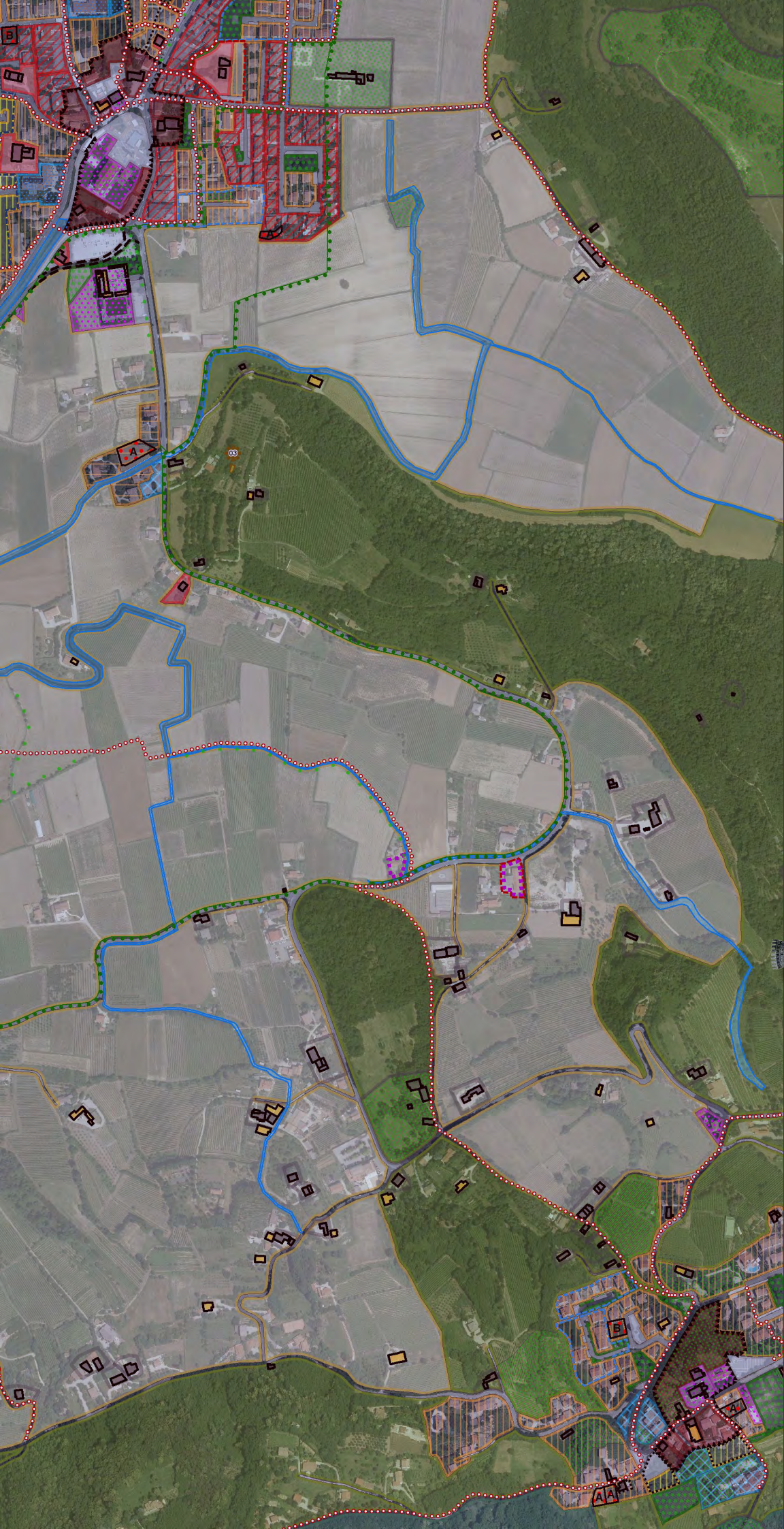




PI 2020 COMUNE DI ROVOLON

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

settembre 2021

Elaborato 15

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Comune di Rovolon



COMUNE DI ROVOLON
Piazza Marconi 1 - ROVOLON (PD)

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____
APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

Il Sindaco
Maria Elena SINIGAGLIA

Ufficio Tecnico Edilizia Privata Urbanistica
Il responsabile, Giuseppe TREVISAN, Geometra
Cinzia FASOLO, Geometra

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Raffaele GEROMETTA, urbanista
Daniele RALLO, urbanista
Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione idraulica
Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione
Elettra LOWENTHAL, Ingegnere
Lucia FOLTRAN, Dott. Sc. Amb.

