

OSSERVAZIONI alla Variante n. 2 al P.I. - Valutazione e parere del Consiglio Comunale - Art. 18 comma 4 della L.R. 11/04

n.	Data presentazione	Protocollo	Nominativo	Analisi generale e Parere Tecnico			Parere del Consiglio Comunale			
				Oggetto (sintesi)	Controdeduzioni e valutazioni	Parere Tecnico	n.	Parere	Adeguamento elaborati	
1	14.09.2018	21503	Sozzi Gian Angelo - Raffo Cristina	<p>L'Osservazione presentata contiene un'articolata serie di punti (che i privati hanno contraddistinto con i numeri da 1 a 9, omettendo il n. 7) in riferimento alla Scheda Progetto Tipo A n. 27 che regola gli interventi edilizi nell'ambito di intervento afferente alla Zona D3 - Turistico Alberghiera ubicata in Loc. Pezzarara. Tale ambito è già stato oggetto di specifica pianificazione con la Variante n. 24 all'eSI P.R.G. (oggi P.I. vigente) e di specifico e prolungato contenzioso amministrativo tra Comune e le ditte comproprietarie delle aree (vedi - Controdeduzioni e Valutazioni) essendo parte delle stesse in proprietà Service Center Catullo (con la quale è stato raggiunto un Accordo - richiamato nella scheda progetto - per la composizione bonaria della vertenza) e parte dei sig.ri Sozzi - Raffo attuali osservanti. Essi si oppongono, in sostanza, all'attuazione predetto accordo, non condividendone i contenuti. Con l'osservazione si chiede la REVOCA della delibera di adozione in quanto a detta degli osservanti e per le motivazioni addotte, con la stessa si è preteso di variare uno strumento vigente "in parte decaduto". In subordine chiedono di stralciare dal P.I. adottato la citata Scheda n. 27, sospendendo ogni determinazione in merito in attesa dell'esito del ricorso al TAR 1033/2013 proposto avverso al PAT. Evidenziano poi che la conferma delle previsioni adottate impedirebbe la valorizzazione delle loro attività "produttiva di natura agricola " in conseguenza della realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie che altererebbero irreversibilmente il carattere agricolo dell'intera area, con ciò determinando una CONGRUA richiesta di DANNI all'Amministrazione. Sono richiamati i ricorsi che gli Osservanti hanno proposto per l'annullamento delle modifiche alle previsioni urbanistiche afferenti all'ambito in esame (vedi nota a lato) tra cui quelle assunte nel P.A.T. e quelle afferenti alle cosiddette Varianti Verdi.</p>	<p>1 - nel 2005 la zona in questione, in loc. Pezzarara, è stata disciplinata dal comune di Sommacampagna con la variante n. 24 al PRG, che ha classificato l'intera zona come turistico - alberghiera (ZTO D3/2), suddivisa in due sottozone (ZTO D3/2a e ZTO D3/2b) ed ha concentrato nella sottozona ZTO D3/2a l'intera volumetria consentita: 12.00 mc (compreso l'esistente); attualmente sono sub iudice entrambe le delibere con cui detta variante è stata, rispettivamente, adottata (delibera consiliare n. 3 del 28.2.2005) ed approvata (DGRV n. 1064 del 17.6.2008)</p> <p>2 - con sentenza n. 2341/2005 (resa su ricorso dei danti causa della Service Center Catullo srl), il TAR Veneto ha annullato la delibera di adozione della variante n. 24; con ordinanza n. 4790/2005 (pronunciata su istanza del comune di Sommacampagna appellante), il Consiglio di stato ha sospeso l'efficacia della sentenza di primo grado; il procedimento di appello n. 7289/2005, nel quale i signori Sozzi e Raffo sono costituiti, è attualmente pendente in attesa che venga definito dinanzi al TAR Veneto il ricorso n. 2113/2008, proposto dai danti causa della Service Center Catullo srl avverso la DGRV di approvazione della variante n. 24 (non sospesa) e nel quale i signori Sozzi e Raffo sono costituiti;</p> <p>3 - con DGRV 556 del 3.5.2013 è stato approvato il PAT di Sommacampagna che, per l'area in questione, ha sancito (quale indirizzo strategico da attuare con il PI che imprimerà le destinazioni di zona con effetti conformativi) l'incompatibilità della destinazione turistico alberghiera della sola sottozona D3/2b (come individuata dalla variante n. 24 al PRG) che il PAT ha indicato come zona di ammortizzazione e transizione; la restante parte dell'area in questione (e cioè la previgente sottozona D3/2a) è stata invece indicata dal PAT come area di riqualificazione e conversione (indirizzo strategico rispetto al quale la destinazione turistico alberghiera non si pone in termini di incompatibilità); i signori Sozzi e Raffo (senza presentare istanza di sospensione cautelare) hanno impugnato in parte qua la DGRV n. 556/2013 con il ricorso al TAR Veneto n. 1033/2013, nel quale Service Center Catullo srl è costituita;</p> <p>4 - il comune di Sommacampagna si è doverosamente costituito nei citati procedimenti giurisdizionali per difendere le proprie scelte pianificatorie ed i propri atti, che sono immuni dai vizi lamentati dai ricorrenti</p>		OSSERVAZIONE n. 1			
				1	<p>Con riferimento alla DCC n. 32/18 si evidenzia che con la stessa è stata adottata una variante al P.I. che è tuttavia è costituito dall'eSI P.R.G. (L.R. 61/85) divenuto P.I., per effetto dell'art. 48 della L.R. 11 /04, dalla data di approvazione del PAT, efficace dal 01.06.13. In relazione a tali termini risultano decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione soggette a PUA (come le aree D3 della Pezzarara) e pertanto la Variante 2 è illegittima.</p>	<p>Non si condivide l'interpretazione che i privati propongono della LRV 11/2004 (art. 48, commi 5 bis e 5 quater, e art. 18 comma 7), e ciò perché la affermata decadenza delle previsioni della variante n. 24 al PRG rende l'area in questione semplicemente non pianificata (in passato: zona bianca), ma non priva il comune del potere di deliberare una nuova pianificazione di detta area e nemmeno lo priva del potere discrezionale di confermare (per la parte ritenuta ancora attuale) le precedenti scelte pianificatorie, anche se decadute: l'Osservazione n. 1 va pertanto respinta perché fondata su un'erronea interpretazione della LRV 11/2004</p>	non Accolta	1.1	non Accolta	NO
				2	<p>Con la Variante adottata il Comune continua a mantenere nella pianificazione una scelta urbanistica risalente al 1992 senza alcuna adeguata motivazione, non potendo costituire motivazione idonea la pretesa esigenza di chiudere un contenzioso con la soc. Service Center Catullo, cedendo alle richieste e pretese della stessa, in quanto vi sono atri contenziosi pendenti in materia, tra cui quelli proposti dagli osservanti (vedi descrizione).</p>	<p>(a) - Fa parte delle prerogative proprie dell'Amministrazione Comunale nell'esercizio dei poteri di pianificazione urbanistica assegnati dalla legge confermare e/o non confermare le previsioni urbanistiche vigenti non attuate, ricordando che (come espresso dal Consiglio di Stato con sentenza - Sez. IV - n. 3806 del 2016) tale potere è correlato ad un concetto di urbanistica dove l'interesse pubblico non è limitato alla disciplina coordinata dell'edificazione dei suoli ed alla tutela dei valori territoriali costituzionalmente sanciti, ma è anche volto a perseguire gli obiettivi economico - sociali della comunità locale e quindi con riferimento ad una pluralità di interessi apprezzati e valutati in sede pianificatoria, avendo quale unico limite la logicità e la ragionevolezza delle scelte effettuate. Nel caso in esame la scelta effettuata è coerente con tutti gli atti pianificatori precedentemente adottati, come sopra citati, difesi in sede giudiziaria; (b) - Allo stato, il PAT è pienamente valido ed efficace in parte qua, nonostante la pendenza del ricorso al TAR Veneto n. 1033/2013, sicché il comune ha legittimamente proseguito nell'attività pianificatoria del proprio territorio e in particolare ha legittimamente siglato con Service Center Catullo srl, in conformità agli indirizzi strategici del PAT, l'accordo pubblico privato in variante al PI; al termine della procedura di pianificazione in corso, il comune (confermando la scelta e le valutazioni operate nel 2005 e mantenendo fermo il limite volumetrico di 12.000 mc, compreso l'esistente) con detta variante imprimerà nuovamente la destinazione turistico - alberghiera alla previgente sottozona ZTO D3/2a, dimensionata con la Variante n. 24 in circa mq 20.000 (graficamente perimetrati nel P.I. adottato in mq 19.138), che viene recepita in applicazione dell'art. 8 delle N.T. del P.A.T. vigente (pag. 41 - 5° capoverso), in coerenza con il perimetro d'ambito e agli indirizzi del PAT approvato, che indica detta zona come area di riqualificazione e conversione, e imprimerà invece una nuova destinazione "agricola" (nello specifico quale Zona Ec1-210) al resto dell'area, sostanzialmente corrispondente alla previgente ZTO D3/2b (turistico - alberghiera), assoggettandola quindi alle previsioni degli artt. 44 e 45 LRV 11/2004: ciò in conformità agli indirizzi del PAT, che indica detta zona come area di ammortizzazione e transizione; le Osservazioni n. 2 e n. 3 vengono pertanto respinte perché prive di fondamento</p>	non Accolta	1.2	non Accolta	NO
				3	<p>La "Scheda 27" si basa sulle previsioni del PRG del 1992 e su quelle del PAT approvato (ambito di riqualificazione e riconversione) dimenticando che su queste ultime pende un ricorso al TAR Veneto (n. 1033/13 RG) e che lo stesso TAR aveva annullato la Variante n. 24 al PRG, per la quale pende appello al Consiglio di Stato. L'amministrazione quindi dovrebbe riflettere sull'atteggiamento ondivago della ditta proponente e valutare le attività e gli oneri legali che sta sostenendo per una iniziativa "sub iudice".</p>	<p>Il corridoio ecologico secondario, evidenziato nell'Osservazione, deve essere rispettato in sede di piano attuativo; in accoglimento dell'Osservazione n. 4 si propone di inserire nella Scheda Progetto n. 27 la seguente prescrizione : "Il progetto del P.U.A. dovrà essere redatto tenendo conto della presenza di aree demaniali all'interno dell'ambito di intervento (rispetto delle distanze dal corso d'acqua esistente ai sensi della normativa vigente). Inoltre, considerato che tale elemento naturale è individuato dal PAT quale corridoio ecologico secondario (elemento lineare) il P.U.A. dovrà verificare la compatibilità degli interventi in esso previsto con i valori ambientali tutelati tramite una specifica Valutazione di Ambientale redatta seguendo le modalità tecniche previste per le V.Inc.A., che analizzi le peculiarità del sito e proponga le necessarie forme di tutela e/o compensazione ambientale.</p>	non Accolta	1.3	non Accolta	NO
				4	<p>Viene disatteso nella "Scheda 27" la previsione (di PAT) di un "Corridoio ecologico secondario", esso inoltre risulta ubicato in mezzo a due corpi di fabbrica delle corte rurali, sarà attraversato da una strada di accesso ed al suo interno sono ubicate aree DEMANIALI.</p>		Accolta	1.4	Accolta	SI

