

COMUNE DI SEGUSINO

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. 3

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

Osservazioni e Controdeduzioni

PROGETTAZIONE
Matteo Gobbo, pianificatore
Paolo Furlanetto, urbanista
con Alessia Rosin

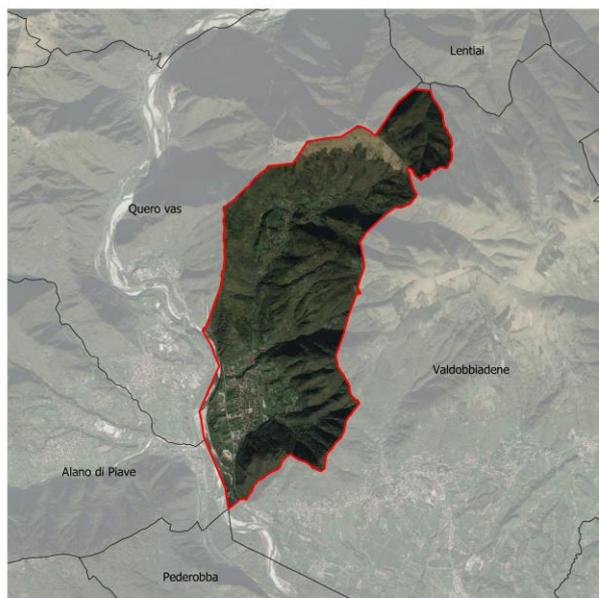
SINDACO
dott.ssa Gloria Paulon

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Diego Longo

UFFICIO TECNICO
ing. Elisa Vanin

SEGRETARIO
dott. Manuel Bruno

novembre 2021



COMUNE DI SEGUSINO
Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE
PI - Piano degli Interventi
Variante 3

Osservazioni e Controdeduzioni

Relazione

PREMESSA

La Variante n.3 al Piano degli Interventi del Comune di Segusino è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n° 28 in data 30 luglio 2021 ai sensi degli artt. 17, 18 e 48 comma 5° della LR 11/2004.

La pubblicazione e il deposito sono avvenuti regolarmente, in data 09 agosto 2021 e, fuori dai termini previsti dalla legge, dal 08 settembre 2021 al 07 ottobre 2021, sono pervenute n.02 richieste/osservazioni, compresa quella da parte dell'Ufficio Tecnico.

Si richiama, in questa occasione, il referto di pubblicazione presso l'Albo Pretorio Comunale on-line in data 09.08.2021 con prot. n. 0005773

CONTENUTI DEL PI

La variante 3 al PI è stata adottata dal Comune di Segusino per dare corso a due modifiche sia cartografiche che normative ritenute utili, necessarie e urgenti, si seguito elencate:

1. individuazione di un'**attività produttiva in zona impropria** riclassificandola "da bloccare" a "**da mantenere**" ai sensi dell'art. 24 delle NTO del PI, ubicata in zona B1 a nord di via Codalunga;
2. individuazione di un **edificio non funzionale al fondo agricolo** con relativa scheda ai sensi dell'art. 31 delle NTO del PI, ubicato in via Argentina e ricadente in zona agricola E2.

Va sempre ricordato e sottolineato, che, essendo il PI un "Piano Processo", la fase di concertazione è da intendersi sempre aperta e quindi il PI, ossia da parte operativa dello strumento urbanistico comunale è soggetto ad una "manutenzione" costante, così come prevede la Legge Regionale di Governo del Territorio. 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 PAT, concentra la propria attenzione sugli 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.

CRITERI SEGUITI NELL'ESAME DELL'OSSERVAZIONE

Si premette innanzitutto 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 esclusivamente a tutela di interessi privati.

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

L'oggetto ed i contenuti delle osservazioni sono riassunti in un'apposita SCHEDA.

Nella stessa scheda è riportata la proposta di controdeduzione che viene proposta al Consiglio Comunale per essere recepita e per procedere alla definitiva approvazione de PI.

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

- 1) la verifica di conformità delle richieste nei riguardi delle scelte basilari dettate dalla legge urbanistica regionale e contenuti nelle linee di indirizzo del Piano Regolatore Comunale (PAT e PI);
- 2) la verifica della pertinenza con i temi della Variante e della coerenza tra le linee di indirizzo del PI fissate dall'Amministrazione comunale nel Documento Programmatico Preliminare;
- 3) la verifica di compatibilità delle istanze con la struttura e i caratteri degli insediamenti esistenti e previsti, con i vincoli e le aree di protezione e/o tutela;
- 4) la verifica della localizzazione di quanto richiesto in rapporto alle opere di urbanizzazione esistenti e della possibilità di un loro potenziamento e adeguamento;
- 5) incidenza di quanto richiesto in termini di consumo di suolo, dimensionamento, carico insediativo aggiuntivo delle diverse zone territoriali omogenee anche in rapporto agli standard di piano;
- 6) correzioni di errori materiali, cartografici e normativi;
- 7) apporti ritenuti migliorati o integrativi alle tematiche trattate del Piano.