Analisi Agronomiche
Paolo RIGONI, Dott. agr. for.
Luca NALDI, Dott. agr. for.

MATE SC
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911
e-mail: mateng@mateng.it

PIANO degli INTERVENTI

Variante 1

ROVOLON

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

21 Settembre 2021

Il presente documento raccoglie gli estremi delle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del Piano degli Interventi avvenuta con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 23.12.2020.

All'Ufficio di Piano sono pervenute n. 12 osservazioni, tutte entro i termini previsti dall'avviso di deposito variante della variante n. 1 pubblicata all'albo pretorio on line in data 11.01.2021. Le richieste e osservazioni sono state numerate secondo l'ordine di arrivo al protocollo comunale. Tutte le richieste e osservazioni sono depositate, in originale, presso l'ufficio tecnico comunale.

Ogni richiesta o osservazione è accompagnata da una breve sintesi della stessa e dalle valutazioni tecniche (cosiddette "proposta di controdeduzione") che vengono proposte al Consiglio Comunale sull'accoglimento, o meno, delle proposte di modifica.

Qualora necessario, è riportato un allegato cartografico e/o normativo con la proposta di modifica alla Variante n. 1 al Piano degli Interventi. L'aggiornamento degli elaborati del Piano, conseguente all'approvazione del piano in Consiglio Comunale, sarà svolta a cura degli Uffici Comunali in fase successiva.

