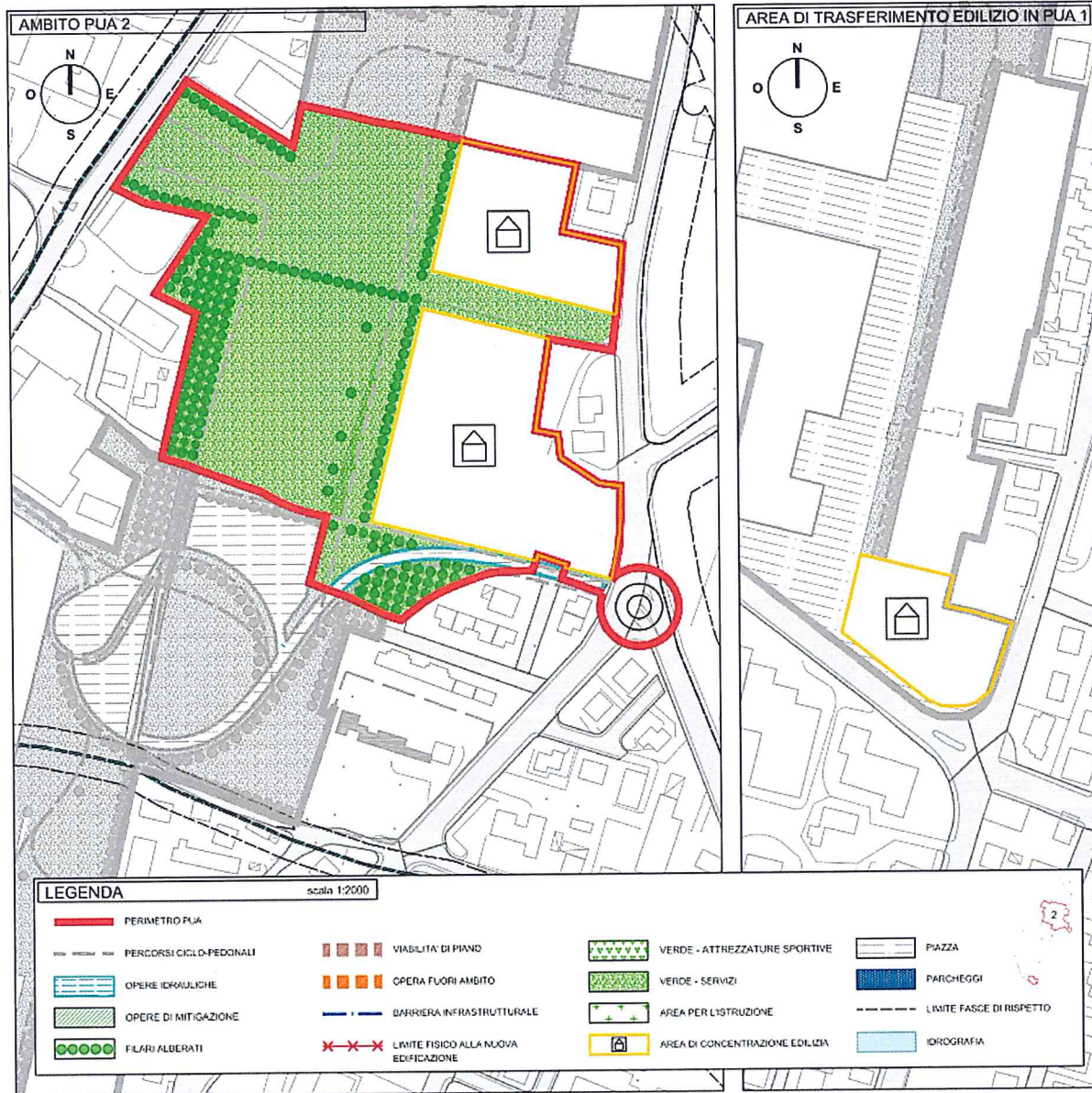


PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Teritoriale	46.324 mc
Edificabilità	15.200 mq s.l.p.
<b>Edificabilità interna all'Ambito</b>	
Commerciale	2.000 mq s.l.p.
Direzionale	2.500 mq s.l.p.
Residenziale	10.700 mq s.l.p.
<b>Edificabilità in area di trasferimento Edilizio</b>	
Commerciale	1.000 mq s.l.p.
Direzionale	1.300 mq s.l.p.
Residenziale	5.700 mq s.l.p.
Altezza massima degli edifici	20 m
Numero massimo di piani fuori terra	5
MODALITA' D'ATTUAZIONE	
Trasformazioni subordinate all'approvazione di P.d.R., previa sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004.	
PRESCRIZIONI PROGETTUALI	
<p>Solo una parte dell'edificazione assegnata potrà essere realizzata all'interno dell'Ambito del Piano, la rimanente parte dovrà essere realizzata nell'Area di Trasferimento Edilizio individuata all'interno del PUA 1.</p> <p>Il sistema degli spazi pubblici, piazze, aree verdi, ecc. dovrà essere organizzato lungo fasce nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello del PUA conformi.</p> <p>La dotazione delle aree a servizi dovrà soddisfare i parametri dell'art.51 delle NTO. In particolare le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno prioritariamente essere ricavate all'interno dell'Area di Concentrazione Edilizia; le rimanenti aree a servizi dovranno prioritariamente essere ricavate all'interno dell'area "Verde-Servizi" o degli spazi destinati a "Piazza".