				<p>presentati dai soggetti istituzionalmente competenti, è doveroso che i soggetti pubblici interessati (nel caso di specie RFI) attestino l'INTERESSE PUBBLICO che tali opere sono dirette a soddisfare. Nel caso tali condizioni non siano riscontrabili e che quindi le opere siano finalizzate al soddisfacimento di pur legittime aspettative private, DEVE essere demandata al Consiglio Comunale la valutazione dell'interesse pubblico alla variazione dello strumento urbanistico vigente, con ogni conseguenza in ordine alla corresponsione del Contributo di Sostenibilità Ambientale previsto dalle Norme di Piano. Ne discende quindi l'impossibilità di accogliere quanto richiesto al punto B, prendendosi invece atto e provvedendo alla modifica degli elaborati grafici in conseguenza a quanto Osservato al punto A.</p>					
				<p>Illegittimità dell'art. 40 delle NTO che risulterebbe in contrasto con il DPR 730/1980 in quanto prevede che gli interventi nella ZONA FERROVIARIA possano avvenire solo dopo approvazione consiliare. Infatti l'art 7 comma1 lett. c del DPR 380/01 si riferisce alle opere pubbliche di interesse comunale mentre il progetto RBN è sostenuto da contratto con RFI. L'art. 40, quindi, non consentirebbe a RFI di ottenere l'approvazione di eventuali progetti che risultassero in contrasto con la citata disciplina urbanistica locale.</p>					
				<p>A che la zona limitrofa alla linea ferroviaria, per tutta l'estensione della fascia di rispetto della stessa, sia classificata "Zona per attrezzature di interesse generale a livello urbano e sovracomunale - "ZONA F" art. 38 delle NTO - e individuata con apposita retinatura</p>	<p>Parzialmente Accolta, come da controdeduzioni e valutazioni espresse, con integrazione - modificazione delle tavole di progetto del P.I. adottato, individuando (Tav. 1 e 2) la Zona Ferroviaria di cui all'art. 40 delle NTO</p>	<p>Accolta parzialmente</p>	<p>2A</p>	<p>Accolta parzialmente</p>	<p>SI</p>
				<p>B di modificare il primo capoverso dell'art. 40 delle NTO come segue : "Su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e potenziamento della rete ferroviaria e delle relative strutture ed opere di servizio, nonché la costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione degli impianti ferroviari. I progetti di potenziamento che prevedano nuovi binari e strutture annessi saranno attuati mediante intervento diretto a norma del DPR 380/2001 da parte dei soggetti legittimati". In neretto la parte modificata. Il secondo capoverso rimane invariato</p>	<p>Respinta per le motivazioni ed argomentazioni espresse nelle controdeduzioni e valutazioni formulate.</p>	<p>non Accolta</p>	<p>2B</p>	<p>non Accolta</p>	<p>NO</p>
3	18.09.2018	21801	Merlini spa - Avv. Creazzo e Ferrari	<p>L'Osservazione fa riferimento alla Scheda Progetto n. 20. Si chiede che venga rivista la perimetrazione dei "comparti urbanistici" ivi previsti, ed in particolare del COMPARTO 1, suddividendolo in 2 sub-comparti cui assegnare quote di "capacità edificatoria // di trasformazione urbanistica" al fine di consentire alla ditta osservante di disporre di una "edificabilità" propria da utilizzarsi nel sub-comparto proposto coincidente con le aree di proprietà. L'intento è quello di "trasformare" parte degli immobili produttivi esistenti per destinarli ad uso "commerciale" al fine di realizzare una media struttura di vendita nel settore alimentare avente una superficie complessiva di mq 2.500 dei quali mq 1.500 di superficie di vendita. Si fa osservare che l'ampiezza del COMPARTO 1 di progetto, che comprende anche immobili che non sono nella disponibilità dell'Osservante, ma di società finanziarie non interessate a promuovere iniziative finalizzate alla riqualificazione edilizia ed urbanistica del sito, rende di fatto impossibile l'attuazione degli obiettivi di Piano. Infine si evidenzia che le risorse economiche che deriveranno dall'iniziativa proposta saranno utilizzate, anche, per la copertura dei CREDITORI della ditta Osservante che si trova oggi in stato di amministrazione controllata.</p>	<p>MODIFICHE NORMATIVA al PARAGRAFO "Modalità di Intervento" (in rosso): Ristrutturazione urbanistica attraverso un PUA (Piano di Recupero) esteso all'intero ambito o ai singoli comparti individuati, anche attraverso una ulteriore ripartizione del COMPARTO 1 in sub - comparti secondo la perimetrazione interna indicata. In tal caso la trasformabilità prevista nei PARAMETRI EDIFICATORI verrà attribuita proporzionalmente alla superficie d'ambito dei sub - comparti medesimi. In tal caso il Piano di Recupero dovrà prevedere la riorganizzazione urbanistica del sub - comparto tramite la SCHEDATURA dell'edificato esistente, l'indicazione dei "gradi di protezione e di intervento" consentiti sugli edifici esistenti e l'ubicazione della capacità edificatoria commerciale consentita (sono ammesse le MEDIE STRUTTURE prevista dalla L.R. 50/2012 aventi superficie massima di vendita pari a 1.500 mq). Il disegno organizzativo proposto è comunque da considerarsi indicativo, in alternativa si potrà predisporre un Piano di Coordinamento / Piano Guida esteso all'intera area, che potrà individuare una diversa organizzazione dell'area, soluzioni alternative in ordine alle opere di urbanizzazione, diversa individuazione delle unità minime di intervento funzionali , e una diversa distribuzione della superficie commerciale - direzionale e infine individuerà dove sarà necessario intervenire con prua o con P.d.C.C..</p>	Osservazione n. 3			
				<p>A Suddivisione del COMPARTO 1 della Scheda Progetto n. 20 in due sub-comparti, come indicato nella planimetria allegata all'Osservazione, uno dei quali riferito alle sole aree in proprietà // disponibilità della ditta osservante, da assoggettare ad un PUA che preveda interventi di ristrutturazione urbanistica</p>	<p>MODIFICHE NORMATIVA al PARAGRAFO "Modalità di Intervento" (in rosso): Ristrutturazione urbanistica attraverso un PUA (Piano di Recupero) esteso all'intero ambito o ai singoli comparti individuati, anche attraverso una ulteriore ripartizione del COMPARTO 1 in sub - comparti secondo la perimetrazione interna indicata. In tal caso la trasformabilità prevista nei PARAMETRI EDIFICATORI verrà attribuita proporzionalmente alla superficie d'ambito dei sub - comparti medesimi. In tal caso il Piano di Recupero dovrà prevedere la riorganizzazione urbanistica del sub - comparto tramite la SCHEDATURA dell'edificato esistente, l'indicazione dei "gradi di protezione e di intervento" consentiti sugli edifici esistenti e l'ubicazione della capacità edificatoria commerciale consentita (sono ammesse le MEDIE STRUTTURE prevista dalla L.R. 50/2012 aventi superficie massima di vendita pari a 1.500 mq). Il disegno organizzativo proposto è comunque da considerarsi indicativo, in alternativa si potrà predisporre un Piano di Coordinamento / Piano Guida esteso all'intera area, che potrà individuare una diversa organizzazione dell'area, soluzioni alternative in ordine alle opere di urbanizzazione, diversa individuazione delle unità minime di intervento funzionali , e una diversa distribuzione della superficie commerciale - direzionale e infine individuerà dove sarà necessario intervenire con prua o con P.d.C.C.. MODIFICHE GRAFICHE SCHEDA 20 : Inserire con linea tratteggiata colorata il perimetro del sub - comparto indicato nell'Osservazione.</p>	<p>Accolta parzialmente</p>	<p>3A</p>	<p>Accolta parzialmente</p>	<p>SI</p>
				<p>B Prevedere nel sub-comparto di proprietà indicato la modifica della destinazione d'uso da produttivo e commerciale dell'edificio catastalmente censito al NCEU fg. 13 mapp. 755 con attribuzione allo stesso di una SLP commerciale di mq 2.500 di cui mq 1.500 di superficie di vendita con versamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale come da DCC 100/2016.</p>		<p>Accolta parzialmente</p>	<p>3B</p>	<p>Accolta parzialmente</p>	<p>SI</p>
4	24.09.2018	22340	Geom. Savoia	<p>L'Osservazione riguarda le Norme Tecniche Operative adottate ed in particolare l'art. 35 - Nuclei edificati in zona agricola - Nea e l'art. 36 Beni Culturali ed ambientali : nuclei storici, corti rurali e relativi ambiti di tutela - Ns. Viene segnalato che nei Nea sono possibili interventi sostanziali finalizzati al recupero dei volumi esistenti anche all'interno di PUA all'uopo specificamente previsti, anche con cambio d'uso, la realizzazione degli interventi di nuova edificazione afferenti all'art. 44 della L.R. 11 del 2004 (Aziende Agricole) nonché l'atterraggio di Crediti Edilizi. Su tali possibilità edificatorie vanno però ad incidere le "fasce di tutela" dei Nuclei Storici Ns (Corti Rurali) che determinano l'inedificabilità dagli ambiti circostanti (200 metri) e che spesso comprendono i nuclei Nea. Ciò determina una oggettiva incongruenza normativa che, si chiede, sia risolta valutando una possibile deroga che permetta, nei Nea, gli interventi di ricomposizione volumetrica ivi previsti.</p>	<p>Le Norme Tecniche operative relative ai nuclei rurali storici (Corti Rurali eSI L.R. 24/85) discendono direttamente da quelle attualmente previste nel P.I. eSI P.R.G., ed ivi consolidate a seguito dell'approvazione delle Varianti n. 19 e 22. Nelle Norme Tecniche Attuative delle citate Varianti, nell'istituire le "Fasce di rispetto" delle Corti individuate (comma 14 pag. 17) finalizzate a garantirne la tutela da interventi che potessero comportare l'edificazione a ridosso degli edifici esistenti di nuovi fabbricati incongrui sia per posizione che per caratteristiche ambientali, era previsto che tali fasce non avessero effetto sulle ZTO A - B - C ed F con esclusione della Zona F6, assimilata urbanisticamente alla zona agricola. Con successiva variante puntuale a tale disposizione (DCC 20/02 e 38/02 in atti) sono state escluse degli effetti delle citate fasce di rispetto anche le Zone D esistenti al momento dell'adozione della citata Variante n. 19. Alla luce di quanto sopra corre pertanto l'effettiva ed oggettiva necessità di chiarire il punto delle N.T.O adottate laddove invece tali esclusioni non sono state richiamate. Si ritiene pertanto che l'Osservazione debba essere accolta integrando il testo del punto 4 dell'art. 36 secondo quanto già disposto nei predetti provvedimenti consiliari ed estendendo l'esclusione a tutte le Zone Territoriali Omogenee D in ragione delle intervenute tutele ambientali contenute nel P.A.T. approvato. Inoltre considerato che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono preminenti nell'ottica di un miglior utilizzo delle risorse territoriali, con riferimento anche alle recenti disposizioni urbanistiche regionali relative al Consumo di Suolo (L.R. 14/17), si propone di integrare le citate disposizioni escludendo dalle tutele indotte dalle fasce di rispetto dei nuclei storici rurali - Ns - (eSI Corti Rurali L.R. 24/85) anche i nuclei edificati in Zona Agricola - Nea - nei quali sarà quindi possibile effettuare tutti gli interventi previsti dall'art. 25 delle N.T.O. adottate. vedi Parere - Accolta parzialmente</p>	Osservazione n. 4			
				<p>Modifiche proposte</p> <p>Testo adottato : "Ogni corte rurale, purché rientrante tra quelle ubicate negli ambiti territoriali rurali indicati nella precedente Tabella, è inoltre tutelata da un'area non edificabile neanche a fini rurali estesa per metri 200 dal limite dell'edificato come indicato nelle tavole del PI."</p>	<p>Testo proposto : "Ogni corte rurale, purché rientrante tra quelle ubicate negli ambiti territoriali rurali indicati nella precedente Tabella, è inoltre tutelata da un'area non edificabile neanche a fini rurali estesa per metri 200 dal limite dell'edificato come indicato nelle tavole del PI. Sono fatti salvi e consentiti gli interventi da realizzarsi nelle Zone Territoriali A - B - C - D - F e nei nuclei rurali Nea (art. 35)".</p>	<p>Accolta parzialmente</p>	<p>Punto unico</p>	<p>Accolta parzialmente</p>	<p>SI</p>