N. Progr.	Data osservazione	Num. Prot.	Osservante	via	Rif. Catastale	Sintesi osservazione	Proposta di controdeduzione	Modifiche proposte
OSSERVAZIONI PERVENUTE ENTRO I TERMINI								
1	08/03/2021	2016	Rubini Lino	Via Monte Cereo	Foglio 8 Mappali 225 e 917	Si chiede lo stralcio dell'intervento "AT-03 UMI VIA MONTE CEREO" dalla variante. L'Osservazione è presentata da un cittadino ed è riferita ad un'area non di proprietà dello Scrivente. Si tratta in quanto tale di una Opposizione.	ACCOGLIBILE L'osservazione viene accolta modificando la scheda AT03 in base ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale numero 29 del 09.08.2021. Trattasi di medesima Osservazione/Opposizione della osservazione numero 11 a cui si rimanda.	Aggiornamento Tavola 1 e 2 Zonizzazione (scala 5.000 e 1:2.000), Dimensionamento, Repertorio Normativo, Schede aree di trasformazione
2	08/03/2021	2019	Pittoni Alberto Maria	Via Monte Cereo	Foglio 8 Mappali 225 e 917	Si chiede lo stralcio del cambio di Grado di protezione da 5 a 6 per il fabbricato di interesse storico ricompreso nella scheda AT03 UMI VIA MONTE CEREO. L'Osservazione è presentata da un Consigliere Comunale ed è riferita ad un'area non di proprietà dello Scrivente. Si tratta in quanto tale di una Opposizione.	ACCOGLIBILE L'osservazione viene accolta modificando la scheda AT03 in base ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale numero 29 del 09.08.2021. Viene ripristinato il grado di protezione 5 del PRG vigente. Trattasi in parte di medesima Osservazione/Opposizione della osservazione numero 11 a cui si rimanda.	Aggiornamento Tavola 1 e 2 Zonizzazione (scala 5.000 e 1:2.000), Schede aree di trasformazione
3	08/03/2021	2020	Pittoni Alberto Maria	Via Monte Cereo	Foglio 8 Mappali 225 e 917	Si chiede lo stralcio dell'intervento "AT-03 UMI VIA MONTE CEREO" dalla variante in quanto il richiedente ritiene l'intervento non idoneo in quanto sottodotato di spazi a parcheggio sia pubblici che pertinenziali. L'Osservazione è presentata da un Consigliere Comunale ed è riferita ad un'area non di proprietà dello Scrivente. Si tratta in quanto tale di una Opposizione.	ACCOGLIBILE L'osservazione viene accolta modificando la scheda AT03 in base ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale numero 29 del 09.08.2021. Si evidenzia anche che nella nuova scheda AT03 viene inserito un parcheggio pubblico di dimensione più grandi rispetto a quello della versione precedente. Trattasi in parte di medesima Osservazione/Opposizione della osservazione numero 11 a cui si rimanda.	Aggiornamento Tavola 1 e 2 Zonizzazione (scala 5.000 e 1:2.000), Dimensionamento, Repertorio Normativo, Schede aree di trasformazione
4	08/03/2021	2021	Pittoni Alberto Maria	Via Monte Cereo	Foglio 14 Mappali 52, 891, 218, 1041, 27, 26, 364, 372, 128, 434, 419	Si chiede lo stralcio dell'intervento "AT 05 Ambito di Riqualificazione Valli del Toffan" in quanto si ritiene che la trasformazione proposta che prevede lo spostamento del sedime con la creazione di oltre 3.500 mc di strutture, risulta critica per l'impatto generato nell'area interna al Parco dei Colli Euganei e che mette a rischio l'equilibrio della vallata. L'Osservazione è presentata da un Consigliere Comunale ed è riferita ad un'area non di proprietà dello Scrivente. Si tratta in quanto tale di una Opposizione.	