

# COMUNE DI CASTELCUCCO

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi - variante n. 2

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## Osservazioni e Controdeduzioni

### PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto

Matteo Gobbo

### SINDACO

Adriano Torresan

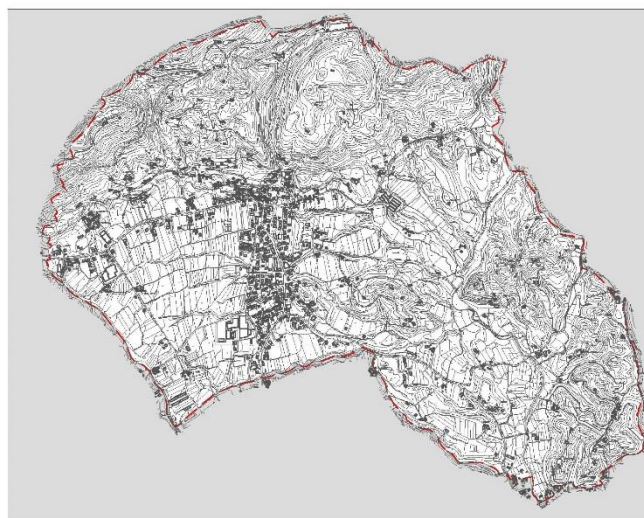
### SETTORE URBANISTICA

Silvana De Martin

### SEGRETARIO

Antonella Bergamin

Castelcucco, maggio 2015



**COMUNE DI CASTELCUCCO**  
**Provincia di Treviso**  
**Regione del Veneto**

**PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE**  
**PI - Piano degli Interventi**  
**Variante 2**

**Osservazioni e Controdeduzioni**

**Relazione**

**PREMESSA**

La Variante 2 al Piano degli Interventi del Comune di Castelvucco è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n° 2 in data 9 febbraio 2015 ai sensi degli artt. 17, 18 e 48 comma 5° della LR 11/2004.

La pubblicazione e il deposito sono avvenuti regolarmente dal 16.02.2015 al 18.03.2015: Nei termini previsti dalla legge sono pervenute n. 3 osservazioni.

**CONTENUTI DEL PI**

La Variante 2 al PI del Comune di Castelvucco, è stata adottata dal Comune di Castelvucco per dare corso ad alcune nuove previsioni e ad alcuni adeguamenti puntuali e normativi, ritenuti utili, necessari e urgenti.

Queste modifiche sono state recepite dall'Amministrazione Comunale sulla base di specifiche istanze pervenute da parte di singoli cittadini e di ditte operanti nel territorio comunale, all'indomani dell'approvazione del PI generale, tenendo conto, come si è già sottolineato, che, essendo il PI un "Piano Processo", la fase di concertazione è sempre aperta.

Si tratta di 5 modifiche, oltre al recepimento nel PI del Masterplan o studio di fattibilità del Parco Ciclabile "Diapason" che individua alcuni tratti di percorsi ciclabili.

Il PI, nell'ambito della fase di concertazione e di dialogo con il territorio, che come abbiamo più volte affermato, deve affrontare e tradurre a scala operativa tutte le principali tematiche già delineate dal PATI, concentra la propria attenzione agli aspetti che sono rispondenti agli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale nel Documento Preliminare e che possono essere affrontati anche in modo parziale, settoriale o specifico, mediante il ricorso a successive varianti, purché rispondenti sempre all'interesse pubblico, che sta alla base dell'azione amministrativa.

Poiché il primo PI "generale" non ha potuto dar corso a tutte le tematiche e a tutti gli aspetti del Piano, ma come è stato ribadito nella relazione e nello stesso Documento Preliminare, rimangono alcuni settori e alcuni aspetti che dovranno essere ripresi, ulteriormente approfonditi, aggiornati e risolti e questo più correttamente avvenire mediante l'elaborazione di successive varianti al PI, che possono essere settoriali, tematiche, puntuali e specifiche.

**CRITERI SEGUITI NELL'ESAME DELL'OSSERVAZIONE**

Premettiamo innanzi tutto che le "osservazioni" devono essere intese come un apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento dello Strumento Urbanistico Comunale.

Esse devono pertanto essere ispirate a criteri di pubblico interesse e non a tutela di interessi privati.

In conformità a questo principio, ma anche all'assunto che il PI, essendo la parte operativa del nuovo strumento urbanistico comunale e quindi in continua evoluzione e aggiornamento, all'interno della "cornice strutturale" del PATI, tutte le osservazioni pervenute sono state esaminate, valutate e controdedotte.

L'oggetto ed i contenuti delle osservazioni sono riassunti nella SCHEDA allegata al presente elaborato; nella stessa scheda è riportata la proposta di controdeduzioni che la Giunta presenta al Consiglio Comunale per essere recepita e per procedere alla definitiva approvazione de PI.