5	26.09.2018	22618	Beltrame Renzo	Viene formulata una richiesta di inserimento nel P.I. di una nuova tipologia di "area edificabile" da destinare all'insediamento di strutture in ambienti naturali previste dall'art. 27 ter della L.R. 11/2013. La zona individuata corrisponde con le aree di proprietà del richiedente ubicate immediatamente a valle del Golf Club Verona.	Va premesso che già in data 08.06.18 prot. 12408 l'Osservante aveva presentato una SCIA per realizzare n. 4 unità abitative "emozionali" proprio nelle aree oggetto dell'Osservazione depositata, SCIA che non è stata ritenuta ammissibile per carenza di specifiche direttive regionali in merito alla realizzazione di tali manufatti in deroga alla strumentazione edilizia ed urbanistica comunale, come apparirebbe dal testo normativo citato (art. 27 ter comma 4 lett. a). Per quanto risulta, ad oggi, la Giunta Regionale ha emanato specifiche direttive solamente per quanto attiene alle "case sugli alberi" (D.G.R. 128/2018) e che quindi non sussistono ad oggi le condizioni tecniche necessarie per valutare l'eventuale ammissibilità dell'inserimento di una nuova zona edificabile, tanto meno sulle aree indicate che sono gravate da vincoli di "non edificabilità". Inoltre l'inserimento di una nuova tipologia EDIFICATORIA deve essere preceduto dall'esame della sua estendibilità su tutto il territorio comunale, tramite una specifica verifica di sostenibilità urbanistica ed ambientale dopo aver individuato gli obiettivi e le finalità socio economiche da perseguire che, per il P.I. adottato, sono quelli contenuti nel documento programmatico del Sindaco del 2015. Si ritiene quindi che l'Osservazione NON SIA PERTINENTE e non possa pertanto essere accolta.	<p style="text-align: center;">Osservazione n. 5</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">non Accolta</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Punto unico</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">non Accolta</td> <td style="width: 45%; text-align: center;">NO</td> </tr> </table>	non Accolta	Punto unico	non Accolta	NO
non Accolta	Punto unico	non Accolta	NO							
6	27.09.2018	22652	Rigo Maria Grazia	Si chiede che sia esaminata la possibilità di trasformare l'unità immobiliare di proprietà da uso direzionale (uffici) ad uso abitativo al fine di migliorarne l'utilizzo, pur essendo presente sul lotto, avente destinazione d'uso produttiva, di un'altra unità immobiliare residenziale.	<p>L'Osservazione appare PERTINENTE con riferimento allo status giuridico dell'unità immobiliare // edificio che, essendo fin dalla sua realizzazione stato dotato di un alloggio, vede assolto (in merito) in CARICO URBANISTICO ad esso correlato. In tal senso appare logico allo scrivente che, stante la destinazione d'uso originaria di RESIDENZA sia possibile la trasformazione d'uso verso altre attività consentite, ma anche il ripristino dell'uso originariamente assentito. Nel caso in esame tale possibilità viene meno a causa dell'intervenuta trasformazione in RESIDENZA di altra unità immobiliare tramite CONDONO, unità che ha quindi fruito di un BENEFICIO STRAORDINARIO (consentito dalla legge) impedendo a quella che invece è stata originariamente assentita, di fruire appieno delle disposizioni normative che regolano l'edificazione nell'area, avvenuta conformemente alle strumentazioni urbanistiche vigenti, e quindi limitando e comprimendo legittime possibilità edificatorie. Va quindi evidenziato che è stato "l'irregolare" comportamento dell'altra proprietà, sanato tramite il CONDONO, a determinare l'attuale stato giuridico del lotto e che quindi in logica di diritto doveva essere "impugnata" la relativa sanatoria in quanto produttiva di lesioni e danni ai diritti di terzi. Non può però essere ignorato che anche il procedimento di rilascio della sanatoria DOVEVA tener conto dei diritti dei terzi che dovevano quindi essere (a suo tempo) opportunamente coinvolti ed edotti sulle conseguenze giuridiche del rilascio della sanatoria richiesta. Ciò avrebbe potuto determinare l'impossibilità di concedere il cambio d'uso in sanatoria con ogni conseguenza tecnica e giuridica sulle unità immobiliari coinvolte. Ad oggi, stante le disposizioni dell'art. 21 nonies della L. 241/90, è preclusa anche ogni possibilità di intervento in via di autotutela. Tuttavia è possibile, a parere dello scrivente, intervenire NORMATIVAMENTE sull'art. 22 delle NTO al fine di CONSENTIRE una risposta (oggettivamente dovuta stante quanto suddetto) all'Osservante, prevedendo SEMPRE la possibilità di ripristino dell'originaria destinazione d'uso RESIDENZIALE delle unità immobiliari ubicate nella ZONE D del P.I. adottato qualora ciò fosse INIBITO e/o NON CONSENTITO a causa di altre trasformazioni d'uso di unità immobiliari ubicate nel lotto, abusivamente avvenute e regolarizzate nel lotto tramite CONDONO EDIZILIO, che possano limitare la sfera dei diritti edificatori originariamente posseduti.</p> <p>In coda all'ultimo capoverso dell'art. 22 delle NTO - Disposizioni generali per le zone per insediamenti produttivi (D) . Si aggiunge: "E' sempre consentito il ripristino della destinazione d'uso residenziale delle unità immobiliari esistenti qualora tale uso sia stato consentito in applicazione della normativa vigente al momento della loro realizzazione, laddove tale ripristino possa essere limitato o condizionato dalla presenza sul lotto, all'atto della presentazione dell'istanza, di altre unità immobiliari di altra proprietà ad uso RESIDENZIALE derivanti dalla regolarizzazione di ABUSI EDILIZI tramite procedimento di CONDONO ai sensi delle leggi statali in materia."</p>	<p style="text-align: center;">Osservazione n. 6</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">Accolta</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Punto unico</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Accolta</td> <td style="width: 45%; text-align: center;">SI</td> </tr> </table>	Accolta	Punto unico	Accolta	SI
Accolta	Punto unico	Accolta	SI							
7	27.09.2018	22683	Albertini Silvano - Mario e Leonello	Si richiama l'Osservazione già presentata ed accolta in sede di approvazione della Variante 1 al P.I. per evidenziare che nel testo normativo della Scheda Progetto n. 3, adottato, così come nel testo finale allegato alla delibera di approvazione della Variante 1 medesima di cui alla DCC 73/2017, non è stata inserita la modifica richiesta con l'Osservazione presentata (Osservazione 3) ed accolta con la citata delibera consiliare. Si chiede quindi di integrare il testo adottato rettificandolo secondo l'Osservazione a suo tempo accolta con DCC 73/17.	<p>Si confermano le valutazioni e considerazioni già espresse in sede di approvazione della Variante 1. L'Osservazione è pertinente e può essere accolta confermando la modifica normativa proposta.</p> <p>Modifica paragrafo "PARAMETRI EDIFICATORI" : "Sono confermati gli altri parametri del PI previsti per le zone C"</p>	<p style="text-align: center;">Osservazione n. 7</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">Accolta</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Punto unico</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Accolta</td> <td style="width: 45%; text-align: center;">SI</td> </tr> </table>	Accolta	Punto unico	Accolta	SI
Accolta	Punto unico	Accolta	SI							
8	27.09.2018	22707	Ing. Spigariol per Agriform Sca Formaggi	Si chiede che in sede di P.I. sia risolta l'incompatibilità prevista dal PAT su parte delle aree in proprietà già destinate urbanisticamente ad insediamenti produttivi agroindustriali (ZONA D4 del P.I. vigente), già gravate dal vincolo di "fascia di rispetto autostradale", iscrivendo nel Registro dei Crediti Edilizi del P.I. adottato la capacità edificatoria relativa quantificata in 3.462,50 mq.	<p>L'Osservazione fa riferimento al terreno catastalmente censito al Fg. 14 mapp. 857 della superficie catastale di mq 6.925 (come da visura in atti). Con la Variante. 14 di adeguamento della Variante Generale del 1990 alla D.G.R. 3541/92, dell'allora vigente P.R.G. (L.R. 61/85), tale terreno era stato urbanisticamente destinato ad insediamenti produttivi agroindustriali D4 con capacità edificatoria pari al 50% della sua superficie (reale), pur essendo interamente compreso nella fascia di rispetto autostradale, stabilita in metri 60 dell'infrastruttura in sede di approvazione regionale della citata variante generale. Tale "capacità edificatoria", come risulta per altro da tutti gli atti progettuali afferenti alle limitrofe aree in proprietà Agriform, non è mai stata utilizzata proprio (si ritiene) in relazione al vincolo autostradale esistente, neanche in accorpamento a quella delle aree limitrofe, aventi la stessa destinazione d'uso, che sono state invece interessate dai successivi interventi di ampliamento degli edifici preesistenti. In sede di PAT si è ritenuto che la presenza di un'area edificabile a ridosso delle svincolo autostradale e interamente all'interno della relativa fascia di rispetto, determinasse un vincolo alla possibile futura riorganizzazione della viabilità in ragione della prevista possibilità di realizzare un nuovo collegamento viario, alternativo a quello esistente, tra le due parti di territorio poste a nord ed sud della A4 (vedasi Tav. 4 - Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto - Art. 8.o e 8.p delle NT) ed al fine di dare possibilità di "respiro urbanistico" all'attuale casello autostradale in vista di una possibile riorganizzazione dell'assetto viario circostante. A tal fine è stato imposto un VINCOLO di INCOMPATIBILITA' all'utilizzo edificatorio dell'area in esame (vedi sempre Tav. 4) al fine di consentire l'utilizzo di tale capacità edificatoria verso ambito a ciò predisposti (art. 8.e delle NT) tramite "trasferimento dei volumi previsti". Il P.I. adottato nel riconoscere l'insediamento produttivo esistente nell'adiacente Zona D4, ha trasformato in ZONA Va (Verde Ambientale - inedificabile) e ridotto la fascia di rispetto verso la A4 a metri 30 senza dare individuare le aree sulle quali trasferire la capacità edificatoria del terreno in esame. L'osservazione presenta risulta quindi PERTINENTE e PARZIALMENTE AMMISSIBILE non potendosi utilizzare a tali fini lo strumento del Credito Edilizio. Quest'ultimo infatti prevede la possibilità di circolazione sul territorio delle capacità edificatorie iscritte nel relativo registro, senza controllo della compatibilità urbanistica delle aree di cosiddetto "atterraggio". Più concretamente pare possibile accogliere parzialmente l'Osservazione prevedendo la possibilità di utilizzo della capacità edificatoria INIBITA dal PAT sulla aree limitrofe, della stessa proprietà, già classificate ZONA D4 nel P.I. adottato sulle quali è stata ridotta la fascia di rispetto stradale (in applicazione delle relative norme di tutela). Si evidenzia infine che è stata "graficamente" ridotta (si ritiene per errore grafico) anche la fascia di rispetto sulla Zona Va ove è inserito il mapp. 857 in esame, senza che tale azione sia supportata dai medesimi riferimenti normativi che hanno consentito tale riduzione all'interno della Zona D4. In tale Zona Va la profondità della fascia di rispetto andrà pertanto riportata a metri 60 correggendo la Tavola 1 della Zonizzazione.</p>	<p style="text-align: center;">Osservazione n. 8</p>				