NON ACCOGLIBILE Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la scheda prevede la riconversione di un edificio non funzionale alla conduzione del fondo (mc. 2.805) e la ricomposizione volumetrica con spostamento di sedime di un edificio esistente (mc 1.651) senza aumento volumetrico e senza variare la consistenza edilizia/urbanistica. Il volume oggetto di ricomposizione dovrà essere realizzato in un unico corpo di fabbrica e dovrà rispettare le zone boscate. Nella realizzazione dell'intervento vi è inoltre l'obbligo della sistemazione delle aree pertinenziali e della eliminazione di eventuali volumi non legittimi. Per tali motivi l'intervento si configura come un intervento di riqualificazione dell'ambito rispettando le valenze naturalistiche ambientali dell'area della Valli del Toffan.	Nessuna modifica
5	08/03/2021	2022	Pittoni Alberto Maria	Via Monte Cereo	Foglio 14 Mappali 52, 891, 218, 1041, 27, 26, 364, 372, 128, 434, 419	Si chiede lo stralcio dell'intervento "AT 05 Ambito di Riqualificazione Valli del Toffan" in quanto non sono state rese pubbliche le specifiche schede di calcolo relative agli accordi perequativi pubblico-privato. L'Osservazione è presentata da un Consigliere Comunale ed è riferita ad un'area non di proprietà dello Scrivente. Si tratta in quanto tale di una Opposizione.	NON ACCOGLIBILE Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'accordo pubblico privato che recepisce i contenuti ed i calcoli perequativi della scheda "AT 05 Ambito di Riqualificazione Valli del Toffan" è stato stilato in base alle linee guida per l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui alla DGC 33 del 08.04.2020.	Nessuna modifica
6	10/03/2021	2096	Unità Organizzativa Commissione Vas Vinca	Via Monte Cereo	Foglio 8 Mappali 225 e 917	Si chiede lo stralcio dell'intervento "AT-03 UMI VIA MONTE CEREO" dalla variante per le motivazioni di seguito indicate: - la modifica del grado di protezione può avvenire solo con Variante al PAT; - l'elaborato di verifica di non assoggettabilità non riporta la valutazione sul grado di protezione degli edifici; - il parere del consorzio richiama la necessità di un accurato studio idraulico del territorio al fine di non aggravare le situazioni di rischio idraulico mentre nella VCI si dichiara che l'area non è ricompresa in zone di pericolosità idraulica.	ACCOGLIBILE. L'osservazione viene accolta modificando la scheda AT03 in base ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale numero 29 del 09.08.2021 con la quale è stato approvato il nuovo accordo pubblico privato con la ditta Corà Carla. La parte privata si impegna a cedere i terreni in proprietà ricompresi nella AT03 di via Monte Cereo al Comune in cambio della cessione di 4 lotti edificabili per una volumetria complessiva di 2.400 mc siti in via Gen. La Marmora. Il Comune corrisponderà alla parte privata un conguaglio convenzionalmente definito nel valore di 100.000 euro. Tale accordo prevede la modifica della AT03 via Monte Cereo nei seguenti punti: - Stralcio dei nuovi volumi edificabili; nella zona è prevista la sola possibilità di recupero dei volumi esistenti; - Modifica del grado di protezione per l'edificio più a sud da 6 a 5;	Aggiornamento Tavola 1 e 2 Zonizzazione (scala 5.000 e 1:2.000), Dimensionamento, Repertorio Normativo, Schede aree di trasformazione