</p> <p>Le aree a Servizi Extra Standard, eccedenti il fabbisogno di cui all'art.51 NTO, saranno quantificate in sede di PUA. Alle aree a servizi si applica la disciplina di cui all'art.31 - comma 11, della L.R. 11/04.</p> <p>Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione del PUA. I parcheggi dovranno essere alberati e distribuiti in modo da evitare grandi estensioni.</p> <p>Sono consentiti garage interrati, con sistemi di chiusura notturna.</p> <p>Lo spostamento dello scolo Cadoneghe, previo parere del Consorzio di Bonifica, potrà interessare l'ambito di PUA.</p> <p>L'invarianza idraulica potrà essere garantita tramite bacini di laminazione interni o esterni all'ambito, ovvero potranno essere realizzate opere di compensazione complementari anche esterne all'ambito.</p> <p>Il 5% della nuova edificazione Residenziale dovrà essere destinata a Edilizia Residenziale Pubblica.</p>	

SCHEMA DIRETTORE 2  
 SCHEDE NORMA 2  
 A.T.O. 2



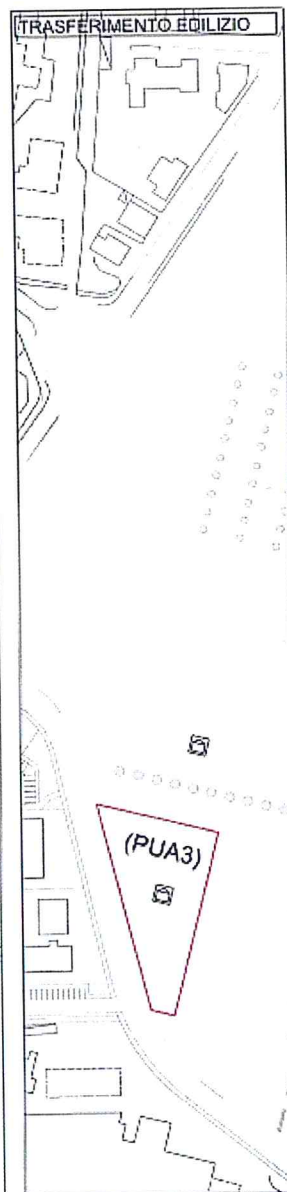
Osservazione 42 – Proposta di controdeduzione per lo Schema Direttore 2 – Scheda Norma 2



PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale :	46.324 m <sup>2</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp massima complessiva:	2.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp massima complessiva:	2.500 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume massimo complessivo:	32.100 m <sup>3</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp in area di trasferimento:	1.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp in area di trasferimento:	1.300 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume in area di trasferimento:	17.100 m <sup>3</sup>
Altezza massima degli edifici :	16,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	5
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m o 1/2 h
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Ambito a pianificazione urbanistica individuato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, da attuarsi con l'approvazione di PUA convenzionato art.63 NTO.	
PRESCRIZIONI PROGETTUALI	
Solo una parte dell'edificazione assegnata potrà essere realizzata all'interno dell'Ambito di Piano, la rimanente parte dovrà essere realizzata nell'"Area di Trasferimento Edilizio" individuata all'interno del PUA 1.	
Nell'ambito a nord l'edificazione dovrà essere poco densa, consentendo la creazione di ampi varchi, tali da consentire la visuale verso la zona agricola adiacente.	
Il sistema degli spazi pubblici, piazza, aree verdi ecc. dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento o il suo disegno dovrà essere coordinato con quello del PUA contermini.	
La dotazione delle aree a servizi dovrà fare riferimento alle disposizioni delle NTO. In particolare, le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno essere prioritariamente ricavate all'interno dell'Area di Concentrazione Edilizia; le rimanenti aree a servizi dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano o degli spazi destinati a piazza.	
Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione del PUA.	
Particolare cura dovrà essere posta sulla progettazione delle facciate degli edifici e la loro composizione dovrà armonizzarsi con gli spazi pubblici sulle quali prospettano, attraverso un linguaggio urbano contemporaneo.	
I parcheggi dovranno essere alberati e distribuiti in modo da evitare grandi estensioni.	
Nell'ambito sud sono consentiti garage interrati, con sistemi di chiusura notturna.	
La realizzazione di locali interrati deve essere supportata da un preventivo approfondito studio idraulico che ne valuti il rischio idraulico.	
All'interno dell'ambito, previo parere del Consorzio di Bonifica, potrà essere spostato l'alveo dello scolo Cadoneghe; esso dovrà essere mantenuto per quanto possibile a cielo aperto. L'invarianza idraulica dell'intervento potrà essere garantita anche con misure di mitigazione esterna al PUA.	
Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume in edilizia convenzionata.	