				<p>Modifiche proposte</p> <p>Iscrizione nel Registro dei Crediti della capacità edificatoria di mq 3.462,50 afferente al terreno gravato dal vincolo di incompatibilità previsto dal P.A.T. vigente.</p>	<p>Si propone di consentire il "trasferimento" della capacità edificatoria del mapp. in esame attraverso un'integrazione delle N.T.O. della ZONA D4 in coda all'art. 28 pag. 30 e di correggere la Tavola 1 del P.I. afferente alla Zonizzazione come segue:</p> <p>Integrazione N.T.O. : "La capacità edificatoria del terreno censito catastalmente, al momento dell'adozione della Variante 2 al P.I., al foglio 14 particella 857, è trasferita in applicazione dell'art. 8.e della N.T. del P.A.T. approvato con D.G.R. 556/13, sulle limitrofe aree destinate agli insediamenti produttivo D4, come individuate nella Tavola 1 della Zonizzazione, con i medesimi criteri normativi ed applicativi indicati, IN AGGIUNTA quindi alla capacità edificatoria massima consentita ed al massimo rapporto di copertura consentito."</p> <p>In alternativa secondo quanto indicato dal progettista anziché modificare il testo delle N.T.O., che preferibilmente debbono avere il più possibile una valenza generale, si propone di inserire una scheda progettuale che specifichi la possibilità di trasferire la capacità edificatoria dell'area in questione.</p> <p>Correzione Tavola Zonizzazione : La fascia di rispetto autostradale prevista sulle aree catastalmente censite al foglio 14 particella 857, destinato a ZONA Va (Verde Ambientale) di profondità pari a metri 30, VIENE RIPORTATA alla profondità di metri 60 in applicazione della normativa vigente.</p>	<p>Non Accolta proposta iscrizione Registro dei Crediti</p>	<p>Punto unico</p>	<p>non Accolta</p>	<p>NO</p>
						<p>Accolta con previsione Scheda Progetto e correzione Zonizzazione</p>	<p>Punto uno</p> <p>Punto due</p>	<p>Accolta</p> <p>Accolta</p>	<p>SI</p> <p>SI</p>
				<p>L'Ufficio urbanistica ha individuato una serie di carenze normative e cartografiche cui si chiede di dare riscontro provvedendo a tutte le eventuali correzioni degli elaborati di progetto.</p>	<p>Trattasi di due serie Osservazioni parzialmente coincidenti la cui trattazione viene effettuata contestualmente.</p>			<p>Osservazioni n. 9 - 10</p>	
				<p>a</p> <p>Inserire Zona Ferroviaria</p>	<p>Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione delle Tavole di progetto (vedi anche Osservazione 2)</p>	<p>Accolta</p>	<p>9a</p>	<p>Accolta</p>	<p>SI</p>
				<p>b</p> <p>Legenda - vedere se è possibile rendere più visibili le parti relative alle aree con penalità (non si vedono i numeri)</p>	<p>Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione delle Tavole di progetto</p>	<p>Accolta</p>	<p>9b</p>	<p>Accolta</p>	<p>SI</p>
				<p>c</p> <p>Tavola 1 : mancano le corti urbane (sia nella tavole che nella legenda)</p>	<p>Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione delle Tavole di progetto</p>	<p>Accolta</p>	<p>9c</p>	<p>Accolta</p>	<p>SI</p>
				<p>d</p> <p>Inserire i simboli dei coni visuali già riportati nella Tav. 4 del at con corretto orientamento</p>	<p>Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione delle Tavole di progetto</p>	<p>Accolta</p>	<p>9d</p>	<p>Accolta</p>	<p>SI</p>
				<p>e</p> <p>Contesti figurativi : verificare perimetri inseriti in adeguamento al PTCP adeguandoli alla reale situazione dei luoghi, escludendo le zone di urbanizzazione consolidata e gli insediamenti sparsi esistenti.</p>	<p>L'Osservazione fa riferimento ai "Contesti figurativi" individuati nella Tavola 2 "Tutela dell'Ambiente" e regolati dall'art. 18 delle NTO. In tali ambiti, tuttavia, non sono inseriti unicamente quelli riferibili agli "edifici monumentali" come indicato nella legenda, bensì anche ampie porzioni di territorio agricolo (soprattutto attorno all'abitato di Custozza) e aree di intervento edilizio individuate e regolate dal P.I. stesso tramite specifiche previsioni (Schede Progetto e altre indicazioni) cui fanno riferimento anche specifici accordi pubblico privato, come rilevabile dal confronto con le previsioni contenute nella Tavola 1 della Zonizzazione. Il PTCP approvato prevede specifici obiettivi di TUTELA (artt. 94-95-96) sia i contesti riferibili agli "ambiti territoriali ed agli edifici storici" che, per specifiche porzioni di territorio definite invece ICONEMI, agli ATTRIBUTI di PREGIO del paesaggio, come per altro ben indicato nell'art. 96 delle relative Norme Tecniche. Ne discende che l'interpretazione normativa e progettuale del P.I. adottato, che li comprende in un'unico "ambito urbanistico" regolato dalle medesime disposizioni, non appare coerente né con le indicazioni del piano sovra ordinato, né (per altro) con gli obiettivi di pianificazione posti alla base del P.I. medesimo. Alla luce di quanto sopra l'Osservazione appare PERTINENTE e DOVUTA e quindi al fine regolare correttamente gli interventi ammissibili e la tutela degli ambiti individuati dal PTCP si propone di recepire gli ambiti territoriali definiti dal PTCP "Contesto Figurativo" in due diversi ambiti territoriali :</p> <p>A - Contesti Figurativi di edifici Monumentali e/o Ambiti di interesse storico monumentale con riferimento all'art. 18 delle NTO, individuando in questa categoria gli abiti di CENTRI STORICI indicati dal P.I. e dal PAT approvato ed aggiungendo in coda al capoverso normativo che tratti tali ambiti (pag. 22 - art. 118) la seguente precisazione: "Tali ambiti sono edificabili e/o trasformabili unicamente nel rispetto delle previsioni dei relativi Piani Particolareggiati di esecuzione e/o delle norme di tutela previste ai sensi del D.Lgs. 42/04. Si precisa che non costituiscono "Ambito figurativo" le aree ubicate nel centro dell'abitato di Caselle, indicato dal PTCP quale Cento Storico, in quanto tale classificazione è stata stralciata in sede di PAT, concordemente con la Regione Veneto.</p> <p>B - Contesti Figurativi in ambito agricolo ove dovranno essere inserite le aree circostanti all'ambito territoriale che circonda il "filare alberato" di via Guastalla, confermando la destinazione d'uso urbanistica prevista nella tavola della Zonizzazione, ma prescrivendo coda all'art. 49 ove sono trattati i temi del paesaggio che : " Il contesto figurativo individuato a tutela del filare alberato di via Guastalla è inedificabile". Sotto il profilo grafico - progettuale si PROPONE poi di modificare il perimetro d'ambito indicato nella Tavola 2, al fine di escludere dallo stesso le aree indicate come "Ambiti di urbanizzazione consolidata - L.R. 14/20917".</p> <p>Si propone di suddividere l'argomento in due temi : il primo farà riferimento all'art. 18 delle N.T.O. mentre il secondo all'art. 49. Considerato che le indicazioni normative relative alle aree che il PTCP indica come "ICONEMA" sono già inserite in parte nel PAT approvato ed in parte sono invece recepite nel P.I. adottato, si ritiene possibile, nel dandone atto nella Relazione di Progetto, stralciare dalle tavole del P.I. medesimo la parte di territorio riferibile tale ambito già inserita impropriamente nei "Contesti figurativi".</p>	<p>Accolta</p>	<p>9e</p>	<p>Accolta</p>	<p>SI</p>
				<p>f</p> <p>I vincoli delle zone boscate e alberate sono riportati sia nella tavola dell'ambiente che nella zonizzazione; si ritiene più chiaro riportarli in una sola tavola e precisamente in quella dell'Ambiente (Tav. 2)</p>	<p>Osservazione Pertinente - Parzialmente accolta. Una più approfondita riflessione, afferente alle modalità di "gestione" ed applicazione dei vincoli "urbanistici" che limitano o inibiscono possibilità edificatorie, ha condotto a considerare e valutare il fatto che, in sede di istruttoria tecnica dei procedimenti edilizi, risulta più semplice ed immediata la verifica di ammissibilità urbanistica se TUTTI i VINCOLI che INIBISCONO o LIMITANO l'EDIFICABILITA' risultano indicati in un unico elaborato cartografico. Nel confermare che le Zone Boscate ed Alberate debbono essere riportate su una sola Tavola di progetto, si propone che vengano inserite nella Tavola 1 della Zonizzazione.</p>	<p>Accolta</p>	<p>9f</p>	<p>Accolta</p>	<p>SI</p>

27.09.2018

22755 - 22761

Ufficio Urbanistica

				g	La ZTO Zona a verde agricolo con funzione di filtro, barriera e riequilibrio (Va), riportata nelle tavole e nelle NTO, non trova riscontro in legenda	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione delle Tavole di progetto	Accolta	9g	Accolta	SI
				h	Distinguere graficamente le fasce di rispetto tra le diverse tipologie previste	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione delle Tavole di progetto	Accolta	9h	Accolta	SI
				i	Evidenziare i cartigli ZTO in modo da renderli più visibili	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione delle Tavole di progetto	Accolta	9i	Accolta	SI
				l	Migliorare la grafia, per quanto possibile, in modo da rendere più evidenti e distinti i vari contenuti	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione delle Tavole di progetto	Accolta	9l	Accolta	SI
				A	Scheda 3 - verificare i contenuti eventualmente adeguandoli a quelli della corrispondente scheda contenuta nella Variante anticipatrice al P.I.	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione delle Schede Progettuali inserendo, in via definitiva, quanto stabilito dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della Variante 1 (Vedi anche Oss. 7).	Accolta	9A	Accolta	SI
				B	Scheda 20 - togliere i riferimenti all'accordo in quanto non è stato sottoscritto	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione delle Scheda Progetto n. 20. Si ritiene altresì necessario procedere ad una verifica dei contenuti normativi di tutte le Schede progetto al fine di accertare se (per refuso grafico e/o errore di compilazione) siano stato inserito riferimento ad Accordi pubblico privato che non attengono no alle Scheda medesima. (Vedi anche Oss. 3).	Accolta	9B	Accolta	SI
				1°	Si rileva che l'elenco dei piani attuativi confermati riportato nell'art. 42 delle NTO non è aggiornato, d'altro canto tale elenco è comunque destinato variare nel tempo in funzione dell'attività edilizia e della scadenza dei PUAC stessi, pertanto si ritiene opportuno stralciarlo rinviando alla documentazione, depositata presso gli uffici	Osservazione Pertinente e Parzialmente Accolta. Essendosi nel frattempo reso disponibile l'elenco aggiornato dei PUA, si chiede di integrare opportunamente l'art. 42 delle NTO.	Accolta	9-1°	Accolta	SI
				2°	Aggiornare la tabella delle prescrizioni inserendo i dati relativi alle ZTO NEA, E, SP ed F9 che nelle tavole hanno indicato l'asterisco indicante una prescrizione particolare e che nella tabella non sono riportate	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione delle Norme Tecniche Operative	Accolta	9-2°	Accolta	SI
				C1	Modificare la parte relativa al credito edilizio con riferimento ai contenuti delle N.T.O.	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione della Relazione Tecnica	Accolta	9-C1	Accolta	SI
				C2	Consumo di suolo : rivedere il calcolo di verifica sulla base dell'ultima DGR che ha definito le quantità massime per il Comune di Sommacampagna	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione della Relazione Tecnica	Accolta	9-C2	Accolta	SI
				Va1	Chiarire gli aspetti che riguardano i criteri valutativi e la sostenibilità degli interventi "pesati" anche alla luce del fatto che sono state strutturate specifiche schede per le azioni da attuarsi nel PI	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione del Rapporto Ambientale finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità	Accolta	9-Va1	Accolta	SI
				Va2	Specificare, oltre che nell'apparato normativo, dove i valutatori sono comunque intervenuti direttamente inserendo specifiche considerazioni di sostenibilità ambientale, che la natura del Piano di rischio Aeroportuale è sovraordinata e che viene recepito con le sue prescrizioni in toto, ma che la valutazione è comunque oggetto di altri tavoli	Osservazione Pertinente ma non Accolta. Confermato che il Piano di Rischio Aeroportuale è strumento tecnico regolativo del territorio finalizzato alla minimizzazione del rischio sociale indotto dal traffico aereo, si evidenzia che la VERIFICA di ASSOGGETTABILITA' del Piano di RISCHIO deve essere contestuale a quella relativa al P.I. adottato, che per altro ne recepisce le NORME DI TUTELA, al fine di rendere immediatamente operativo l'intero complesso di prescrizioni normative e limitazioni edificatorie ed esso connesse (art. 47 delle NTO).	non Accolta	9-Va2	non Accolta	NO
				Va3	Evidenziare meglio, in merito agli allevamenti, che il lavoro fatto riguarda solamente il recepimento, livello normativo, delle normativa regionale spessa (sempre di natura sovraordinata)	Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione del Rapporto Ambientale finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità	Accolta	9-Va3	Accolta	SI
				AA	Considerato che il P.I. è complesso in quanto le indicazioni grafiche e normative sono molto numerose e stratificate, si chiede che laddove venissero riscontrati errori materiali si possa alla loro correzione senza che ciò costituisca variante allo strumento allo stesso e quindi senza precedere ai sensi delle L.R. 11/2004, a condizione che tali correzioni non alterino in alcun modo i parametri, le zone e le norme del PI	Osservazione Generale Pertinente e Accolta. Al fine di dare attuazione a quanto indicato dovrà essere prevista una opportuna integrazione delle NTO che ne precisi, più accuratamente e fin dove tecnicamente possibile, i limiti applicativo // operativi.	Accolta	9-AA	Accolta	SI
11 - 14	27.09.2018	22762	Fercam spa	Le due Osservazioni depositate contengono le medesima richiesta (con i medesimi allegati) che risulta datata 26.09.2018. Esse sono pertanto trattate con unico parere di ammissibilità. Si chiede, in sostanza di individuare, come indicato nel P.A.T. approvato, le aree di proprietà ubicate in fregio alla S.P. 26a della Battaglia, quali aree a destinazione urbanistica produttiva D2C/s, per attività degli spedizionieri.		Si rileva innanzi tutto che le aree oggetto dell'Osservazione sono oggi (sia nel P.I. vigente che in quello adottato) destinate ad usi agricoli e che le indicazioni strategiche del P.A.T. non sono "conformative", nel senso che non attribuiscono alle parti di territorio che interessano alcuna effettiva modifica alla destinazione d'uso urbanistica vigente, nè comportano alcun "diritto" a future trasformazioni, nel senso che non determinano alcun "affidamento" in capo alla proprietà. Esse infatti attengono unicamente ad "indirizzi strategici" di cui viene accertata la sostenibilità urbanistica e ambientale, che possono attraverso le successive previsioni del Piano degli Interventi, divenire AZIONI OPERATIVE, cioè possono acquisire (qualora rientranti negli obiettivi programmatici stabiliti dall'Amministrazione procedente) una nuova destinazione urbanistica coerente con gli indirizzi del PAT medesimo. Nel merito si ricorda che Fercam spa ha presentato (in data 01.04.2015 prot. 5128) una propria Osservazione all'interno del procedimento di consultazione // concertazione che la L.R. 11 prevede in sede di formazione del Piano degli Interventi. Tale Osservazione (n. 11) è stata esaminata tecnicamente (giusto parere in data 13.10.2017 in atti) con il seguente esito: "L'Osservazione proposta non attiene alla risoluzione di problematiche normative o chiarimenti tecnici in ordine alle procedure e/o alle previsioni del Documento Programmatico, bensì ad una richiesta di trasformazione urbanistica delle aree da Zona E - Agricola a Zona D2cs, accessoria a quella limitrofa, che possono essere utilizzate solo come previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 (interventi consentiti ai soli imprenditori agricoli). L'osservazione pertanto va classificata come Manifestazione di Interesse al cambio d'uso urbanistico dell'area, ma essendo carente, come già comunicato con nota in data 20.09.16 n. 17960 rimasta senza riscontro, della quantificazione del Csa previsto dal Documento Programmatico del Sindaco, non è pertinente". Con delibera di Giunta Comunale n. 44 del 08.03.2018 l'Amministrazione Comunale a conclusione della fase di "partecipazione" formazione del P.I., nel prendere atto del parere tecnico espresso, ha ritenuto di non recepirlo.	Osservazioni n. 11 - 14			
	28.08.2018	22861	Arch. Cordioli - Fercam spa	Si chiede di modificare la destinazione d'uso di parte delle aree di proprietà (individuate) ubicate in fregio alla S.P. 26a della Battaglia, secondo quanto indicato nel P.A.T. approvato, quali aree a destinazione urbanistica produttiva D2C/s, per attività degli spedizionieri	Relativamente all'Osservazione in esame si evidenzia che essa prevede una "NUOVA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE", da area ad uso agricolo ad area per insediamenti produttivi D2cs del P.I. adottato, che NON E' AMMISSIBILE in quanto determina una nuova TOTALMENTE DIVERSA destinazione d'uso delle aree rispetto al Piano adottato che non rientra tra gli obiettivi del P.I. medesimo per affetto di quanto stabilito con la citata delibera di Giunta n. 44/2018. L'Osservazione, pertanto, NON E' PERTINENTE e non può essere accolta.	non Accolta	11 - 14	non Accolta	NO	