N. Progr.	Data osservazione	Num. Prot.	Osservante	via	Rif. Catastale	Sintesi osservazione	Proposta di controdeduzione	Modifiche proposte
						L'Osservazione è presentata da un Consigliere Comunale ed è riferita ad un'area non di proprietà dello Scrivente. Si tratta in quanto tale di una Opposizione	- Cambio della destinazione di zona urbanistica da A e C1 a Fc e Fd (verde pubblico parco gioco e sport e parcheggio pubblico). Per le modifiche alla scheda si rimanda all'allegato 1 del presente documento. Per quanto riguarda le motivazioni citate nell'osservazione/opposizione si precisa che: - Il Piano degli Interventi, in base all'articolo 32 del PAT, può variare fino a 2 gradi di intervento; - nella stesura del Rapporto Preliminare per la verifica di Assoggettabilità a VAS, non sono di solito richiamati e valutati gli interventi puntuali e sui singoli edifici; - il parere del consorzio evidenzia la necessità di effettuare uno studio idraulico in fase attuativa. Le perimetrazioni delle pericolosità riportate nella VCI si riferiscono ai vincoli idraulici esistenti ad oggi nel territorio. L'area in oggetto è vicino ad un'area a pericolosità idraulica definita dal consorzio.	
7	11/03/2021	2144	Zanta Laura	Via Monte Cereo	Foglio 8 Mappali 225 e 917 Foglio 14 Mappali 52, 891, 218, 1041, 27, 26, 364, 372, 128, 434, 419	Il privato cittadino evidenzia alcuni elementi di criticità in riferimento alle Schede AT-03 UMI Via Monte Cereo” e “AT 05 Ambito di Riqualificazione Valli del Toffan” in riferimento ai seguenti aspetti. AT 03 - si ritiene Non di rilevante interesse pubblico la realizzazione dei parcheggi lungo via Monte Cereo e del collegamento pedonale; - conseguenze negative del nuovo edificato per la via monte cereo (viabilità, percorso ciclopeditone); - cambio del grado di protezione dell'edificio storico non supportato da elementi di approfondimento; - errata interpretazione dell'elemento tutelato (edificio storico) AT 05 - proposta non coerente con l'ambito di tutela e con le caratteristiche ambientali del sito; - viabilità di accesso inadeguata - aumento dei costi di manutenzione del sedime viario; - aggravio delle condizioni di fragilità del contesto. Accordo AT03 - intervento non di rilevante interesse pubblico; - non definizione degli interventi pubblici strategici; - valutazione del controvalore perequativo in un ambito ecologicamente sensibile; Accordo AT05 - intervento non di rilevante interesse pubblico; - tempi e modalità di attuazione non a beneficio dell'ente pubblico. L'Osservazione è presentata da un cittadino ed è riferita ad un'area non di proprietà dello Scrivente. Si tratta in quanto tale di una Opposizione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile: - modificando la scheda AT03 in base ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale numero 29 del 09.08.2021 con la quale è stato approvato il nuovo accordo pubblico privato con la ditta Corà Carla; - confermando i contenuti della scheda AT05 e i contenuti dell'accordo adottati. Per i contenuti della nuova scheda AT03 si rimanda alla risposta dell'osservazione 11 e alla nuova scheda ci cui all'allegato 1 del presente documento. In merito agli aspetti evidenziati sulla scheda AT05 Ambito di Riqualificazione Valli del Toffan, si precisa che: - la variante al PI che recepisce l'accordo pubblico privato non introduce nuova volumetria, ma consente la riqualificazione dell'ambito attraverso il riordino delle aree pertinenziali e lo spostamento di sedime di un fabbricato esistente senza ampliamento; - la variante al PI consente il cambio d'uso di un fabbricato con forma e dimensioni pari all'edificio esistente; - la manutenzione delle opere e della viabilità entro la scheda restano a carico della parte privata. In merito agli aspetti evidenziati relativamente agli accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, si precisa che il Piano degli Interventi si relaziona con il programma triennale opere pubbliche al fine di definire gli interventi pubblici strategici (vedi capitolo 4 relazione illustrativa del PI). Le modalità di calcolo della perequazione e i contenuti degli accordi sono conformi alle linee guida per l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui alla DGC 33 del 08.04.2020 e sono stati applicati in maniera uniforme a tutti gli accordi e atti unilaterali di cui all'allegato A delle NTO.	Aggiornamento Tavola 1 e 2 Zonizzazione (scala 5.000 e 1:2.000), Dimensionamento, Repertorio Normativo, Schede aree di trasformazione
8	11/03/2021	2153	Gallo Pierluigi - Comitato Popolare Lasciateci Respirare Monselice	Via Monte Cereo	Foglio 8 Mappali 225 e 917 Foglio 14 Mappali 51 52, 204 744	Il privato cittadino rappresentante di un'associazione evidenzia alcuni elementi di criticità in riferimento alle Schede AT-03 UMI Via Monte Cereo e “AT 05 Ambito di Riqualificazione Valli del Toffan” in riferimento ai seguenti aspetti: AT03 - cambio del grado di protezione dell'edificio storico non supportato da elementi di approfondimento; - proposta di trasformazione dell'area in contrasto con il Piano Ambientale del Parco dei Coli Euganei, - intervento in contrasto con il Documento del Sindaco ed in	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile: - modificando la scheda AT03 in base ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale numero 29 del 09.08.2021 con la quale è stato approvato il nuovo accordo pubblico privato con la ditta Corà Carla; - confermando i contenuti della scheda AT05 e i contenuti dell'accordo adottati. L'osservazione viene accolta modificando la scheda AT03 in base ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale numero 29 del 09.08.2021 con la quale è stato approvato il nuovo accordo pubblico privato con la ditta Corà Carla. Per i contenuti	Aggiornamento Tavola 1 e 2 Zonizzazione (scala 5.000 e 1:2.000), Dimensionamento, Repertorio Normativo, Schede aree di trasformazione