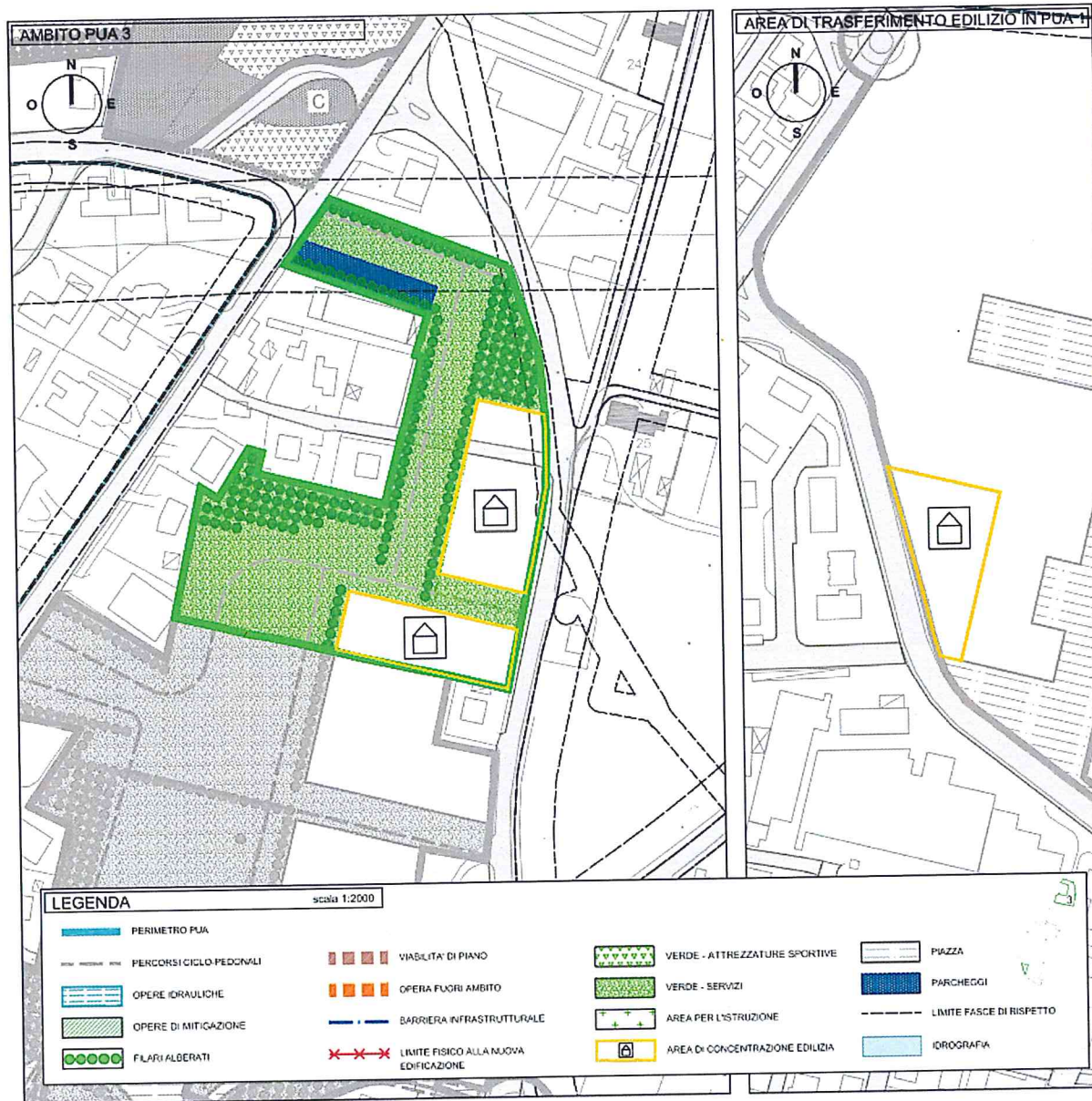


Osservazione 42 – Elaborato proposto dai privati per lo Schema Direttore 2 – Scheda Norma 3



PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale	25.135 mq
Edificabilità	8.000 mq s.l.p.
Edificabilità interna all'ambito	
Commerciale	1.000 mq s.l.p.
Direzionale	1.300 mq s.l.p.
Residenziale	5.700 mq s.l.p.
Edificabilità in area di trasferimento Edificio	
Commerciale	1.000 mq s.l.p.
Direzionale	1.300 mq s.l.p.
Residenziale	1.400 mq s.l.p.
Altezza massima degli edifici	20 m
Numero massimo di piani fuori terra	5
MODALITA' D'ATTUAZIONE	
Trasformazioni subordinate all'approvazione di P.d.R., previa sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004.	
PRESCRIZIONI PROGETTUALI	
Solo una parte dell'edificazione assegnata potrà essere realizzata all'interno dell'Ambito del Piano, la rimanente parte dovrà essere realizzata nell'"Area di Trasferimento Edilizio" individuata all'interno del PUA 1.	
Il sistema degli spazi pubblici, piazze, aree verdi, ecc. dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello del PUA confinanti.	
La dotazione delle aree a servizi dovrà soddisfare i parametri dell'art.51 delle NTO. In particolare le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno prioritariamente essere ricavate all'interno dell'"Area di Concentrazione Edilizia"; le rimanenti aree a servizi dovranno prioritariamente essere ricavate all'interno dell'area "Verde-Servizi" o degli spazi destinati a "Piazza".	
Le aree a Servizi Extra Standard, eccedenti il fabbisogno di cui all'art.51 NTO, saranno quantificate in sede di PUA. Alle aree a servizi si applica la disciplina di cui all'art.31 - comma 11, della L.R. 11/04.	
Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione del PUA.	
I parcheggi dovranno essere alberati e distribuiti in modo da evitare grandi estensioni.	
Sono consentiti garage interrati, con sistemi di chiusura notturna.	
L'invarianza idraulica potrà essere garantita tramite bacini di laminazione interni o esterni all'ambito, ovvero potranno essere realizzate opere di compensazione complementari anche esterne all'ambito.	
Il 5% della nuova edificazione Residenziale dovrà essere destinata a Edificio Residenziale Pubblico.	