12	28.09.2018	22855	Serpelloni - Cordioli - Tosoni - Bosco	L'Osservazione precisa che sulle aree interessate dalla stessa sono esistenti diversi edifici di tipo residenziale avulsi dal contesto agricolo dell'area in cui sono inseriti. Si evidenzia che hanno un accesso unico da via Cappello tramite strada privata.	Va premesso che gli "Ambiti di Urbanizzazione consolidata" cui fa riferimento l'Osservazione, sono quelli individuati con delibera di Giunta Comunale n. 138 del 24.08.2017 in attuazione della L.R. 14/2017 afferente alle disposizioni per la regolazione del Consumo di Suolo - Elaborato 1.2 - Parte sud del territorio. L'art. 13 c. 9 della legge citata prevede infatti che i Comuni, tramite proprio provvedimento provvedano alla delimitazione degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" come definiti dall'art.2 della legge stessa, che non coincidono necessariamente con quelli, aventi però la medesima denominazione, individuati dal P.A.T. approvato (art. 3 c. 1 lett. e). Il medesimo art. 13 prevede altresì che in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale da effettuarsi entro 18 mesi dalla DGR applicativa (datata 15.05.2018), i Comuni confermano o rettificano detti ambiti. Alla luce di tali disposizioni e fermo restando che il P.I. è stato redatto tenendo conto delle disposizioni afferenti alle limitazioni di consumo di suolo (Vedi anche risposta Osservazioni 9-10 punto 4/C2), l'Osservazione inoltrata risulta PERTINENTE. In considerazione, quindi, dello stato dei luoghi, come documentato nella planimetria fotogrammetrica in atti, si ritiene di poter accogliere l'Osservazione inserendo un NUOVO AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (L.R. 14/17) nella Tavola 2 di progetto. Da tale nuovo ambito andranno tuttavia escluse le aree già oggetto di vincolo nel P.A.T. vigente e nel P.I. adottato, fatte salve le aree immediatamente a ridosso degli edifici esistenti, in ossequio agli artt. 49 e 50 delle NTO adottate. Al fine di individuare le aree che si ritengono inseribili si rinvia alla planimetria aerofotogrammetrica allegata.	Osservazione n. 12			
				Si chiede che le aree evidenziate nell'Osservazione, con bordo rosso, vengano inserite negli ambiti di Urbanizzazione Consolidata		Accolta come da planimetria	12	Accolta come da planimetria	SI
	28.09.2018	22857	Aloisi Denis e Ivan	L'Osservazione si articola in vari punti (7 più sotto illustrati) che argomentano diverse motivazioni che a loro avviso non consentirebbero (poiché illegittime) le trasformazioni urbanistiche previste e regolate con l'Accordo Pubblico privato sottoscritto con le Ditte Alfa Immobiliare - Ruffo/Turrini - Autoparking Caselle/Tortella, di cui alle Schede Progetto n. 13.1 e 13.2, per le quali, in conclusione sono formulate le seguenti tre specifiche richieste (A - B - C)	Nella sostanza il complesso argomentazioni e segnalazioni portate a supporto di una presunta IRREGOLARITA' e/o NON LEGITTIMITA' della Variante 2, relativamente alle Schede Progetto 13.1 e 13.2, non hanno in realtà, come precisato nei successivi punti di analisi, riscontri oggettivi che possano essere riferiti ad effettive CRITICITA' URBANISTICHE e/o PROCEDURALI, ma unicamente ad espressioni ed illazioni personali strettamente connesse ad interessi privatistici.				
			1-2	si ritiene violato l'art. 6 della L.R. 11 del 2004 in quanto, come poi precisato al "Punto 2" nella proposta non è rinvenibile alcun "rilevante interesse pubblico" essendo consentite "intense" attività edificatorie a fronte di "marginali concessioni", sarebbe violato l'obbligo di rispetti della pianificazione sovraordinata ed il diritto di arrecare danni ai terzi; inoltre non sarebbe stata rispettata la limitazione del "consumo di suolo agricolo" in area impropria	Al fine di rispondere a quanto erroneamente asserito va ricordato che l'Accordo Pubblico Privato sottoscritto ed allegato al P.I. trova la sostanziale "giustificazione urbanistica" nell'obiettivo (già previsto dal P.A.T. e quindi con un interesse pubblico certificato a suo tempo sia dal Consiglio Comunale che da Regione e Provincia (quali ENTI COPIANIFICATORI che hanno attivamente collaborato alla redazione ed approvazione del P.A.T. medesimo) fissato nel P.I. (vedasi il Documento Programmatico del Sindaco del 2015 al Punto 3 - Tutela dell'abitato di Caselle - ed al Punto 4 - Nuove attività produttive) come per altro già ampiamente illustrato proprio in sede di Consiglio Comunale giusta DCC 64 del 27.11.2017, allorquando sono state esaminate e positivamente valutate le Manifestazioni di Interesse che hanno poi generato l'Accordo in esame. In tale "provvedimento amministrativo", che va qui integralmente richiamato, e nella relativa discussione consiliare, è stato dato atto che l'obiettivo principale dell'intera "operazione urbanistica" era (ed è) l'acquisizione al patrimonio comunale di una vasta area (oltre 40.000 mq) ubicata nel Centro Abitati di Caselle, al fine di destinarla (come per altro il P.I. adottato prevede) alla realizzazione di una grande area boscata di mitigazione degli impatti ambientali che affliggono l'abitato di Caselle, in totale e coerenza applicazione delle linee strategiche operative del P.A.T. approvato. Non si comprende poi DOVE e COME risulterebbero violati i diritti di terzi (salvo "forse" un IMPROPRIO e STUMENTALE riferimento ai valori delle aree di seguito esaminate. Infine NON SI COMPRENDE dove sia violata la normativa sul CONSUMO di SUOLO posto che nella Relazione di Progetto (pagg. 32 - 33 - 34 e 35 evidentemente NON VISTE dagli osservanti) sono esplicitate le VERIFICHE TECNICHE condotte al fine di dimostrare il rispetto del consumo di SAU (in rapporto al P.A.T.) e dei parametri della L.R. 14/2017. L'Osservazione NON E' quindi PERTINENTE risultando basata su una superficiale e/o mancata lettura dei documenti tecnico amministrativi prodromici all'adozione del P.I. e su illazioni.				
			3	nella proposta di Accordo si consente l'edificazione di mq 6.000 in area agricola ad un costo irrisorio di 28-30 €/mq per la parte produttiva ed 3 €/mq per il cambio d'uso dell'area per la sosta attrezzata, mentre persino nei CONDONI STORICI succedutisi nel Comune (si fa riferimento ad un importo di € 80/mq) con grave danno e disparità di trattamento dei cittadini	Anche questa Osservazione risulta IMPROPRIA laddove fa riferimento a PRESUNTI VALORI IMMOBILIARI riferiti (come appare) alle procedure di Condono Edilizio. Ricordato che gli Osservanti hanno REGOLARIZZATO la loro personale posizione e lo stato giuridico di immobili di loro proprietà (direttamente o tramite società a loro riconducibili) conseguente all'ABUSIVA TRASFORMAZIONE di un insediamento produttivo in parcheggio a pagamento per autovetture, proprio tramite condono edilizio, (L. va loro ricordato che le disposizioni normative che hanno consentito tale regolarizzazione prevedono il pagamento di una OBLAZIONE quantificata, in ragione della tipologia dell'abuso da sanare, in un importo unitario (€/mq) STABILITO dalla LEGGE e non dal Comune, cui spettava invece, come fatto, di inquadrare correttamente la tipologia di abuso, come a loro noto anche a seguito dei vari ricorsi amministrativi presentati in parte conclusi ed in parte ancora in atto. Ne consegue che non è possibile paragonare le somme riferite ai valori immobiliari delle aree in trasformazione (vedasi il Documento Programmatico del Sindaco del 2015) utilizzate per la quantificazione del Contributo di sostenibilità Ambientale (Csa) richiesto i proponenti con le somme DOVUTE a TITOLO di SANZIONE per la REGOLARIZZAZIONE dell'ABUSO EDILIZIO perpetrato dagli osservanti che invece fanno riferimento a VALORI di OBLAZIONE stabiliti dalla legge dello Stato. Quindi NON VI E' ALCUNA DISPARITA' di TRATTAMENTO essendo situazioni e valutazioni riferite ad ambiti normativi completamente diversi sia nei presupposti tecnici che normativi e quindi, conseguentemente nei risultati. L'Osservazione NON E' QUINDI PERTINENTE.				
			4	si ribadisce che la legislazione regionale (L.R. 14/2017) prevede la riduzione del consumo di suolo non ancora urbanizzato mentre l'Accordo e le relative trasformazioni urbanistiche vanno ILLEGITTIMAMENTE in senso opposto	NON SI COMPRENDE dove sia violata la normativa sul CONSUMO di SUOLO posto che nella Relazione di Progetto (pagg. 32 - 33 - 34 e 35 evidentemente NON VISTE dagli osservanti) sono esplicitate le VERIFICHE TECNICHE condotte al fine di dimostrare il rispetto del consumo di SAU (in rapporto al P.A.T.) e dei parametri della L.R. 14/2017. Si ricorda poi che con D.G.R. 668/18 è stata approvata la "Ripartizione quantità massima di Consumo di Suolo" ammessa nella Regione Veneto (Allegato C) con la quale al comune di Sommacampagna è stata assegnata una superficie "trasformabile" pari ha 38,91 (mq 389.100), per altro maggiore della SAU massima utilizzabile ai sensi del P.A.T. approvato. L'Osservazione NON E' quindi PERTINENTE risultando basata su una superficiale e/o mancata lettura dei documenti tecnico amministrativi prodromici all'adozione del P.I..				