N. Progr.	Data osservazione	Num. Prot.	Osservante	via	Rif. Catastale	Sintesi osservazione	Proposta di controdeduzione	Modifiche proposte
						particolare con l'obiettivo generale della tutela delle identità locali; la riorganizzazione dei rapporti spaziali tra costruito e non costruito previsti dalla AT03, snaturerebbero la natura storica del complesso cancellando testimonianze preziose del suo passato; AT05 - interesse pubblico dell'intervento in contrasto con l'art. 9 delle NT del PAT ovvero non ricade nella casistica di cui al comma 5; - l'intervento di riqualificazione dell'ambito con aumento delle unità abitative e relative opere di urbanizzazione è in contrasto con l'art. 14 comma 1 delle NdA del Piano Ambientale; - carico edilizio ed urbanistico derivante dall'intervento di trasformazione dell'ambito, è in contrasto con la presenza del sito rete natura 2000 ZPS IT3260017 – Colli Euganei - Monte Lozzo - Monte Ricco; L'Osservazione è presentata da un cittadino ed è riferita ad un'area non di proprietà dello Scrivente. Si tratta in quanto tale di una Opposizione.	della nuova scheda AT03 si rimanda alla risposta dell'osservazione 11 e alla nuova scheda di cui all'allegato 1 del presente documento. Si ritiene di confermare i contenuti della AT05 Ambito di Riqualificazione Valli del Toffan in quanto: - l'accordo pubblico privato prevede la corresponsione del contributo perequativo pari a € 112.900,00 che sarà utilizzato per l'attuazione di quanto previsto dal programma triennale OOPP (vedi capitolo 4 relazione illustrativa del PI) conformemente alla casistica di cui all'art. 9 del PAT; - il cambio di destinazione per riusi residenziali e servizi alla residenza è consentito dall'art. 14 delle NdA del Piano Ambientale (edificio più a nord mc 2.805); nell'intervento non sono previsti recinzioni, strade, o altri elementi alteranti l'intorno. L'edificio soggetto a demolizione e ricostruzione con spostamento della sagoma (edificio più a sud mc 1651), prevede già la possibilità di uso residenziale ed insediamento di unità abitative. Si evidenzia che l'Ente Parco Colli Euganei con comunicazione in data 13.09.2021 Prot. n. 10959 ha emesso il decreto di compatibilità al Piano Ambientale della variante n. 1 al Piano degli Interventi; - in merito alla valutazione del carico edilizio ed urbanistico relativa alla procedura di dichiarazione di non incidenza per il sito rete natura 2000, si rimanda al parere che esprimerà l'autorità competente (Regione Veneto) prima dell'approvazione della variante 1 al PI..	
9	12/03/2021	2173	Baccini Flores - Associazione Circolo Legambiente di Este	Via Monte Cereo	Foglio 8 Mappali 225 e 917 Foglio 14 Mappali 51 52, 204 744	Il privato cittadino rappresentante di un'associazione evidenzia alcuni elementi di criticità in riferimento alle Schede AT-03 UMI Via Monte Cereo e "AT 05 Ambito di Riqualificazione Valli del Toffan" in riferimento ai seguenti aspetti: AT03 - cambio del grado di protezione dell'edificio storico non supportato da elementi di approfondimento; - proposta di trasformazione dell'area in contrasto con il Piano Ambientale del Parco dei Coli Euganei, - intervento in contrasto con il Documento del Sindaco ed in particolare con l'obiettivo generale della tutela delle identità locali; la riorganizzazione dei rapporti spaziali tra costruito e non costruito previsti dalla AT03, snaturerebbero la natura storica del complesso cancellando testimonianze preziose del suo passato; AT05 - interesse pubblico dell'intervento in contrasto con l'art. 9 delle NT del PAT ovvero non ricade nella casistica di cui al comma 5; - l'intervento di riqualificazione dell'ambito con aumento delle unità abitative e relative opere di urbanizzazione è in contrasto con l'art. 14 comma 1 delle NdA del Piano Ambientale; - carico edilizio ed urbanistico derivante dall'intervento di trasformazione dell'ambito, è in contrasto con la presenza del sito rete natura 2000 ZPS IT3260017 – Colli Euganei - Monte Lozzo - Monte Ricco; L'Osservazione è presentata da un cittadino ed è riferita ad un'area non di proprietà dello Scrivente. Si tratta in quanto tale di una Opposizione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile: - modificando la scheda AT03 in base ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale numero 29 del 09.08.2021 con la quale è stato approvato il nuovo accordo pubblico privato con la ditta Corà Carla; - confermando i contenuti della scheda AT05 e i contenuti dell'accordo a questa legato adottati. L'osservazione viene accolta modificando la scheda AT03 in base ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale numero 29 del 09.08.2021 con la quale è stato approvato il nuovo accordo pubblico privato con la ditta Corà Carla. Per i contenuti della nuova scheda AT03 si rimanda alla risposta dell'osservazione 11 e alla nuova scheda di cui all'allegato 1 del presente documento. Si ritiene di confermare i contenuti della AT05 Ambito di Riqualificazione Valli del Toffan in quanto: - l'accordo pubblico privato prevede la corresponsione del contributo perequativo pari a € 112.900,00 che sarà utilizzato per l'attuazione di quanto previsto dal programma triennale OOPP (vedi capitolo 4 relazione illustrativa del PI) conformemente alla casistica di cui all'art. 9 del PAT; - il cambio di destinazione per riusi residenziali e servizi alla residenza è consentito dall'art. 14 delle NdA del Piano Ambientale (edificio più a nord mc 2.805); nell'intervento non sono previsti recinzioni, strade, o altri elementi alteranti l'intorno. L'edificio soggetto a demolizione e ricostruzione con spostamento della sagoma (edificio più a sud mc 1651), prevede già la possibilità di uso residenziale ed insediamento di unità abitative. Si evidenzia che l'Ente Parco Colli Euganei con comunicazione in data 13.09.2021 Prot. n. 10959 ha emesso il decreto di compatibilità al Piano Ambientale della variante n. 1 al Piano degli Interventi; - in merito alla valutazione del carico edilizio ed urbanistico relativa alla procedura di dichiarazione di non incidenza per il sito rete natura 2000, si	Aggiornamento Tavola 1 e 2 Zonizzazione (scala 5.000 e 1:2.000), Dimensionamento, Repertorio Normativo, Schede aree di trasformazione