Osservazione 42 – Proposta di controdeduzione per lo Schema Direttore 2 – Scheda Norma 3



PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale :	25.135 m <sup>2</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp massima complessiva :	1.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp massima complessiva :	1.300 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume massimo complessivo :	17.100 m <sup>3</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp in area di trasferimento :	1.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp in area di trasferimento :	1.300 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume in area di trasferimento :	4.200 m <sup>3</sup>
Altezza massima degli edifici :	16,00 m
Numero massimo di piani fuori terra :	5
Distanza minima dai confini di proprietà :	5,00 m o 1/2 h
Distanza minima dagli edifici :	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale definito dal PUA	

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Ambito di pianificazione urbanistica individuato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, da attuarsi con l'approvazione di PUA convenzionato art. 63 NTO.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

Solo una parte dell'edificazione assegnata potrà essere realizzata all'interno dell'Ambito di Piano, la rimanente parte dovrà essere realizzata nell'Area di Trasferimento Edilizio individuata all'interno del PUA 1.

Nell'ambito a nord l'edificazione dovrà essere poco densa, consentendo la creazione di ampi varchi, tali da consentire la visuale verso la zona agricola adiacente.

Il sistema degli spazi pubblici, piazza, aree verdi ecc. dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello del PUA contenenti.

La dotazione delle aree a servizi dovrà fare riferimento alle disposizioni delle NTO. In particolare, le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno essere prioritariamente ricavate all'interno dell'Area di Concentrazione Edilizia; le rimanenti aree a servizi dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano o degli spazi destinati a piazza.

Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione del PUA.

Particolare cura dovrà essere posta sulla progettazione delle facciate degli edifici e la loro composizione dovrà armonizzarsi con gli spazi pubblici sulle quali prospettano, attraverso un linguaggio urbano contemporaneo.

I parcheggi dovranno essere alberati e distribuiti in modo da evitare grandi estensioni.

Nell'ambito sud sono consentiti garage interrati, con sistemi di chiusura notturna.

La realizzazione di locali interrati deve essere supportata da un preventivo approfondito studio idraulico che ne valuti il rischio idraulico.

L'invarianza idraulica dell'intervento potrà essere garantita anche con misure di mitigazione esterne al PUA.

Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume in edilizia convenzionata.



