

Proposta di controdeduzione alle osservazioni

Sindaco

Giovanni Ceola

Assessore Urbanistica

Massimo Pianalto

Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

Responsabile:

arch. Roberta Collicelli

geom. Virgilio Zulpo

geom. Laura Concato

Progettista

ing. Luca Zanella



1. Osservazioni pervenute	4
2. Parere tecnico con proposta di controdeduzione	5
3. Dimensionamento e utilizzo della Superficie Agricola Trasformabile (SAT)	6
4. Documentazione di Piano e Quadro Conoscitivo	7

1. Osservazioni pervenute

Il presente documento costituisce il parere tecnico di supporto alle determinazioni del Consiglio Comunale relativamente alle **quattro osservazioni** pervenute a seguito dell'adozione con Delibera di Consiglio Comunale nr. 48 del 29.11.2017 e successiva pubblicazione della "VARIANTE VERDE ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) – per la riclassificazione di aree edificabili, in aree senza capacità edificatoria, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015.

Le stesse sono state catalogate e riferite agli interventi adottati, risultando tutte pertinenti in quanto riferite ad aree già oggetto di richiesta, espressamente poste in evidenza negli elaborati oggetto di adozione e pubblicazione proprio allo scopo di consentire eventuali perfezionamenti e/o dimostrazioni in fase di osservazione:

Nr. Osserv.	Prot.	Data Prot.	Osservante	Foglio	Mappale	Località	Rif. intervento adozione
1	147	08.01.2018	BALASSO ELVIO, BALASSO MIRCO, BALASSO SERGIO, BALASSO SILVANO, BALASSO STEFANO, BALASSO TULLIO, BALASSO MICHELE, BALASSO SIMONE	2	1147	Via Griffani	159
2	573	17.01.2018	STORTI DORIANO	43	1644	Loc.tà Storti	108
3	716	22.01.2018	MANTESE GIUSEPPE	9	169 170 887 889	C.da Consolana	49
4	1284	02.02.2018	SANTAGIULIANA SILVANO	10	813	Loc.tà Al Riposo	117

2. Parere tecnico con proposta di controdeduzione

Le osservazioni sono state dunque esaminate nel merito, ricercando in particolare la corrispondenza alle casistiche ammissibili già ipotizzate in sede di adozione:

- perfezionamento della sottoscrizione da parte di tutti i proprietari;
- assenza di strutture edilizie sull'area oggetto di richiesta, con conseguente perfezionamento eventuale della documentazione cartografica di PI;

per essere riassunte e controdedotte in forma tabellare come segue:

Nr. Osserv.	Rif. intervento adozione	Sintesi osservazione	Parere tecnico	Proposta
1	159	Viene integrata la richiesta originaria con la sottoscrizione da parte di tutti i comproprietari.	Si accoglie qualificando l'area come "verde privato"	Accoglibile
2	108	Si dimostra che il mappale 1644 risulta ineditato e che si tratta di area adibita a transito comune alle proprietà limitrofe.	Si accoglie qualificando l'area come "verde privato" ed adeguando la rappresentazione dell'edificato di CTRN.	Accoglibile
3	49	Si rileva l'errata interpretazione della domanda originaria, finalizzata a mantenere l'edificabilità per la porzione dei mappali 887 e 889 interna al perimetro del tessuto RS 14-Consolana.	Si adegua la cartografia ripristinando nell'area evidenziata il carattere di "tessuto con indice" internamente al perimetro del centro storico minore RS 14-Consolana	Accoglibile
4	117	Si evidenzia che il mappale 813 del foglio 10, ha conformazione diversa rispetto alla cartografia catastale digitale impiegata in sede istruttoria pre-adozione ed è dunque ineditato.	Si accoglie qualificando l'area come "verde privato"	Accoglibile

In stretta corrispondenza con la forma degli estratti cartografici già oggetto di adozione, si propongono in calce al presente fascicolo gli estratti degli elaborati cartografici interessati da variazioni ulteriori conseguenti la proposta di controdeduzione.

Le note sugli stessi richiamano l'osservazione che ne ha determinato la necessità.