N. Progr.	Data osservazione	Num. Prot.	Osservante	via	Rif. Catastale	Sintesi osservazione	Proposta di controdeduzione	Modifiche proposte
							rimanda al parere che esprimerà l'autorità competente (Regione Veneto) prima dell'approvazione della variante 1 al PI..	
10	12/03/2021	2176	Baccini Flores - Associazione Circolo Legambiente di Este	Via Monte Cereo	Foglio 8 Mappali 225 e 917 Foglio 14 Mappali 51 52, 204 744	Trattasi della medesima osservazione di cui al precedente punto 9, alla quale si rimanda per la sintesi della richiesta.	Trattasi della medesima osservazione di cui al precedente punto 9, alla quale si rimanda per la proposta di controdeduzione.	Aggiornamento Tavola 1 e 2 Zonizzazione (scala 5.000 e 1:2.000), Dimensionamento, Repertorio Normativo, Schede aree di trasformazione
11	12/03/2021	2177-2179-2180-2181	Bononi Francesco	Via Monte Cereo	Foglio 8 Mappali 225 e 917	Si chiede lo stralcio dell'intervento "AT-03 UMI VIA MONTE CERE0" dalla variante per le motivazioni di seguito indicate: – Insufficiente previsione di area a parcheggio – Venir meno delle promesse elettorali – Assenza di tutela storica e ambientale – Criticità idraulica – Criticità legate alla sicurezza urbana – Appesantimento della viabilità esistente – Decontestualizzazione dell'edificato attiguo – Contributo perequativo inesistente – Inadeguato accesso carrabile proprietà privata – Modifica del grado di protezione non congruo con il PAT. L'Osservazione è presentata da un Consigliere Comunale prende in considerazione un'area non di proprietà dello Scrivente. Si tratta in quanto tale di una Opposizione.	ACCOGLIBILE L'osservazione viene accolta modificando la scheda AT03 in base ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale numero 29 del 09.08.2021 con la quale è stato approvato il nuovo accordo pubblico privato con la ditta Corà Carla. La parte privata si impegna a cedere i terreni in proprietà ricompresi nella AT03 di via Monte Cereo al Comune in cambio della cessione di 4 lotti edificabili per una volumetria complessiva di 2.400 mc siti in via Gen. La Marmora. Il Comune corrisponderà alla parte privata un conguaglio convenzionalmente definito nel valore di 100.000 euro. Tale accordo prevede la modifica della AT03 via Monte Cereo nei seguenti punti: - Stralcio dei nuovi volumi edificabili; nella zona è prevista la sola possibilità di recupero dei volumi esistenti; - Modifica del grado di protezione per l'edificio più a sud da 6 a 5; - Cambio della destinazione di zona urbanistica da A e C1 a Fc e Fd (verde pubblico parco gioco e sport e parcheggio pubblico). Per le modifiche alla scheda si rimanda all'allegato 1 del presente documento.	Aggiornamento Tavola 1 e 2 Zonizzazione (scala 5.000 e 1:2.000), Dimensionamento, Repertorio Normativo, Schede aree di trasformazione
12	17/03/2021	2291	Buso Francesco	Via San Francesco	Foglio 8 Mappali 19, 1344, 1346	Si chiede: - che il volume assegnato alla zona C1/70 sia pari a 1.800 mc con intervento edilizio diretto, attualmente sono previsti 1.000 mc con UMI; - che la cessione delle aree di interesse di interesse pubblico al Comune sia fatta previa corresponsione di un indennizzo sia per il valore intrinseco dell'area che per la reiterazione del vincolo pre-espropriativo; - che il mappale 19 in zto C1/13 di proprietà del richiedente venga inserito in una propria esclusiva zona omogenea.	NON ACCOGLIBILE Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto i contenuti del Piano degli Interventi variante 1 recepiscono i contenuti dell'accordo di pianificazione firmato in data 18.10.2010 e recepito con D.C.C. n. 7 in data 22.03.2010. A fronte della cessione delle aree di interesse pubblico il Comune con l'accordo di pianificazione di cui sopra ha già riconosciuto una volumetria edificabile di mc. 1800, debitamente iscritta al registro crediti edilizi con la variante n. 1 al piano degli interventi oltre a mc. 800 derivanti dalla ex ZTO C1/13 ora C1/70. Per quanto riguarda la suddivisione della zona C1/13 si ritiene di non accogliere la richiesta, in quanto il territorio viene suddiviso in zone omogenee in base ai parametri e caratteristiche edilizio/urbanistiche e non in base alle proprietà.	Nessuna modifica