La valutazione dei contenuti delle osservazioni, ed il relativo parere sulle stesse, sono stati definiti, nel rispetto degli obiettivi generali del PATI e del PI, tenendo conto dei seguenti criteri generali:

- 1) la verifica di conformità delle richieste nei riguardi delle scelte basilari e delle linee di indirizzo del Piano Regolatore Comunale, costituito da PATI e da PI;
- 2) la verifica di compatibilità delle istanze con le componenti "rigide" del PATI, costituite dai vincoli, dalle invariati e dalle fragilità del territorio;
- 3) la verifica di coerenza con il dimensionamento e con la SAU trasformabile così come stabiliti e previsti dal PATI;
- 4) la verifica di compatibilità delle istanze con la struttura e i caratteri degli insediamenti esistenti e previsti;
- 5) la verifica della localizzazione di quanto richiesto in rapporto alle opere di urbanizzazione esistenti e della possibilità di un loro potenziamento e adeguamento;
- 6) l'incidenza di quanto richiesto sul dimensionamento e sul carico insediativo aggiuntivo delle diverse zone territoriali omogenee e in rapporto agli standard di piano;
- 7) l'accoglimento di tutte quelle istanze che consentono di apportare correzioni di errori materiali, grafici e normativi, ovvero di ottenere miglioramenti e benefici al territorio e agli insediamenti.

### COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA, SISMICA, IDRAULICA E AMBIENTALE

Si richiamano gli elaborati di compatibilità idraulica, di compatibilità sismica e di valutazione di Incidenza allegati al PI.

Tutte le aree che per effetto dell'accoglimento delle osservazioni comportano trasformabilità o nuovo carico insediativo, in sede di PdC dovranno essere sottoposte alle specifiche valutazioni, ai sensi di legge.

Per quanto riguarda la presente Variante sono stati acquisiti i pareri di competenza di:

- 1) Ufficio Regionale del Genio Civile, prot. n... 92518 del 03.03.2015 e prot. n. 202847 del 15.05.2015.
- 2) ULSS 8 – Dipartimento di Prevenzione, prot. n. 21628 del 14.05.2015.

### ELENCO DELLE OSSERVAZIONI

Nella Tabella allegata alla presente relazione sintetica, sono elencate le 4 osservazioni pervenute, per ordine cronologico di arrivo, con il riferimento al richiedente e con l'esito finale, così come desumibile dalle singole schede.

elenco osservazioni presentate					
N°	Data e Protocollo	Ditta	accoglibile	parzialmente accoglibile	non accoglibile
1	10.03.2015 n. 1432	RECH ALFEO			x
2	30.03.2015 n. 1818	FELTRACCO ROSALIA E ANDREETTO VIOLA	x		
3	08.04.2015 n. 2006	ZANIN ANGELO per Futura Asolo Investimenti srl	x		

Per quanto riguarda il bilancio complessivo della variante 2 al PI, per effetto dell'accoglimento o meno delle osservazioni presentate, non si modifica né il consumo di SAT né la capacità edificatoria del PI.

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

<p><b><u>Scheda Osservazione n.1</u></b></p> <p>Protocollo n. 1432 Data: 10/03/2015</p> <p>Presentata da: RECH Alfeo</p> <p><b><u>Sintesi Osservazione:</u></b> introduzione modifica Art. 56 NTO – comma 8 al fine di prevedere la riduzione del 50% della perequazione per le casistiche di cui al comma 5 dell'art.62 delle NTO.</p>	<p><b>Riferimenti Normativa vigente oggetto di Osservazione:</b></p> <p><b><u>Art. 56 Comma 8 delle NTO:</u></b> 8. <i>Nel caso di annessi rustici realizzati dopo l'entrata in vigore della LR 24/1985, l'eventuale recupero alla residenza dell'edificio sarà sottoposto alla perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 62 delle presenti NTO e con le modalità di cui agli interventi disciplinati dall'art. 47 (lotto libero) con esclusione delle riduzioni previste dal comma 5° del successivo art. 62, Comma 5 (si seguito riportato)</i></p> <p><b><u>Art. 62 comma 5 delle NTO:</u></b> 5. <i>Sono comunque soggetti a perequazione urbanistica gli interventi che prevedono capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già contenuta nella strumentazione urbanistica previgente all'adozione del PI, compresi eventuali lotti liberi individuati all'interno delle ZTO Er. Nella definizione del valore di perequazione valgono i seguenti criteri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>la quota perequativa a favore del Comune non può essere inferiore al 20% e superiore al 50% dell'incremento di valore degli immobili a seguito delle previsioni di PI, così come previsto dall'articolo 83 del PATI;</i></li><li>- <i>per gli interventi sottoposti ad Accodo ex articolo 6 LR 11/2004 tale percentuale viene fissata in sede di accordo e riportata negli elaborati specifici;</i></li><li>- <i>per gli interventi previsti all'interno dei lotti liberi individuati nelle ZTO Er, la percentuale è fissata nei limiti minimi del 20%;</i></li><li>- <i>la percentuale è ridotta del 50% dell'incremento di valore commerciale conseguito qualora il lotto risulti in proprietà del richiedente il PdC già alla data di adozione del PI e a condizione che il nuovo fabbricato, nei successivi 20 anni dalla data del PdC non abbia a subire variazioni della destinazione d'uso, non venga alienato o locato a società, enti di qualsiasi genere o a persone che non siano parenti in linea retta del richiedente fino al 2° grado;</i></li><li>- <i>qualora, prima dello scadere dei 20 anni, l'immobile avesse a subire variazioni della destinazione d'uso, venga alienato o locato a società, enti di qualsiasi genere o a persone che non siano parenti in linea retta del richiedente fino al 2° grado, la quota corrispondente al beneficio della riduzione del 50% dovrà essere versata al Comune dal beneficiario comprensiva degli interessi legali calcolati con decorrenza dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.</i></li></ul>
---	---