<p>5</p>	<p>si segnala che risulta gravemente illegittima, scorretta e non rispondente all'interesse pubblico la modalità (definita praticamente gratis - 3 €/mq) di concessione del cambio d'uso dell'area di proprietà Tortella in produttiva con riclassificazione a "sosta attrezzata" in quanto basata su una SANATORIA dello STATO di FATTO, segnalando che sussiste un utilizzo abusivo delle aree che l'Amministrazione di "sanare" in "silenzio" con tale cambio d'uso.</p>	<p>L'Osservazione appare STRUMENTALE e conseguente all'esito, ad oggi negativo, dei contenziosi che gli Osservanti hanno da tempo in atto (si fa riferimento specifico alle richiamate pratiche di CONDONO EDILIZIO) con il COMUNE in qualità di titolari della ditta "Parcheggio IL SOLE". Relativamente all'uso reale dei suoli oggetto della Scheda progetto 13.2 va ricordato che la parte relativa al cambio d'uso in "Aree per la Sosta Attrezzata" prende atto dell'esito positivo dei procedimenti di CONDONO EDILIZIO intestati alle ditte Tortella Guido e Nicola ed Autoparking Caselle srl, di cui ai permessi in sanatoria n. 6699/2004 - 6701/2004 e 66702/2004 rilasciati in data 27.05.2009, previo versamento di € 149.822,05 di oblazione statale - € 149.822,05 di oblazione comunale ed € 102.716,80 di contributo concessorio (in parte rateizzati) per complessivi € 402.360,90. Con tale regolarizzazione sono state definite le violazioni urbanistiche oggetto di CONDONO afferenti all'uso come parcheggio a pagamento per autovetture dei due capannoni esistenti nell'area in trasformazione e su parte delle aree esterne inserite nella Scheda 13.2. L'intervento progettato prevede il cambio d'uso urbanistico delle aree rimanenti NON OGGETTO di SANATORIA rimaste, come da P.I. vigente, ad uso agricolo. Tale condizione è ben illustrata nell'Art. 3 punto (b) pag. 12 dell'Accordo stesso e fa riferimento alla planimetria allegata alla Manifestazione di interesse accolta con la citata delibera n. 64/2017. Per quanto riguarda l'uso "attuale" dei suoli di interesse nel prendere atto che parallelamente all'Osservazione è stata depositato un esposto relativo all'uso del territorio in esame, si segnala che con sopralluogo in data 13.09.2018 è stato effettivamente accertata un uso "irregolare dei suoli" nel senso che stati rilevati automezzi parcheggiati abusivamente in zone non oggetto di condono edilizio. E' stato avviato quindi un procedimento amministrativo in merito con invio delle previste segnalazioni alle autorità tecniche e giuridiche di controllo. Con successivo sopralluogo in data 27.12.2018 è stato, sostanzialmente accertato il ripristino del regolare uso del territorio. Nel merito del procedimento afferente alla Variante 2 al P.I. l'Osservazione risulta quindi NON PERTINENTE.</p>																																																																																
<p>6</p>	<p>si segnala che l'interesse pubblico deve essere concreto e comportare effetti benefici per la collettività : si ribadisce che con l'Accordo stipulato viene sanato un abuso, che non ci sono effetti e benefici per la parte pubblica e che le somme versate quale Csa sono irrilevanti.</p>	<p>Si ribadisce quanto già esposto ai punti 1 - 2 e 3 precedenti, nonché quanto illustrato al punto 5 relativamente allo stato dei luoghi. L'Osservazione NON E' quindi PERTINENTE risultando basata su una superficiale e/o mancata lettura dei documenti tecnico amministrativi prodromici all'adozione del P.I.. Per quanto riguarda il Csa si rinvia al successivo punto 7.</p>																																																																																
<p>7</p>	<p>si fa presente che le valutazioni economiche poste alla base dell'Accordo sono sfavorevoli al Comune e sottostimate : pertanto esso comportano un danno erariale. Gli osservanti evidenziano che segnalano questi aspetti alla Procura della Corte dei Conti per le verifiche di competenza, analogamente a quanto già accaduto nel Comune di Monselice.</p>	<p>L'intervento progettato prevede il cambio d'uso urbanistico di un insieme di aree finalizzato all'acquisizione al patrimonio comunale della sopra citata area di mq 40.000 circa, per la realizzazione delle mitigazioni ambientali dell'abitato di Caselle. Il citato Csa (Contributo di sostenibilità ambientale) è stato calcolato con riferimento all'intero ambito in trasformazione (per tali finalità) e interessa quindi entrambi i comparti edificatori inseriti nelle Schede 13.1 e 13.2. Si ricorda che il Csa, come concepito nel Documento Programmatico del Sindaco e come poi ribadito con la delibera consiliare n. 100 del 2016, a cui si rinvia, attiene alla corresponsione, da parte del privato del Contributo Straordinario previsto dall'art. 16 - c. 4 - lett. d-ter) del D.P.R. 380/01, ed è stato calcolato sul 40% della plus-valenza percepibile in base all'incremento del "valore immobiliare" conseguente alla trasformazione. La citata disposizione normativa prevede che tale maggior valore venga determinato dall'Amministrazione Comunale e che esso stesso attesta l'interesse pubblico anche tramite cessione di aree, versamento monetario e/o la realizzazione di opere pubbliche. In assenza di specifiche disposizioni regionali in materia (comma 4.bis) con il citato Documento Programmatico del Sindaco poi trasfuso nella citata delibera 100 del 2016, questo Comune si è dotato di uno strumento per la quantificazione del Csa. Tale quantificazione è basata sulla plus-valenza che il privato PUO' potenzialmente percepire con la Variante Urbanistica che autorizza l'intervento calcolata al netto dei costi e delle spese necessarie per la realizzazione delle opere. Per la presa visione del MODELLO di CALCOLO si rinvia ai citati documenti / provvedimenti. Non si intende in questa sede entrare nel merito dei conteggi di supporto, che per altro sono allegati alla Manifestazione di interesse accolta dal Consiglio Comunale e ritenuti CONGRUI da questo ufficio in relazione al modello di calcolo ed ai valori immobiliari prefissati, se non per richiamare all'attenzione degli Osservanti il quadro economico complessivo dell'operazione urbanistica, ricordando che il Comune in tale operazione acquisisce (e non gratuitamente ma a compensazione del Csa) più di 40.000 mq di aree da destinare ad interventi di mitigazione ambientale dell'abitato di Caselle. Relativamente ai valori utilizzati, pur trattandosi di un'attività non prettamente produttiva, ma avente caratteristiche anche di natura "commerciale", si è ritenuto in considerazione della destinazione d'uso (che si ricorda è vincolata dalla Scheda Progetto) che i valori di mercato di riferimento dovessero essere quelli afferenti all'attività produttiva, come da conteggi in atti. Esposto quanto sopra si ritiene che l'Osservazione, non supportata da oggettivi elementi di valutazione, come invece nelle analisi a suo tempo svolte ed illustrate nei successivi quadri, atti a far riconsiderare le valutazioni effettuate, sia solo PARZIALMENTE PERTINENTE e non possa però essere accolta.</p> <div data-bbox="1626 1350 2249 1858"> <p>11*. Completamento delle aree residuali della Ditta Autoparking Caselle</p> <p>L'intervento, in coerenza con la Manifestazione di Interesse integrativa depositata, prevede che le aree residuali ad uso agricolo e produttivo di completamento D1, già interessate da un procedimento di Condono Edilizio relativo ai soli edifici (completato con - sostanziale - versamento di Oblazione ed Oneri di Urbanizzazione), vengono trasformate in aree destinate alla sosta attrezzata sulla scorta di quanto già previsto nel P.I. vigente (Zona D6 di via Aeroporto).</p> <p>Il Csa è stato quantificato in relazione al loro cambio d'uso (da produttivo di completamento ed agricolo in Zona per lo sosta attrezzata) delle aree pertinenziali i capannoni esistenti, senza possibilità di incrementi edificatori.</p> <p>Superficie in trasformazione (vedi elaborati Manifestazione di Interesse integrativa): da Zona D1 a Zona di "sosta" = mq 4.541,64 arrotondati a mq 4.540. (6.954,14 - 1.605,35 - 427,85 - 379,5) da Zona E a Zona di "sosta" = mq 5.978,75 arrotondati a mq 5.980. (7.558,65 - 1.609,65)</p> <p>Indagine di mercato di riferimento.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>nr.</th> <th>Località</th> <th>Area di riferimento</th> <th>Superficie mq</th> <th>Valore vendita €</th> <th>Valore attuale €</th> <th>Stato</th> <th>Nota</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Santeramo</td> <td>50%</td> <td>1.000,00</td> <td>270.000,00</td> <td>270.000,00</td> <td>si</td> <td>Urbanizzato</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Santeramo</td> <td>50%</td> <td>1.000,00</td> <td>650.000,00</td> <td>650,00</td> <td>si</td> <td>Urbanizzato</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Santeramo</td> <td>50%</td> <td>11.000,00</td> <td>3.000.000,00</td> <td>272,73</td> <td>no</td> <td>Strada abbandonata</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Santeramo</td> <td>50%</td> <td>1.000,00</td> <td>570.000,00</td> <td>470,00</td> <td>no</td> <td>Area edificata</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Santeramo</td> <td>50%</td> <td>20.000,00</td> <td>3.000.000,00</td> <td>150,00</td> <td>si</td> <td>da rilevare</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Santeramo</td> <td>50%</td> <td>1.000,00</td> <td>300.000,00</td> <td>300,00</td> <td>no</td> <td>Urbanizzato</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Santeramo</td> <td>50%</td> <td>40.000,00</td> <td>2.000.000,00</td> <td>12,50</td> <td>Non zona</td> <td>da rilevare</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Santeramo</td> <td>50%</td> <td>1.000,00</td> <td>100.000,00</td> <td>100,00</td> <td>Non zona</td> <td>da rilevare</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Valore medio per ettaro (1. - 7. - 8. arrotondato a 4.50 per Urbanizzazione)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>380,33</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Considerato che tali valori possono rientrare data la loro diversa localizzazione di particolari situazioni di mercato può ritenersi congruo, ai fini di calcolo un valore di circa €/mq 150 anche in ragione della "infelice" localizzazione del lotto. Tale valore, per le sole aree pertinenziali può essere stimato (normalmente) in un importo corrispondente a circa il 20% del valore pieno e quindi per il caso in esame in € 30/mq, che vanno tuttavia incrementati opportunamente in ragione dell'uso futuro. Si ritiene pertanto che l'importo di € 60/mq inserito nella posta possa ritenersi congruo.</p> <p>Parallelamente al fine di calcolare la plusvalenza e quindi il Csa andrà detratto il valore del terreno attuale che, analogamente a quanto sopra già stabilito, può essere così quantificato: Zona D1 = €/mq 30,00 - Zona E1 = €/mq 12,00</p> <p>Al netto, quindi, del valore delle aree attuali, l'incremento di valore può essere così individuato: Zona D1 = €/mq 30,00 - Zona E1 = €/mq 48,00.</p> <p>Concludentemente va rilevato che la proposta depositata prevede un valore di trasformazione (opere di pavimentazione e gestione acque) pari ad €/mq 24, con una quantificazione del Csa pari ad € 27.353. Se si considera un valore di costruzione di €/mq 20 (come da scheda allegata) in ragione di una forlificazione degli importi necessari, il valore del Csa sarà di € 27.510.</p> <p>Indipendentemente quindi dai conteggi e dalla modalità di calcolo utilizzata della proponente, si ritiene che il Csa proposto sia congruo.</p> </div>	nr.	Località	Area di riferimento	Superficie mq	Valore vendita €	Valore attuale €	Stato	Nota	1	Santeramo	50%	1.000,00	270.000,00	270.000,00	si	Urbanizzato	2	Santeramo	50%	1.000,00	650.000,00	650,00	si	Urbanizzato	3	Santeramo	50%	11.000,00	3.000.000,00	272,73	no	Strada abbandonata	4	Santeramo	50%	1.000,00	570.000,00	470,00	no	Area edificata	5	Santeramo	50%	20.000,00	3.000.000,00	150,00	si	da rilevare	6	Santeramo	50%	1.000,00	300.000,00	300,00	no	Urbanizzato	7	Santeramo	50%	40.000,00	2.000.000,00	12,50	Non zona	da rilevare	8	Santeramo	50%	1.000,00	100.000,00	100,00	Non zona	da rilevare	Valore medio per ettaro (1. - 7. - 8. arrotondato a 4.50 per Urbanizzazione)					380,33		
nr.	Località	Area di riferimento	Superficie mq	Valore vendita €	Valore attuale €	Stato	Nota																																																																											
1	Santeramo	50%	1.000,00	270.000,00	270.000,00	si	Urbanizzato																																																																											
2	Santeramo	50%	1.000,00	650.000,00	650,00	si	Urbanizzato																																																																											
3	Santeramo	50%	11.000,00	3.000.000,00	272,73	no	Strada abbandonata																																																																											
4	Santeramo	50%	1.000,00	570.000,00	470,00	no	Area edificata																																																																											
5	Santeramo	50%	20.000,00	3.000.000,00	150,00	si	da rilevare																																																																											
6	Santeramo	50%	1.000,00	300.000,00	300,00	no	Urbanizzato																																																																											
7	Santeramo	50%	40.000,00	2.000.000,00	12,50	Non zona	da rilevare																																																																											
8	Santeramo	50%	1.000,00	100.000,00	100,00	Non zona	da rilevare																																																																											
Valore medio per ettaro (1. - 7. - 8. arrotondato a 4.50 per Urbanizzazione)					380,33																																																																													