N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
43	19.754	02/10/2012	RAVAZZOLO PAOLO - RAVAZZOLO DAVIDE - SCAPOCCHIN MASSIMO in qualità di soci della ditta "Flli Ravazzolo Snc"	<p>I proponenti l'osservazione nella loro qualità di soci della Ditta "F.lli Ravazzolo Snc di Ravazzolo Paolo &amp; C. con sede legale in Cadoneghe (Pd) Via Lauro 1/A, chiedono che i mappali citati nell'osservazione sui quali insiste l'attività svolta dalla propria Ditta vengano stralciati dallo "Schema Direttore n.2 Ambito A+AmbitoB Scheda Norma 2" al fine di poter continuare la propria attività a tutt'oggi svolta negli stessi immobili, anche in considerazione del fatto che lo spostamento dell'intera attività a tutt'oggi in corso risulta essere molto onerosa e dispendiosa dal punto di vista economico.</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto le proprietà della ditta sono collocate in una posizione strategica per la definizione del Piano. In fase di elaborazione del PUA potranno essere ricavate delle unità minime di intervento che prendano in considerazione le varie condizioni del contesto, fermo restando la fattibilità complessiva del progetto.</p>
				<p>Si chiede inoltre quale sia il motivo per il quale l'Attività insediata più a Nord-Est rispetto a quella degli scriventi, ed avente la medesima natura e tipologia, non sia stata ricompresa all'interno dello stesso "Schema Direttore n.2 Ambito A+Ambito B Scheda Norma 2". Tale scelta risulta particolarmente illogica da parte dell'Amministrazione Comunale oltre che tendente a difendere, a parere degli scriventi, particolari interessi privati.</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto la citata situazione insediativa dell'attività di altra proprietà risulta del tutto diversa da quella dell'osservante in quanto marginale, in adiacenza ad una viabilità esistente la cui conferma non va ad inficiare l'organizzazione complessiva del nuovo complesso insediativo.</p>
44	19.755	02/10/2012	RAVAZZOLO PAOLO - RAVAZZOLO DAVIDE - RAVAZZOLO FRANCESCA	<p>I proponenti l'osservazione nella loro qualità di comproprietari ciascuno per la propria quota, chiedono che i mappali citati nell'osservazione vengano stralciati dallo "Schema Direttore n.2 Ambito A - Ambito B Scheda Norma 2", in quanto nel fabbricato catastalmente censito al Fg.8 mapp.n.2524 e 3335 sono in corso dei lavori di ristrutturazione al fine di poter ricavare l'abitazione dei signori Ravazzolo Davide e Francesca, oltre che essere insediata al piano terra l'attività della ditta "Fratelli Ravazzolo di Ravazzolo Paolo &amp; C. Snc".</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto le proprietà degli osservanti sono collocate in una posizione strategica per la definizione del Piano. In fase di elaborazione del PUA potranno essere ricavate delle unità minime di intervento che prendano in considerazione le varie condizioni del contesto, fermo restando la fattibilità complessiva del progetto.</p>
				<p>Viene chiesto inoltre quale sia il motivo per il quale l'attività insediata più a Nord-Est rispetto a quella degli scriventi, ed avente la medesima natura e tipologia, non sia stata ricompresa all'interno dello stesso "Schema Direttore n.2 Ambito A+Ambito B Scheda Norma 2", considerato anche il fatto che sul medesimo fabbricato vi è la residenza di uno dei soci della ditta insediata. Tale scelta risulta particolarmente illogica da parte dell'Amministrazione Comunale, oltre che tendente a difendere - a parere degli scriventi - particolari interessi privati.</p>	<p>L'osservazione non è accolta, in quanto la citata situazione insediativa dell'attività di altra proprietà risulta del tutto diversa da quella dell'osservante in quanto marginale, in adiacenza ad una viabilità esistente la cui conferma non va ad inficiare l'organizzazione complessiva del nuovo complesso insediativo.</p>



N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
45	19.756	02/10/2012	TOSATO ANDREA - FRISO ANTONIETTA	Proprietari di area in Via Bagnoli. Chiede venga estesa l'area residenziale C1 all'interno del N.C.6, al fine di poter realizzare un fabbricato di circa mc.600 per i figli del signor Tosato Andrea che attualmente sono costretti a trovare diversa sistemazione fuori comune. Il lotto di terreno è già accessibile direttamente da Via Bagnoli da una strada vicinale bianca. Il lotto richiesto è localizzato in seconda fila rispetto ai fabbricati fronteggianti la via principale, ma avendo accesso dalla strada vicinale (mapp.409) di proprietà risulta essere già dotata di sottoservizi di uso pubblico.	L'osservazione non è accolta, in quanto l'art. 11.2.2 "Ambiti di edificazione diffusa" delle NTA del PATI dispone che <i>"in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti, fatta eccezione quando la stessa sia già esistente;</i>
46	19.757	02/10/2012	BENETOLLO BRUNA VOLPATO TIZIANA	Le comproprietarie di area in Via Silvestri chiedono che la capacità edificatoria del terreno venga ridotta a circa mc.900 mediante arretramento verso sud del limite dell'area residenziale, oppure mediante trasformazione dell'attuale zona residenziale in ZTO B5 con indice 0,6 mc./mq..	L'osservazione è accolta mediante la modifica della destinazione di zona da B4 a B5
47	19.758	02/10/2012	CESARO ADRIANO CESARO ADRIANA	L'osservazione mette in rilievo che, il nucleo residenziale in ambito agricolo 5 (Elaborato 4 del PI) non rispetta sul lato nord del terreno di loro proprietà l'estensione dell'ambito edificatorio E/2 già prevista dal PATI vigente. Si sottolinea la circostanza che l'area esclusa risulta già edificata con fabbricato regolarmente accatastato ed esistente da tempi remoti, che in parte non figura inserito nell'elaborato di PI, mentre è chiaramente presente nell'elaborato di PRG vigente nel 2004. Tale fabbricato costituisce pertinenza dei restanti edifici principali a sud. I proponenti l'osservazione chiedono di apportare tale correzione, mantenendo l'allineamento previsto dal PATI, in analogia con quanto fatto per le proprietà ad ovest. L'osservazione inoltre chiede che il fabbricato esistente in tale area, avente carattere di annesso rustico, possa essere recuperato come immobile pertinenziale alla residenza.	L'osservazione non è accolta, l'edificio si presenta in uno stato estremamente precario e composto da elementi provvisori e pertanto il suo inserimento all'interno di una zona classificata di fatto residenziale risulterebbe incongruente.