ALLEGATO 1 – SCHEDA AT 03 con recepimento osservazioni 1 2 3 6 7 8 9 10 11

PI - SCHEDE PROGETTO AREE DI TRASFORMAZIONE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:1.000)

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto della presente scheda riguarda la valorizzazione di un ambito di rilevante interesse pubblico finalizzato all'allargamento stradale di via Monte Cereo, alla realizzazione di un parcheggio pubblico e alla realizzazione di un'area a Parco Pubblico e verde attrezzato.

La trasformazione urbanistica dell'ambito attualmente ricompreso nelle zone A2 e C1, prevede la riclassificazione urbanistica delle zone omogenee a standard pubblici e la ricomposizione urbanistica del volume esistente soggetto a Grado di Protezione 7 attualmente a destinazione annesso rustico.

Il progetto prevede:

- il cambio di destinazione d'uso dell'annesso non più funzionale alla conduzione del fondo (edificio esistente più a nord) a destinazione di interesse collettivo. Per l'edificio più a nord viene consentito il cambio del grado di protezione da 6 a 7 consentendone la demolizione con ricomposizione volumetrica con sagome diverse;
- il cambio di destinazione d'uso della zona da A2 e C1 a Zona Fc (Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport) e Zona Fd (Parcheggio).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- realizzazione del parcheggio con superficie prevalentemente drenante;
- rispetto delle prescrizioni idrauliche della VCI;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. Alla presente scheda non si applicano le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, LR 11/2004.



AT-03
UMI VIA MONTE CEREO

Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona Fc Verde attrezzato parco, gioco sport Zona Fd Parcheggio
Destinazione di progetto	Parco, verde pubblico, Interesse Collettivo
Superficie scheda	mq 6.628
Volume massimo ammesso	Esistente
Distanza dalla strada	m. 5,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	art. 18 NTO
Altezza massima	esistente
DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI	
Parcheggio	950 mq
Verde Pubblico, parco	5.465 mq.

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Sagoma dei fabbricati esistenti
- Ampliamento viabilità
- Parcheggio pubblico
- Area a verde pubblico
- Accesso carrabile al parcheggio

AT - Aree di trasformazione

ALLEGATO 2 – Tavola 2.1 Bastia 1:2.000 con recepimento osservazioni 1 2 3 6 7 8 9 10 11

Piano degli Interventi – Adozione

Proposta di Controdeduzione alle osservazioni numero 1 2 3 6 7 8 9 10 11