**Oggetto dell'osservazione:**

Si chiede che la riduzione del 50% della perequazione prevista al punto 5 dell'art. 62 venga applicata anche nei casi di cui al comma 8 dell'art. 56 della NTO.

**Controdeduzione:**

L'osservazione non risulta pertinente con l'oggetto della variante. La medesima osservazione potrà comunque essere oggetto di valutazione da parte del Comune per eventuali future varianti al Piano.

**Proposta di provvedimento:** Osservazione NON ACCOGLIBILE

<p><b><u>Scheda Osservazione n.2</u></b></p> <p>Protocollo n.1818 Data: 23/03/2015</p> <p>Presentata da: FELTRACCO Rosalia e ANDREETTO Viola</p> <p><b><u>Sintesi Osservazione:</u></b> L'area sita in Via Sant'Antonio individuata all'interno della Zto B/7 e Zto Fd/3 sia riconfermata come da Piano degli Interventi vigente, in particolare sia stralciato l'ambito di progettazione unitaria.</p>	<p><b>Ambito oggetto di Variante 2:</b> La Variante 2 adottata prevedeva, su istanza dei privati, un ampliamento dell'ambito della ZTO B e conseguente riduzione dell'ambito di Fd. Veniva introdotta, in sede di Variante l'obbligo della cessione gratuita al Comune, a titolo perequativo, dell'intera area individuata nell'ambito Fd.</p> 
---	---

**Oggetto dell'osservazione:**

Si chiede il ripristino delle condizioni dell'area di proprietà come da previsioni di PI precedente alla variante n. 2.

**Controdeduzione:**

Si prende atto della volontà dei proprietari in ordine al ripristino della previsione urbanistica come da Piano degli Interventi vigente, precedente all'adozione della Variante 2.

**Proposta di provvedimento:** Osservazione ACCOGLIBILE

<p><b><u>Scheda Osservazione n.3</u></b></p> <p>Protocollo n. 2006 Data: 08.04.2015</p> <p>Presentata da: ZANIN ANGELO per conto della FUTURA SOLO INVEST SRL</p> <p><u>Sintesi Osservazione:</u></p>	<p><b>Riferimenti Normativa vigente (in neretto sottolineato) e adottata (evidenziato in grigio) oggetto di Osservazione:</b></p> <p>Art. 42 comma 5. delle NTO: 5. “Per la zto C1/10, date le caratteristiche orografiche dell’area, al fine di consentire l’utilizzo completo e razionale della capacità edificatoria dell’area individuata dall’UMI, la quota di imposta del piano di riferimento, di cui al comma 14 dell’articolo 3 delle presenti NTO, sarà stabilita in sede progettuale a <b>+ 30 +50 cm</b> dalla quota finale della strada di accesso ai nuovi fabbricati da via San Gaetano.”</p>
---	--

**Oggetto dell’osservazione:**

Si osserva che a fronte di quanto riportato nella Scheda Modifica 01 contenuta nella Relazione Programmatica della Variante 2 al PI non vi è stata corrispondenza nella norma di cui all’art. 42, comma 5 della stessa Relazione.

**Controdeduzione:**

Si condivide e si prende atto dell’errore di trasposizione del dato della quota di imposta, che era stata approvata a + 0,50 cm, come da istanza, ma che nel testo è rimasta a + 0,30 cm.

**Proposta di provvedimento:** Osservazione ACCOGLIBILE