3. Dimensionamento e utilizzo della Superficie Agricola Trasformabile (SAT)

Per sua natura questa variante al PI non può che essere migliorativa, dal momento che riduce sempre i carichi urbanistici e non interviene su aree a standard computate; ciò anche a seguito delle osservazioni, come evidenziato nella tabella seguente (i valori negativi corrispondono all'incremento delle dotazioni di PAT; i volumi sono tutti residenziali):

Nr. Osserv.	Rif. intervento adozione	ATO	Sup. (mq)	Volume (mq)	SAU (mq)
1	159	5	-234	-468	0
2	108	6.1	-9	-18	0
3	49	6.2	339	509	0
4	117	6.2	-957	-1914	0
Totali ATO 6			-627	-1423	0

Le quantità complessive di variante articolate per ATO aggiornate sono le seguenti:

ATO	Denominazione ATO	Tipo ATO	Carico insediativo residenziale (mc)	Carico insediativo produttivo (mq)
1	L'ambiente naturale	Ambientale	0	0
2	I luoghi dello sport	Agricolo	-4.689	0
3	Le contrade nord	Agricolo/Res	-8.633	0
4	Le contrade sud	Agricolo/Res	-5.399	0
5	Lo spazio urbano compatto	Residenziale	-12.017	0
6	Gli spazi periurbani lineari	Misto	-44.728	-7.553
TOTALI TERRITORIO COMUNALE			-73.574	-7.553

Il PAT ha definito la SAT in **196.793 mq** e le disposizioni regolamentari regionali specifiche indicano di fatto come oggetto di computo l'intersezione tra zona agricola di PRG e la Superficie Agricola Utilizzabile individuata cartograficamente in sede di PAT per essere planimetrata a mezzo di strumenti informatici GIS.

La superficie utilizzata complessivamente dal primo PI è pari a **4.148 mq** con residuo disponibile per i prossimi PI di **192.645 mq**.

La variante presente incrementa tale disponibilità residua di ulteriori **2.468 mq** portandolo per i prossimi PI a **195.113 mq**; le osservazioni accolte non determinano variazioni ulteriori.

Sulla base dei valori soprariportati saranno adeguate le tabelle dimensionali della relazione programmatica in sede di adeguamento del complesso documentale di PI alla delibera di approvazione.

4. Documentazione di Piano e Quadro Conoscitivo

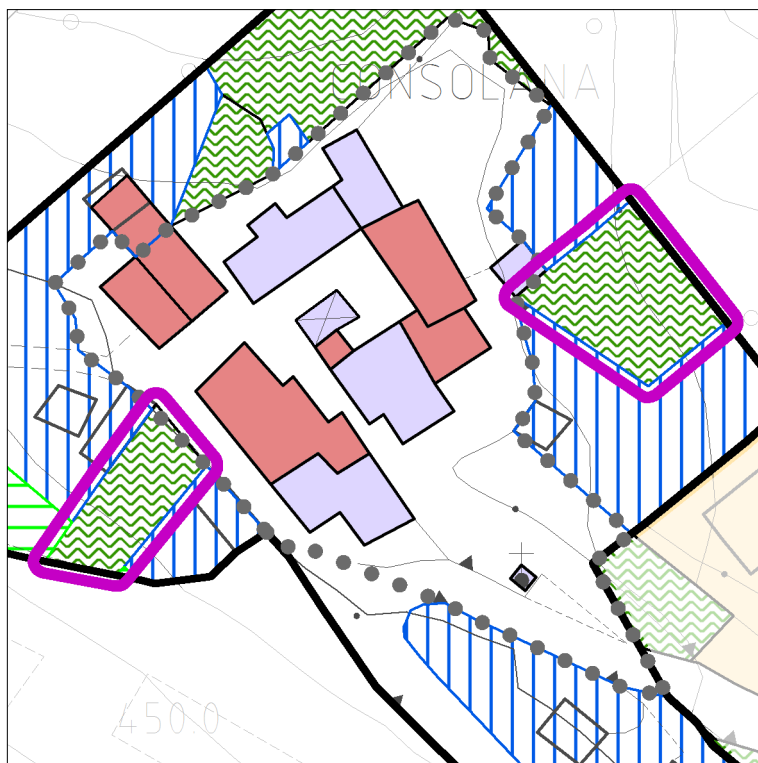
Una volta controdedotte le osservazioni ed approvato il PI come modificato da interventi ed osservazioni accolte, gli elaborati che lo rappresentano verranno integralmente aggiornati in una nuova edizione contraddistinta dai riferimenti della Delibera Comunale di approvazione:

- Tavola 1.n "Vincoli e tutele" in scala 1:5.000 *(la serie di 4 fogli a copertura dell'intero territorio comunale riporta l'insieme di Vincoli e Tutele già oggetto di ricognizione in sede di PAT e derivati da strumenti sovraordinati).*
- Tavole 2.n "Usi e procedure: intero territorio comunale con fragilità idrogeologica di PAT e fasce di rispetto" in scala 1:5.000; *(la serie di quattro fogli a copertura dell'intero territorio comunale rappresenta l'indice e il riferimento per gli elaborati a scala di maggior dettaglio e contemporaneamente completa la copertura all'intero esteso territorio comunale della serie delle tavole 3.n).*
- Tavole 3.n "Usi e procedure: zone significative con fragilità idrogeologica di PAT e fasce di rispetto" in scala 1:2.000; *(la serie di cinque fogli a copertura di tutti i tessuti residenziali non già oggetto di schede a scala di maggior dettaglio dell'elaborato 5, riporta le indicazioni operative per le trasformazioni delle parti urbanizzate del territorio).*
- Tavole 4.n "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU" in scala 1:5.000; *(la serie di quattro fogli a copertura dell'intero territorio comunale riporta l'individuazione degli interventi puntuali previsti dal Piano degli Interventi in relazione alla Superficie Agricola Utilizzata definita dal PAT, al fine di quantificarne l'utilizzo).*
- Elaborato 5: "Regole di dettaglio" in scala 1:1.000; *(il fascicolo raccoglie le schede specifiche per i Centri Storici, per le Attività turistiche sparse e le altre indicazioni puntuali per gli interventi, tutte riferibili alla medesima legenda).*
- Elaborato 5 Allegato "Regole di dettaglio. Recoaro Terme. Regole per gli interventi nei tessuti residenziali storici" in scala 1:1000; *(la tavola consente una miglior visione d'insieme della scheda relativa al Centro Storico di Recoaro capoluogo).*
- Elaborato 6: "Norme Tecniche Operative" *(l'elaborato riporta l'articolato normativo e l'insieme delle tabelle allegare con i parametri specifici dei diversi tessuti numerati in cartografia).*
- Elaborato 7: "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" *(l'elaborato riporta l'insieme di regole che il Piano degli Interventi ha definito per la qualità degli interventi sugli edifici, sugli spazi aperti e per gli aspetti idraulici).*
- Elaborato 8: "Relazione illustrativa con dimensionamento e registro dei crediti edilizi" *(con la descrizione generale del PI e quella puntuale degli interventi previsti, con il dimensionamento finale e lo specifico registro dei crediti edilizi).*