Nel caso di varianti parziali, puntuali e/o specifiche al PI, come per la variante in esame, per le osservazioni il cui contenuto non risulta essere in linea con gli obiettivi e con i contenuti della stessa variante, ovvero non abbia diretta pertinenza, le stesse osservazioni, pur controdedotte, si debbono ritenere NON pertinenti, pertanto NON accoglibili.

SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Scheda Osservazione n. 01	Ambito:
<p>Protocollo 2176 Data: 26.03.2021</p> <p>Presentata da: SPADER Giorgio</p> <p>terreno sito tra via Val de la Nona e via Villa</p> <p>ATO: 02 – Ambito di Segusino</p> <p>Tav.: 2.2</p> <p>ZTO: A/21 – Centro storico B1/06 – Zona residenziale di completamento con indice</p> <p>Catasto: Foglio 11 mapp.li 3226 - 2716</p>	

Oggetto dell'osservazione:

Si chiede che l'area in oggetto venga privata della capacità edificatoria ai sensi della LR n. 4 del 16.03.2015 - art. 7. Trattasi di una istanza di modifica che viene assunta nel presente procedimento di Variante come osservazione.

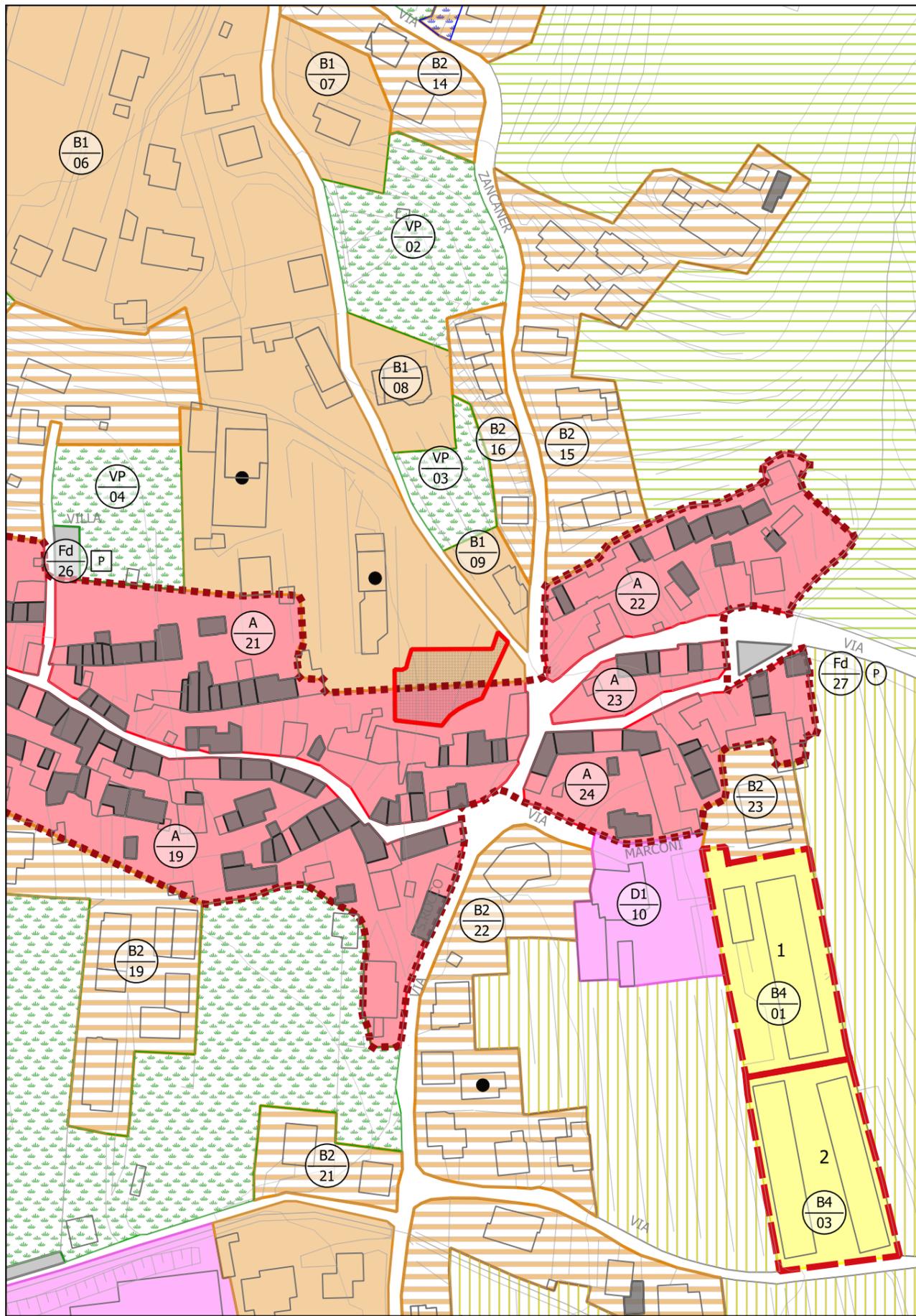
Controdeduzione tecnica:

L'istanza è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili rendendole inedificabili. La richiesta interessa un'area residenziale edificabile situata tra la zona di Centro Storico A/21 e la zona B/06 con indice edificatorio.

Tenuto conto che in sede di redazione della precedente Variante n.2 al PI sono state introdotte modifiche similari denominate "Varianti Verdi", preso atto che il Documento del Sindaco illustrato nel gennaio 2021 su cui si basa Variante n.3 prevede la valutazione e l'eventuale accoglimento di tali varianti e verificata infine l'attuale conformazione della zona residenziale, si ritiene l'istanza accoglibile mediante l'apposizione del vincolo di area pertinenziale inedificabile (A.P.V) ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015 sulla porzione di zona B1/06 per mq 558 e sulla rimanente area in zona A/21 di superficie pari a 410 mq.

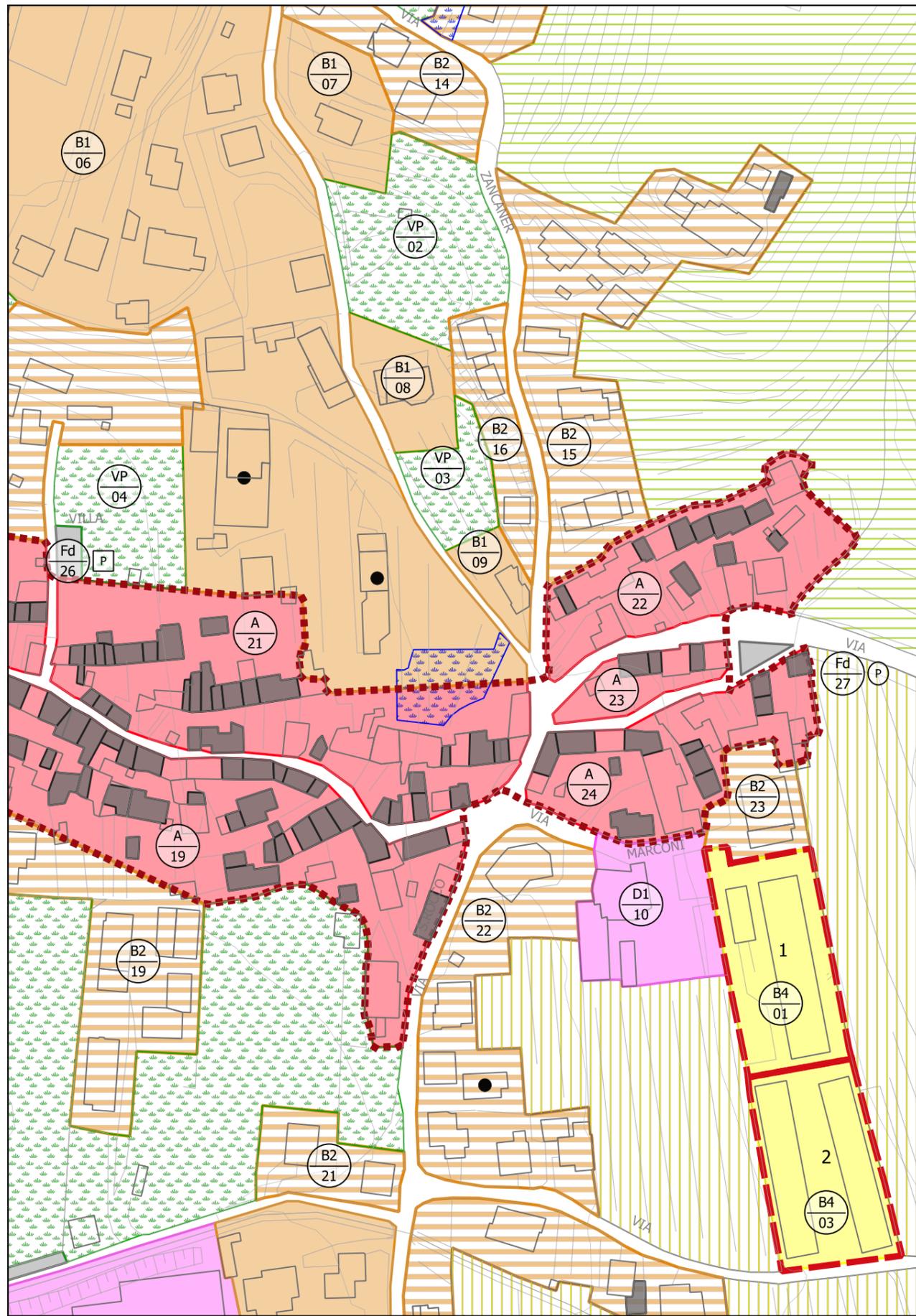
Proposta al Consiglio Comunale:

Osservazione ACCOGLIBILE nei termini previsti nella controdeduzione tecnica come da estratto cartografico di seguito riportato



 Ambito oggetto di osservazione
Osservazione n. 01

estratto Tav. 2.2
scala 1:2.000



Proposta di adeguamento alla controdeduzione
Osservazione n. 01

estratto Tav. 2.2
scala 1:2.000

Scheda Osservazione n. 02	Ambito:
Protocollo 8728 Data: 22.11.2021 Presentata da: Ufficio Tecnico ATO: Tav.: ZTO:	

Oggetto dell'osservazione:

Le osservazioni dell'Ufficio Tecnico riguardano le seguenti due modifiche normative puntuali:

- art. 20 comma 12 delle NTO, limitatamente alle ZTO B2 - B3 con indice pari all'esistente, introduzione della possibilità di limitati ampliamenti con indice pari al precedente PRG oppure "una tantum";
- art. 19 delle NTO, introduzione della possibilità di concedere l'aumento di superficie utile a parità di volume esistente e di sedime, senza obbligo di PUA (Piano di Recupero).

Controdeduzione tecnica:

Trattasi di adeguamenti normativi e precisazioni condivisibili e pertanto accoglibili finalizzati:

- all'interesse della collettività;
- al recupero e alla riqualificazione del tessuto edificato esistente con bonus volumetrici limitati "una tantum";
- a una migliore applicazione della disciplina puntuale di PI nelle aree di urbanizzazione consolidata.

Proposta al Consiglio Comunale:

Osservazione ACCOGLIBILE nei termini proposti allegati alla presente controdeduzione.

- interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti NTO.*
5. *In assenza del PUA fino all'approvazione del P.D.R. sono consentiti:*
 - *gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) d) del DPR 380/2001 e s.m.i.*
 - *il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto dei limiti previsti dai precedenti Articoli;*
 6. *È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente una o più UMI, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale.*
- 6bis. È sempre ammesso, a parità di volume esistente e di sedime, l'aumento di superficie utile (es. realizzazione di un solaio intermedio su porticato o su granaio a tutta altezza) mediante intervento edilizio diretto (IED) fermo restando il rispetto delle altezze minime previste e di altri parametri edilizi.*

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. *Le previsioni di cui ai precedenti commi devono comunque essere attuate secondo le seguenti indicazioni:*
 - a) *possibilità di aggregare, ove possibile, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione.*
 - b) *possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti a fini abitativi purché abbiano le caratteristiche metriche e volumetriche previste dal R.E.*
 - c) *possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti.*
 - d) *possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente.*

Sono inoltre ammessi a questo scopo incrementi volumetrici fino ad un massimo di mc 40, nel rispetto delle distanze minime previste dal comma 12 del presente articolo:

 - *per edifici senza G.d.P.;*
 - *per gli edifici con G.d.P. 2 e 3 solo se realizzabili sui fronti secondari ed in coerenza con l'impianto planivolumetrico ed i materiali dell'edificio principale.*