Osservazione n. 13

						<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Quadro di riepilogo dei valori</th> </tr> <tr> <th>Azione urbanistica</th> <th>Csa calcolato (€)</th> <th>Indicatore</th> <th>Csa proposto (€)</th> <th>Aree in Trasformazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Csa Residenza in Via Tezze (Par. 7 + Scheda)</td> <td>513.705</td> <td>A</td> <td>513.317</td> <td>9.470,00</td> </tr> <tr> <td>Trasferimento Commercio + Riconversione direzionale - area produttiva via dell'Artigianato</td> <td>733.882</td> <td>B</td> <td>780.919</td> <td>32.200,00</td> </tr> <tr> <td>Area produttiva di via dell'Artigianato - AutoParking</td> <td>308.756</td> <td>C</td> <td>308.756</td> <td>13.800,00</td> </tr> <tr> <td>Cambio d'uso area residuale - AutoParking</td> <td>27.510</td> <td>D</td> <td>27.352</td> <td>10.520,00</td> </tr> <tr> <td>Sommario €</td> <td>1.583.853</td> <td>E</td> <td>1.630.344</td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="5">Azione Compensativa</th> </tr> <tr> <th>Valori (€)</th> <th>Indicatore</th> <th>Valori (€)</th> <th colspan="2">Aree in compensazione</th> </tr> <tr> <td>Area in cessione via Villa (par. 8') - mq 40.936 * 28 € mq</td> <td>F</td> <td>1.149.008</td> <td colspan="2">mq 41.036 * 28 €/mq</td> </tr> <tr> <td>Importo Compensazione aree A + B</td> <td>G</td> <td>1.294.236</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Csa da versare a conguaglio</td> <td>H</td> <td>145.228</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Csa dovuto da Autoparking</td> <td>I</td> <td>336.108</td> <td colspan="2">C+D</td> </tr> </tbody> </table>						Quadro di riepilogo dei valori					Azione urbanistica	Csa calcolato (€)	Indicatore	Csa proposto (€)	Aree in Trasformazione	Csa Residenza in Via Tezze (Par. 7 + Scheda)	513.705	A	513.317	9.470,00	Trasferimento Commercio + Riconversione direzionale - area produttiva via dell'Artigianato	733.882	B	780.919	32.200,00	Area produttiva di via dell'Artigianato - AutoParking	308.756	C	308.756	13.800,00	Cambio d'uso area residuale - AutoParking	27.510	D	27.352	10.520,00	Sommario €	1.583.853	E	1.630.344		Azione Compensativa					Valori (€)	Indicatore	Valori (€)	Aree in compensazione		Area in cessione via Villa (par. 8') - mq 40.936 * 28 € mq	F	1.149.008	mq 41.036 * 28 €/mq		Importo Compensazione aree A + B	G	1.294.236			Csa da versare a conguaglio	H	145.228			Csa dovuto da Autoparking	I	336.108	C+D					
Quadro di riepilogo dei valori																																																																																
Azione urbanistica	Csa calcolato (€)	Indicatore	Csa proposto (€)	Aree in Trasformazione																																																																												
Csa Residenza in Via Tezze (Par. 7 + Scheda)	513.705	A	513.317	9.470,00																																																																												
Trasferimento Commercio + Riconversione direzionale - area produttiva via dell'Artigianato	733.882	B	780.919	32.200,00																																																																												
Area produttiva di via dell'Artigianato - AutoParking	308.756	C	308.756	13.800,00																																																																												
Cambio d'uso area residuale - AutoParking	27.510	D	27.352	10.520,00																																																																												
Sommario €	1.583.853	E	1.630.344																																																																													
Azione Compensativa																																																																																
Valori (€)	Indicatore	Valori (€)	Aree in compensazione																																																																													
Area in cessione via Villa (par. 8') - mq 40.936 * 28 € mq	F	1.149.008	mq 41.036 * 28 €/mq																																																																													
Importo Compensazione aree A + B	G	1.294.236																																																																														
Csa da versare a conguaglio	H	145.228																																																																														
Csa dovuto da Autoparking	I	336.108	C+D																																																																													
8		si evidenzia che nell'Accordo non è stato considerato che la trasformazione d'uso a fini produttivi delle aree relative alla Scheda 13.2 porterà un massiccio carico veicolare che risponde ad alcun medo agli interessi ed alle esigenze degli abitanti e della collettività			Si ribadisce, già più sopra esposto, che la Variante urbanistica contemplata nella Scheda Progetto 13.2 è coerente (anzi e già sostanzialmente indicata) con le previsioni e gli obiettivi del P.A.T. e quindi con un interesse pubblico certificato a suo tempo sia dal Consiglio Comunale che da Regione e Provincia (quali ENTI COPIANIFICATORI che hanno attivamente collaborato alla redazione ed approvazione del P.A.T. medesimo), e del P.I. (vedasi il Documento Programmatico del Sindaco del 2015 al Punto 3 - Tutela dell'abitato di Caselle - ed al Punto 4 - Nuove attività produttive) come per altro già ampiamente illustrato proprio in sede di Consiglio Comunale giusta DCC 64 del 27.11.2017. Relativamente agli impatti ambientali (ipotizzati), si rinvia all'esito della verifica di assoggettabilità a VAS, evidenziando che nel relativo Rapporto Ambientale Preliminare la valutazione tecnica è stata positiva, intendendosi quindi che l'intervento proposto E' SOSTENIBILE . L'Osservazione, pur risultando PERTINENTE, va quindi respinta.																																																																											
9		si sottolinea come l'abnorme espansione dell'attività di "parcheggio", ribadendo che quale in atto è ABUSIVA, creerebbe una distorsione nel mercato con effetti scorretti sulla concorrenza per gli altri imprenditori del settore, mettendo a rischio i relativi posti di lavoro.			L'Osservazione non attiene a problematiche di natura urbanistica. Si confermano in merito le precedenti considerazioni e valutazioni. L'Osservazione NON risulta quindi PERTINENTE e NON PUO' ESSERE ACCOLTA .																																																																											
10		si fa riferimento alla parentela tra i proprietari delle aree ed un consigliere comunale per evidenziare un "conflitto di interessi" ed un clima di "favoritismo" anche con riferimento ad interventi precedenti non ammessi (iniziative di FERCAM).			L'Osservazione contiene ILLAZIONI ed adombra comportamenti che lo scrivente, per quanto riguarda, RESPINGE TOTALMENTE in quanto infondati e "calunniosi". La delibera di adozione del P.I. risulta totalmente legittima e quindi attuabile. L'Osservazione quindi NON risulta PERTINENTE e NON PUO' ESSERE ACCOLTA .																																																																											
A		che la relativa proposta di Accordo venga respinta, non approvata e che comunque gli uffici e il Consiglio Comunale esprimano parere negativo sulla stessa			Per le motivazioni di seguito indicate l'Osservazione "A" va respinta rinviando al Consiglio Comunale la valutazione finale in merito, come previsto dalla legge.	non Accolta	13A	non Accolta		NO																																																																						
B		che, in subordine, venga stralciato dall'Accordo ed eliminato dalla proposta tutto quanto previsto in ordine alla trasformazione urbanistica dell'area agricola, c.d. "Tortella", con eliminazione degli artt. 4 e 5 e/o ogni altra modifica			Per le motivazioni di seguito indicate l'Osservazione "B" va respinta rinviando al Consiglio Comunale la valutazione finale in merito, come previsto dalla legge.	non Accolta	13B	non Accolta		NO																																																																						
C		che, in via di ulteriore subordine, per detta area laddove valutato come sussistente l'interesse pubblico, sia modificata la proposta "diminuendo" l'eccessiva superficie edificabile (quantomeno alla metà) e venga "significativamente" aumentato (a seguito anche di perizia e valutazione economica) ogni versamento al Comune rispetto a quanto indicato agli art. 4 e 5			Per le motivazioni di seguito indicate l'Osservazione "C" va respinta rinviando al Consiglio Comunale la valutazione finale in merito, come previsto dalla legge.	non Accolta	13C	non Accolta		NO																																																																						
15	28.09.18	22878	Santoni Tullio	Si chiede che le aree dell'eSI Casa di Riposo ubicata in via Pontaron del Capoluogo, all'interno del perimetro del Centro Storico, sia riclassificate da ZONA F1 del P.I. adottato a Zona Residenziale del Centro Storico.	Il P.I. adottato (Variante 2) riconosce e conferma il perimetro degli ambiti della Zona Territoriale Omogenea A - Centro Storico, già presenti nella precedente strumentazione urbanistica generale (Art. 17 delle NTO - pag. 21), confermando (in questa fase) le previsioni regolative dell'edificazione privata, ai sensi dell'art. 20 comma 9 della L.R. 11 del 2004. L'art. 17 delle NTO indica altresì le modalità di revisione e/o nuova redazione dei Piani Particolareggiati vigenti con riferimento anche a quanto previsto dall'art. 19 del PQAMA. Si ricorda che, per giurisprudenza amministrativa costante, le previsioni urbanistiche afferenti ad interventi di interesse generale che possono essere attuate anche dai privati, NON DECADONO. L'Osservazione, pertanto, NON E' PERTINENTE e non può essere accolta.	Osservazione n. 15																																																																										
			Modifiche proposte	Da Zona F1 a Zona Residenziale	Nessuna variazione prevista	non Accolta	15	non Accolta		NO																																																																						
16	01.10.2018 (inviata via pec entro i termini)	22939	Le Corti spa	Si rileva che dalla Scheda progetto n. 30, afferente alle aree di possibile trasformazione in via Giro Ferrari di Caselle, sono escluse gran parte delle aree di proprietà ubicate ad est di via Palazzina, mentre comprese le aree poste ad ovest e parte di quelle poste in prossimità delle strade di progetto prevista. Si osserva che tale destinazione urbanistica non aderisce alle esigenze della proprietà che invece CHIEDE che esse, unitamente a tutte le altre aree in proprietà, siano inserite in una DIVERSA nuova SCHEDA PROGETTO finalizzata all'insediamento di una I-FARM - Fattoria ad alto grado esperienziale, con una capacità edificatoria pari a 30.000 mq coperti da adibire a rimesse contadine ove sia possibile svolgere attività didattiche e di co-working, attività formative e di trasformazione // vendita di prodotti agricoli in mercati a km 0.	Il Perimetro della Scheda progetto n. 30 discende direttamente dalle indicazioni del P.A.T. approvato relative alle aree di riqualificazione e riconversione ivi previste ed all'accoglimento dell'Osservazione n. 74 del secondo periodo. Nessun'altra possibilità di trasformazione può essere prevista (quindi) in questa fase, in assenza di una progettualità condivisa tra Comune proprietà. In tal senso quindi l'Osservazione NON E' PERTINENTE e NON PUO' ESSERE ACCOLTA. Diversamente può essere consentita la revisione della SCHEDA n. 30 al fine di prevedervi DUE SUB-AMBITI DI INTERVENTO riferiti alle aree di proprietà. A tal fine ed al fine di consentire l'UNITARIETA' progettuale prevista dal P.A.T., ogni intervento dovrà essere COORDINATO all'interno di un UNICO PUA (stralciando quindi il riferimento al P.d.C.C.) esteso all'intero ambito della Scheda 30, con possibilità di realizzare gli interventi previsti per COMPARTI che siano eventualmente coincidenti con le aree di proprietà. Le destinazioni d'uso urbanistiche dovranno essere coerenti con le previsioni di P.A.T. e con le norme di tutela dal Rischio Aeronautico.	Osservazione n. 16																																																																										
			A	Revisione del perimetro della Scheda progetto n. 30 per esclusione aree di proprietà	Accolta relativamente alla previsione di sub - ambiti di intervento all'interno di un PUA unitario come progettazione, integrando la Scheda Progetto, con coordinamento delle destinazioni d'uso ammesse, tramite una successiva variante puntuale al P.I. che stabilisca altresì le capacità edificatorie ammesse. Si confermano le altre disposizioni normative della Scheda Progetto.	Accolta parzialmente	16A	Accolta parzialmente		SI																																																																						
			B	Nuova capacità edificatoria di 30.000 mq coperti per funzioni rurali e mercati a km 0	Non accolta. Si rinvia alla succitata Variante puntuale al P.I.	non Accolta	16B	non Accolta		NO																																																																						