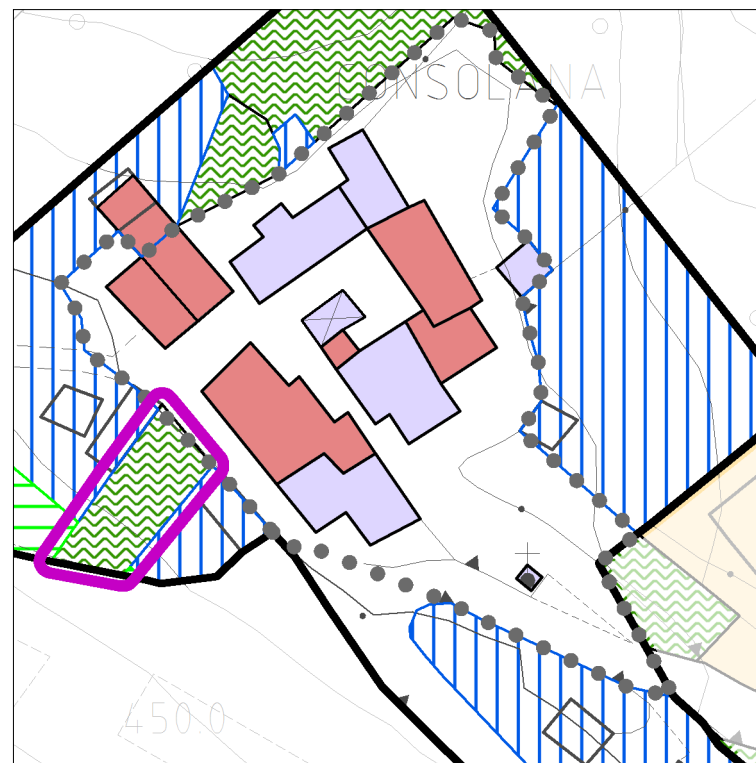
Gli elaborati completi aggiornati in formato PDF Adobe, le classi vettoriali relative al PI ad essi allineate ed anche la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione, comporranno infine anche il:

- DVD-ROM: "Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C";

che ai sensi del nuovo comma 5bis dell'art. 18 della LR 14/2004 introdotto con la LR 14/2017 dovrà essere trasmesso alla Giunta regionale, dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio, costituendo la trasmissione medesima condizione per la pubblicazione e l'efficacia del piano.



stato di fatto adottato **con evidenza dell'ambito**



progetto di variante **con evidenza dell'ambito**

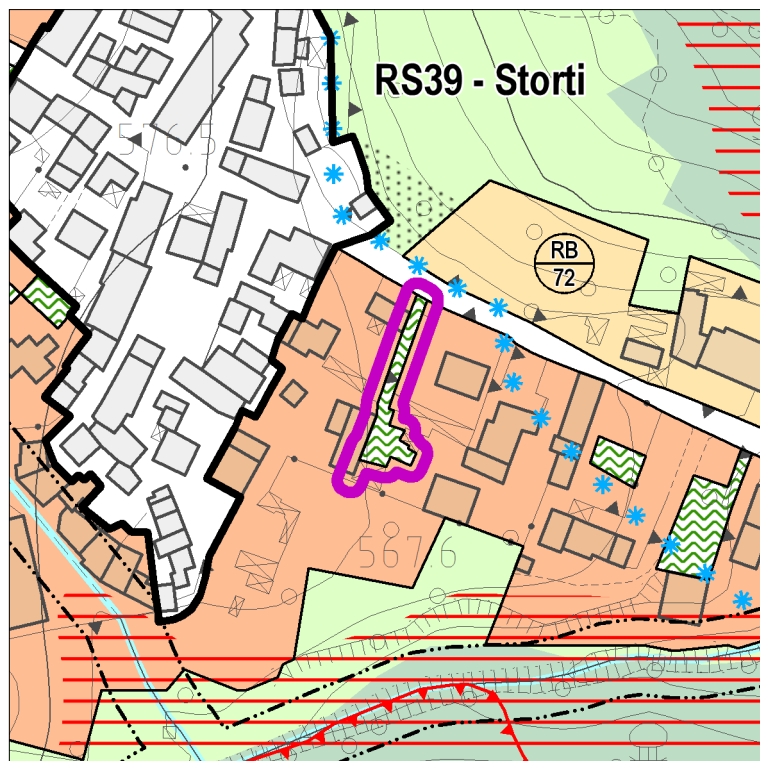
Richiesta protocollo **2272** del **09.03.2017** da parte di **MANTESE GIUSEPPE**