N° Prog.	Protocollo	Data	Proponente	Sintesi della osservazione	Controdeduzioni
FUORI TERMINE					
48	19.922	02/10/2012	PAVAN MARINA	Area ubicata a Bagnoli, in area significativa Bagnoli-Villa Augusta. Si chiede di spostare il limite est del parcheggio facendolo coincidere con il limite di proprietà . Così facendo la zona C 01 05 0638 aumenterà di superficie e di capacità edificatoria	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della ridefinizione delle zone a servizi in ambito residenziale, dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva.
49	20.504	11/10/2012	DALLA VIA LISA CAMPORESE LOREDANA	Le proponenti l'osservazione chiedono l'autorizzazione all'acquisto dell'area verde e del passaggio pedonale a nord delle rispettive proprietà nel PdL Rigotti. A tale scopo precisano che il terreno ed il camminamento pedonale confinano con la nuova lottizzazione "Green Park" e risultano residuali rispetto all'allineamento dei confini delle proprietà vicine. Inoltre sottolineano che in fase di smantellamento del passaggio pedonale attuate verranno mantenuti gli eventuali sottoservizi a rete di utilità pubblica riscontrati, effettuandone il corretto interrimento nel sottosuolo. I costi per tali operazione si dichiarano assunti dalle proprietà che ne chiedono l'acquisto, e pertanto non comportano alcuna assunzione di spesa non giustificata da finalità di carattere pubblico. I proponenti assicurano che l'accoglimento della richiesta non indurrà alcuna spesa per il comune e non comporterà alcuna compromissione in termini di armoniosa definizione dell'area: anzi comporterà una migliore riorganizzazione e cura costante, oltre che una maggiore sicurezza in termini di mobilità, dato che l'attuale percorso pedonale termina a ridosso della strada chiusa adibita ad ingresso-uscita auto per undici villette a schiera ed attualmente costituisce rumorosa, pericolosa e non autorizzata via di transito per motocicli.	L'osservazione non è accolta in quanto non pertinente. Le aree da alienare in quanto non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente e non idonee all'utilizzo collettivo, vista la loro conformazione ed ubicazione, sono individuate con il piano alienazioni e non con il PI.
50			CESARO SISTO - MARCATO PAOLO PER "PETRA SAS"	Proprietari di terreni a sud e a nord dello svincolo Via Tiepolo/SS. Del Santo. Chiedono, ognuno per la propria proprietà, il cambio di destinazione attualmente previsto in "Zona Industriale ed Artigianale D1" in "Zona per attività varie D2"	L'osservazione non è accolta, in quanto la presente variante al PI non prende in esame il tema della ridefinizione delle destinazioni delle zone industriali , dato che si ritiene necessario che lo stesso sia affidato ad un processo di revisione complessivo da affrontare con una variante successiva.