Per tali interventi indipendentemente dal grado di protezione dell'edificio, l'incremento di volume dovrà essere armoniosamente accorpato al volume esistente.
 - e) *possibilità di traslazione dei solai e della copertura, nella sua forma originaria e fino ad un aumento massimo della quota alla linea di gronda di cm 60, al fine di portare i piani all'altezza minima abitabile prevista dalle presenti norme; per edifici con G.d.P. pari a 1 è ammessa la sola traslazione dei solai.*
 - f) *possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40.*
 - g) *obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o contrastano con la comprensione storica dell'edificio, anche se condonate ai sensi della Legge n.47/85, il cui volume potrà eventualmente essere recuperato nei modi previsti al precedente punto a).*
 - h) *possibilità di deroga ai rapporti aeroilluminometrici previsti per i vani abitabili nei casi considerati al punto b) del presente articolo.*
 - i) *possibilità di realizzare sulle coperture aperture a falda.*
8. *In caso di ristrutturazione urbanistica la nuova densità fondiaria non deve superare quella preesistente, computata comprendendo eventuali volumi condonati ma senza tener conto di eventuali superfetazioni di epoca recente prive di valore storico artistico, delle costruzioni provvisorie, delle costruzioni precarie e delle costruzioni abusive.*
9. *L'altezza massima di ogni edificio potrà essere determinata ai sensi del contenuto della lettera e) comma 7 del presente articolo.*
10. *Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico o ambientale.*
11. *Nel caso di cui alla precedente lettera a) comma 7 del presente articolo, il distacco tra edifici non potrà comunque essere inferiore a quello previsto dal Codice Civile.*

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. *Per gli interventi edilizi si applicano i seguenti parametri, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/1968,*

dall'articolo 873 del codice civile, dalle Tavv. di progetto e dalle schede progettuali:

ZONA "A" CENTRO STORICO	
Indice di edificabilità fondiaria	pari all'esistente, salvo diversi parametri indicati negli elaborati di progetto del PI o del PUA
Rapporto di copertura massimo	pari all'esistente, salvo diversi parametri indicati negli elaborati di progetto del PI o del PUA
Numero massimo dei piani	pari all'esistente, salvo diversi parametri indicati negli elaborati di progetto del PI o del PUA
Altezza massima dei fabbricati	pari all'esistente, salvo diversi parametri indicati negli elaborati di progetto del PI o del PUA.
Distanza minima dal ciglio stradale	m 5,00 salvo diverse distanze indicate negli elaborati del PI o del PUA o allineamenti esistenti
Distanza minima dai confini	Per nuovi interventi edilizi: m 5,00 Per interventi di ricomposizione volumetrica o demolizione con ricostruzione: codice Civile
Distacco minimo tra fabbricati diversi	Per nuovi interventi edilizi m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate. Per interventi di ricomposizione volumetrica o demolizione con ricostruzione: codice Civile

ART. 20 – ZTO B COMPLETAMENTO EDILIZIO

Omissis

- Qualora sia raggiunta la saturazione dell'indice consentito per la zona, sono ammessi incrementi volumetrici per adeguamento igienico-sanitario fino ad un massimo di mc 40, nel rispetto delle distanze minime previste dal comma 12 del presente articolo:

Omissis

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. Ai fini dell'edificazione e per gli interventi edilizi si applicano i seguenti parametri, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/1968, dall'articolo 873 del codice civile, dalle Tavv. di progetto e dalle schede progettuali:

ZONE "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO	1	2	3	4
<i>Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq</i>	1,50	<i>Pari all'esistente</i>	<i>Pari all'esistente</i>	<i>lotto volumetria predefinita</i>
<i>Superficie minima del lotto mq.</i>	/	/	/	/
<i>Rapporto di copertura massimo</i>	30%	30%	30%	30%
<i>Numero massimo dei piani</i>	n° 2	n° 2	n° 2	n° 2
<i>Altezza massima dei fabbricati m.</i>	7,50	7,50	7,50	7,50
<i>Distanza minima dal ciglio stradale m. fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada</i>	5,00	5,00	5,00	5,00
<i>Distanza minima dai confini m.</i>	5,00	5,00	5,00	5,00
<i>Distacco minimo tra fabbricati diversi m.</i>	10,00 o in adiacenza	10,00 o in adiacenza	10,00 o in adiacenza	10,00 o in adiacenza

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti ubicati in zona B2 e B3 è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 150 mc di volume per alloggio. Dovranno comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI

Nella Tabella allegata alla presente relazione sintetica, sono elencate le 2 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	26.03.2021 2176	Spader Giorgio	X		
2	22.11.2021 8728	Ufficio Tecnico	X		
Totale			2		