Ubicazione: **C.da Consolana**

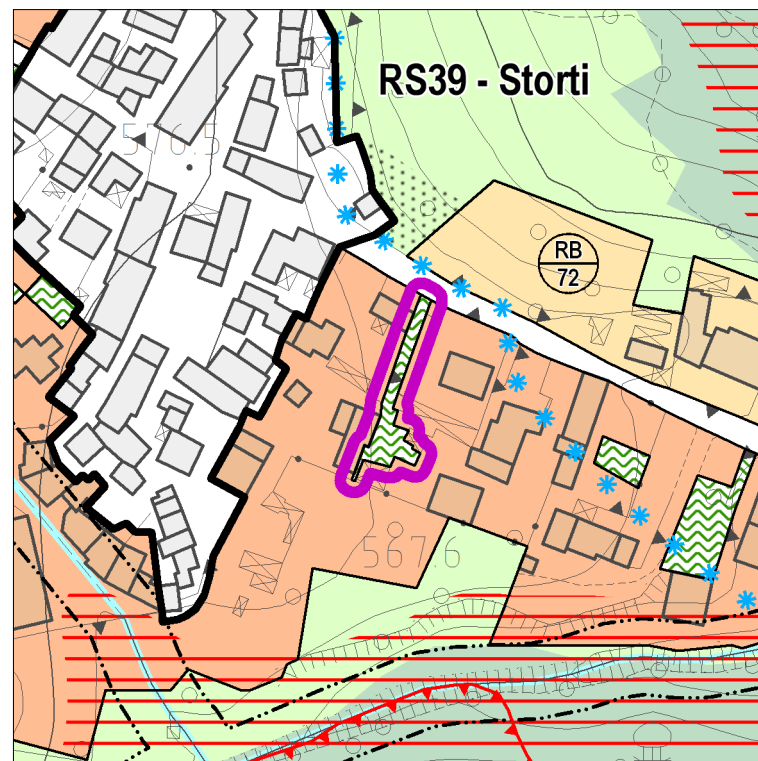
Riferimenti catastali: foglio **9** mappale/i **169-170-887-889**

Destinazione urbanistica vigente: **Tessuto Residenziale Storico - RS 14 - Area con indice**

Note: con osservazione n.3 si evidenzia che con la domanda originale non si richiedeva lo stralcio dell'area con indice nel tessuto residenziale storico RS14 per i mappali 887 e 889: si ripristina il tessuto originario



stato di fatto adottato **con evidenza dell'ambito**



progetto di variante **con evidenza dell'ambito**

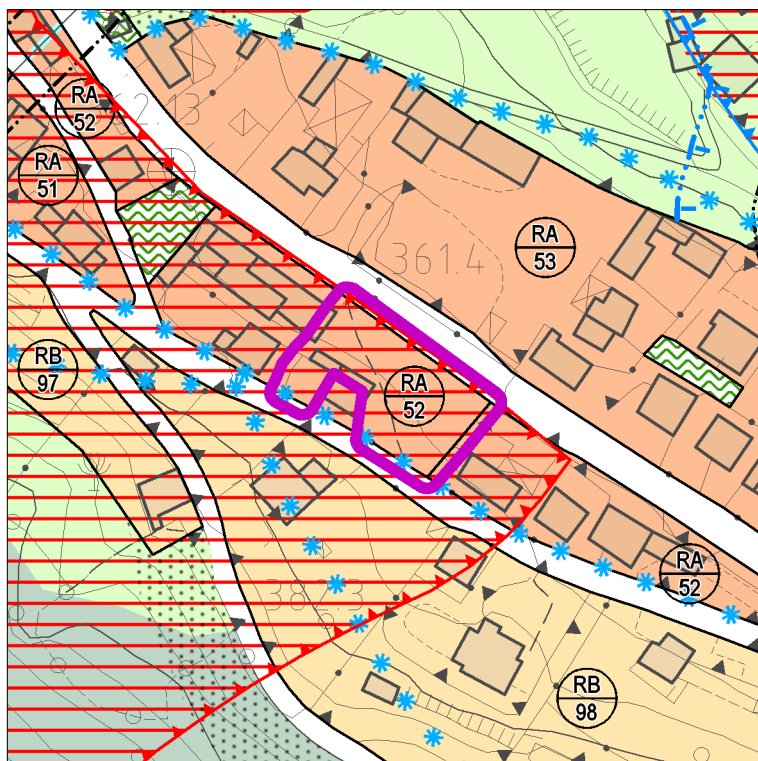
Richiesta protocollo **3160** del **29.03.2017** da parte di **STORTI DORIANO STORTI CARLO ALFREDO PARLATO ZELIA STORTI MAURO STORTI FABRIZIO MORENO STORTI DORIANO STORTI FERNANDA STORTI CHIARA STORTI ROSANNA STORTI NERINO**

Ubicazione: **Loc.tà Storti**

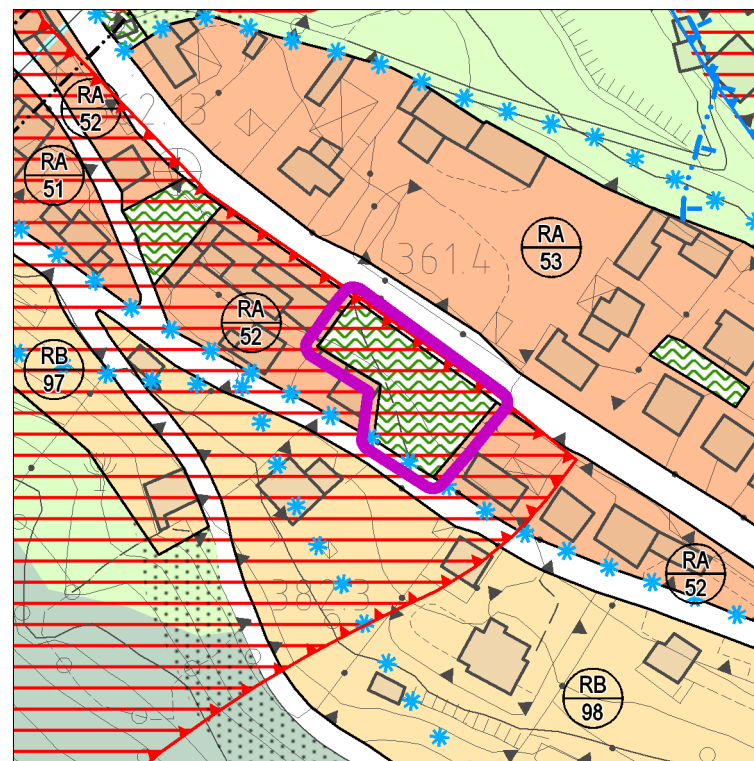
Riferimenti catastali: foglio **43** mappale/i **387-1528-1636-1644**

Destinazione urbanistica vigente: **Tessuto Residenziale Alto - RA 43**

Note: con osservazione n.2 si accerta la natura del mappale 1644 che risulta ineditato, rendendo ammissibile lo stralcio di edificabilità (verde privato con adeguamento della cartografia di base)



stato di fatto adottato **con evidenza dell'ambito**



progetto di variante **con evidenza dell'ambito**

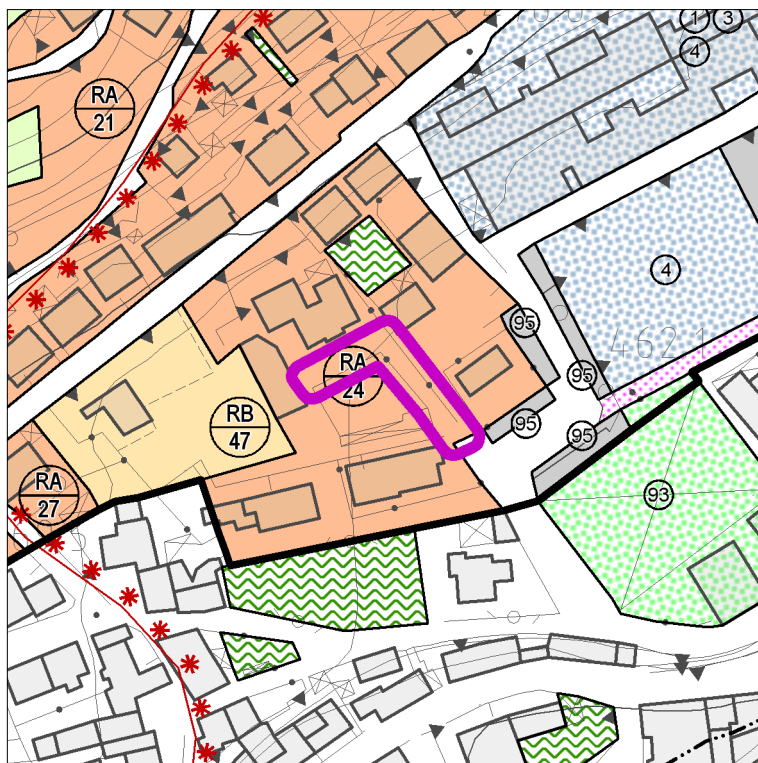
Richiesta protocollo **3169** del **29.03.2017** da parte di **SANTAGIULIANA SILVANO**

Ubicazione: **Loc.tà Al Riposo**

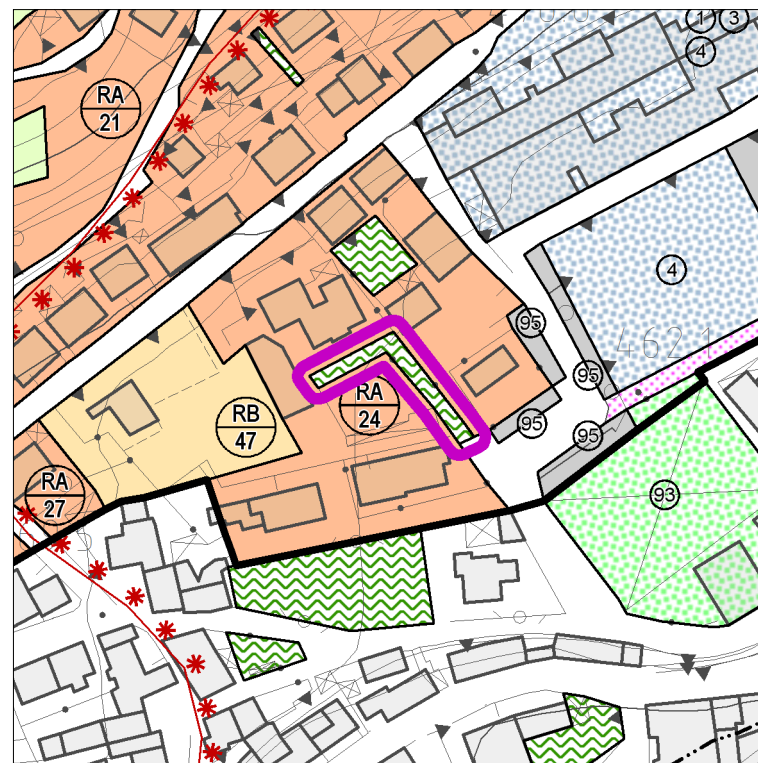
Riferimenti catastali: foglio **10** mappale/i **813**

Destinazione urbanistica vigente: **Tessuto Residenziale Alto - RA 52**

Note: con osservazione n.4 si riscontra la reale perimetrazione del mappale 813, il quale risulta così completamente ineditato, rendendo ammissibile lo stralcio di edificabilità (verde privato)



stato di fatto adottato **con evidenza dell'ambito**



progetto di variante **con evidenza dell'ambito**

Richiesta protocollo **3278** del **31.03.2017** da parte di **BALASSO ELVIO, BALASSO MIRCO, BALASSO SERGIO, BALASSO SILVANO, BALASSO STEFANO, BALASSO TULLIO, BALASSO MICHELE, BALASSO SIMONE**

Ubicazione: **Via Griffani**

Riferimenti catastali: foglio **2** mappale/i **1147**

Destinazione urbanistica vigente: **Tessuto Residenziale Alto - RA 24**

Note: con osservazione n.1 si acquisiscono le sottoscrizioni mancanti e si rende ammissibile lo stralcio di edificabilità (verde privato)