17	01.10.2018 (inviata via pec entro i termini)	22942	Predomo Graziano e Franco	L'Osservazione mette in evidenza che le aree di proprietà, già oggetto di un Accordo Pubblico Privato sottoscritto ed allegato al P.I. adottato e della Scheda Progetto n. 2.1 approvata con la Variante n.1, rientrano tra le aree inserite nei "Contesti Figurativi" degli edifici monumentali - Art. 18 delle NTO. Alla luce dell'Accordo sottoscritto CHIEDONO quindi che sia precisato nella Scheda 2.1 inserita la possibilità di eseguire gli interventi in essa previsti.	L'Osservazione E' PERTINENTE. Va richiamato il parere già espresso sull'Osservazione n. 9e per ricordare che il "CONTESTO" inserito fa riferimento all'ICONEMA indicato dal PTCP e che tale ambito non PUO' ESSERE SOVRAPPONTO al perimetro della Scheda Progetto già approvata con la Variante 1 e confermata nel P.I. adottato per effetto di quanto stabilito nell'Accordo sottoscritto. L'Osservazione va quindi accolta o recependo quanto previsto in risposta all'Osservazione 9e sopra citata o inserendo opportuno riferimento nella Scheda Progetto 2.1.. Si evidenzia infine che trattasi di un REFUSO CARTOGRAFICO e che quindi esso non blocca eventuali procedimenti edilizi in atto in attuazione della Scheda Progetto 2.1 proprio in considerazione del contenuto dell'Accordo Pubblico Privato a suo tempo sottoscritto.	Osservazione n. 17				
				Modifiche proposte	Stralcio dell'area di proprietà dai contesti figurativi	Sia recepito quanto previsto in risposta all'Osservazione 9e o inserito opportuno riferimento nella Scheda Progetto 2.1.	Accolta	17	Accolta	SI
18	01.10.2018 (inviata via pec entro i termini)	22944	Borgo Corradina srl	Si fa riferimento alla Scheda Progetto n. 24 che prevede tra i PARAMETRI EDIFICATORI la conferma dell'edificato esistente. Si chiede che, in aggiunta a quanto previsto, vengano CONFERMATE le POTENZIALITA' edificatorie previste nel P.I. vigente necessarie per elaborare un Accordo Pubblico Privato finalizzato alla riqualificazione con cambio d'uso dell'insediamento produttivo.	Va ricordato che l'Osservante aveva già presentato una Manifestazione di Interesse (prot. 5448/15) tesa a raggiungere un Accordo finalizzato alla "trasformazione urbanistica" dell'area al fine di insediarvi una capacità edificatoria di tipo RESIDENZIALE con una piccola porzione di COMMERCIALE, quest'ultima derivante dalla destinazione urbanistica consentita nel P.I (eSI P.R.G.) vigente. Con DCC n. 50 del 18.07.16 la citata Manifestazione di Interesse è stata esaminata e positivamente valutata demandando alla Giunta la definizione degli atti di Accordo con la proprietà, sulla di una capacità edificatoria di mc 13.322 di residenza e mq 1.857 di attività commerciali a fronte di un Csa quantificato in € 667.961. Tale Accordo non è tuttavia andato a buon fine a causa dei tentennamenti e delle incertezze dei proponenti. La Scheda Progetto adottata prevede quindi da un lato la possibilità di riattivare il percorso di RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA interrotti ed all'altro il sostanziale mantenimento dello "status quo" al fine di non pregiudicare i futuri interventi ivi realizzabili. L'Osservazione è quindi finalizzata a CONFERMARE le capacità edificatorie vigenti su cui è stata basata la Manifestazione di Interesse depositata. L'Osservazione è PERTINENTE in quanto le previsioni edificatorie vigenti non sono state INIBITE dal P.A.T. mentre il P.I. adottato, per come è formulata la Scheda Progetto n. 24, ne blocca l'attuazione. Si RITINE quindi che l'Osservazione debba ESSERE ACCOLTA prevedendo un'integrazione - precisazione delle NORME della SCHEDA n. 24, ed in particolare dei PARAMETRI EDIFICATORI.	Osservazione n. 18				
				Modifiche proposte	Si chiede che, in aggiunta a quanto previsto, vengano CONFERMATE le POTENZIALITA' edificatorie previste nel P.I. vigente necessarie per elaborare un Accordo Pubblico Privato finalizzato alla riqualificazione con cambio d'uso dell'insediamento produttivo.	Integrazione del paragrafo PARAMETRI EDIFICATORI : "E' confermato l'edificato esistente. In sede di stesura dei futuri Accordi previsti nelle PRESCRIZIONI PARTICOLARI si dovrà tener conto della capacità edificatoria prevista dal P.I. (eSI P.R.G.) previgente alla Variante 2".	Accolta parzialmente	18	Accolta parzialmente	SI
19	01.10.2018 (inviata via pec entro i termini)	22945	Tabarini Massimo	L'Osservazione affronta due questioni (come illustrare meglio nei successivi punti 1 e 2) che attengono da un lato la viabilità di accesso alle aree di proprietà (Loc. Corte Vittoria in Custoza) e dall'altro dal previsto inserimento delle aree medesime negli ambiti dei "Contesti figurativi di edifici Monumentali" (art. 18 delle NTO).	Entrambe le Osservazioni sono PERTINENTI, per le motivazioni di seguito espresse e vanno quindi in tutto od in parte accolte inserendo le opportune correzioni e/o modifiche al P.I. adottato.	Osservazione n. 19				
				1	si CHIEDE di rivedere la "conformazione" dell'assetto della viabilità di accesso alla Corte Vittoria in ossequio a quanto autorizzato con delibere di Giunta Comunale n. 113/14 - 10/15 - 135/15 e, conseguentemente, l'individuazione delle relative fasce di rispetto stradale (art. 46 delle NTO).	Considerato che nelle Tavole di progetto del P.I., basate su un rilievo aereo antecedente ai lavori di modifica della viabilità autorizzati con le citate delibere, non hanno recepito la nuova conformazione viaria della zona (come da allegati all'Osservazione) e verificate le previsioni del progetto approvato dalla Giunta, l'Osservazione risulta PERTINENTE e va quindi ACCOLTA.	Accolta	19-1	Accolta	SI
				2	L'Osservazione mette in evidenza che le aree di proprietà sono state inserite nei "Contesti Figurativi" degli edifici monumentali - Art. 18 delle NTO. in considerazione delle esigenze Aziendali, si CHIEDE quindi che le are di proprietà (individuate planimetricamente) siano escluse da tali ambiti al fine di consentire i necessari ampliamenti aziendali.	L'Osservazione E' PERTINENTE. Va richiamato il parere già espresso sull'Osservazione n. 9e per ricordare che il "CONTESTO" inserito fa riferimento all'ICONEMA indicato dal PTCP che prevede specifici obiettivi di TUTELA (artt. 94-95-96) per le porzioni di territorio indicate con riferimento agli ATTRIBUTI di PREGIO del paesaggio (art. 96 delle relative Norme Tecniche) già ampiamente indicati e tutelati sia in sede di P.A.T. che nel P.I. adottato. Trattasi quindi di una EVIDENTE NON CORRETTA INDIVIDUAZIONE di AMBITI che non hanno attinenza con quelli previsti dall'art. 18 delle NTO e che quindi non blocca eventuali procedimenti edilizi in atto. L'Osservazione risulta quindi PERTINENTE e va ACCOLTA.	Accolta	19-2	Accolta	SI
20	01.10.2018 (inviata via pec entro i termini)	22947	Bricolo Roberta e Roberto	Trattasi in realtà di n. 2 Osservazioni, la prima delle quali articolata in 6 punti, riferite alla Scheda Progetto n. 42 (Tipo B integrativa della zonizzazione) che regola le modalità edificatorie del Nea n. 82 in loc. Gorgo di Custoza. Si ricorda che l'ambito in esame è la sede dell'azienda vitivinicola specializzata intestata agli osservanti, ove è altresì ubicata la casa di abitazione. I contenuti delle Osservazioni sono di seguito illustrati.	Le Osservazioni presentate fanno riferimento da un lato alla normativa generale dei Nea (art. 35 delle NTO), all'art. 31 lett. a) delle NTO e dall'altro alla Scheda Progetto n. 42 che detta specifiche prescrizioni per l'ambito in essa individuato. Sono di seguito esaminate e contro dedotte le singole argomentazioni contenute nelle Osservazioni presentate con indicazione, nel caso di esito positivo, della modifica normativa proposta.	Osservazione n. 20				
				1.1	si CHIEDE di inserire nel PARAGRAFO "OBIETTIVI" la possibilità per l'Azienda vitivinicola di proseguire l'attività con possibilità di ampliamenti, adeguamenti tecnici e ristrutturazioni	L'Osservazione E' PERTINENTE e va quindi ACCOLTA . Non può infatti essere IGNORATO che l'ambito di intervento è in buona parte occupato dall'azienda vitivinicola di proprietà degli Osservanti che, anche con riferimento agli obiettivi generali del P.I. adottato, deve poter essere messa in grado di continuare la propria attività . Si PROPONE quindi di modificare il paragrafo degli OBIETTIVI della Scheda Progetto come segue: "Miglioramento della qualità urbana - Conferma delle attività agricole produttive esistenti".	Accolta	20-1	Accolta	SI
				1.2	si CHIEDE di inserire nel PARAGRAFO "DESTINAZIONE D'USO" le funzioni compatibili con le attività aziendali integrando la dicitura prevista "Residenza e funzioni compatibili con la residenza"	L'Osservazione è solo PARZIALMENTE PERTINENTE in quanto l'art. 31 lett. a) delle NTO, richiamato nell'art. 35 relativo ai Nea, disciplina le Destinazioni d'Uso ammesse. Inoltre con riferimento all'attività produttiva esistente (cantina vitivinicola) risulta necessario integrare opportunamente il paragrafo. Si propone dunque, a maggior chiarezza normativa, di integrare il paragrafo normativo della Scheda Progetto come segue : "Residenza e funzioni compatibili con la residenza in applicazione dell'art. 31 lett. a) pag. 33 delle NTO. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso agricole produttive connesse con l'attività vitivinicola esistente purché sia dimostrata la loro ammissibilità ambientale (esalazioni - rumori - traffico veicolare ecc.) in rapporto alle residenze civili esistenti".	Accolta parzialmente	20-2	Accolta parzialmente	SI
				1.3	si CHIEDE di modificare l'altezza massima prevista di ml 6,50 (paragrafo PARAMETRI EDIFICATORI) uniformandola a quella prevista dall'art. 35 delle NTO ovvero : altezza massima ml 7,50 - altezza massima al colmo = ml 9,00	L'Osservazione è PERTINENTE e va ACCOLTA. L'art. 35 delle NTO prevede, nei Nea, un'altezza massima degli edifici pari a ml 7,50 ed al colmo pari a ml 9,00. Si ritiene che tali valori debbano essere inseriti nella Scheda Progetto. Si ritiene altresì che debbano essere verificati i limiti di altezza inseriti nelle altre Schede Progetto dei Nea, al fine di accertarne la coerenza con il citato art. 35 delle NTO.	Accolta	20-3	Accolta	SI
				1.4	si CHIEDE di modificare il secondo punto delle "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" precisando che la dicitura "in caso di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale ... " vale solo per gli edifici sul fronte strada, al fine di consentire la demolizione e ricostruzione di edifici isolati e/o collocati in posizioni lontane dal fronte strada riorganizzandoli coerentemente all'interno della proprietà	il testo normativo richiamato appare sufficientemente chiaro, tuttavia potrebbe essere oggetto di mala interpretazione l'indicazione / individuazione dell'edificio principale, ed in tal senso l'Osservazione risulta PERTINENTE e può essere accolta. Si PROPONE di modificare il paragrafo come segue: "in caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere confermati e mantenuti gli allineamenti degli edifici che prospettano il fronte strada". Confermato il resto.	Accolta parzialmente	20-4	Accolta parzialmente	SI

				<p>1.5 si CHIEDE di precisare il terzo punto delle "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" al fine di chiarire la previsione di "deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra (...)"</p> <p>1.6 si CHIEDE di valutare il quinto punto delle "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" "l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte di lotto inedificato" precisando che nel caso di terreni ricadenti solo parzialmente all'interno del perimetro della scheda, la superficie permeabile possa essere calcolata sull'estensione totale della proprietà anche se esterna alla scheda</p> <p>2 si CHIEDE di valutare la possibilità modificare il perimetro delle ZONA "NON IDONEA" che comprende ampie porzioni del Nea in esame, in relazione alle indicazioni dell'art. 54 delle NTO laddove si precisa che tale delimitazione può essere definita localmente con i PUA e/o con i progetti edilizi sulla base di specifici rilievi locali. In alternativa si propone di inserire nella Scheda Progetto il riferimento all'art. 54 delle NTO.</p>	<p>la prescrizione punta ad attuare il "principio" del massimo possibile accorpamento dei volumi edilizi esistenti, al fine di riorganizzare e riordinare urbanisticamente le aree di intervento. L'Osservazione risulta quindi solo PARZIALMENTE PERTINENTE. Si propone di integrare la norma come segue: "ogni intervento deve essere finalizzato al possibile accorpamento di tutti volumi fuori terra ...".</p> <p>la norma punta a garantire la massima permeabilità dei suoli : la modifica normativa proposta ne diluisce eccessivamente gli effetti anche in relazione all'ampiezza delle aree inserite nella Scheda Progetto. L'Osservazione, quindi, pur risultando PERTINENTE NON PUO' ESSERE ACCOLTA.</p> <p>le penalità edificatorie sono stabilite dal P.A.T. e non sono modificabili. Non è quindi possibile, con il P.I., modificare i perimetri previsti dal P.A.T.. E' invece possibile integrare la norma della Scheda, come segue: INSERIRE in coda alle PRESCRIZIONI PARTICOLARI il seguente punto : "per quanto riguarda la compatibilità geologica delle in relazione agli interventi ammessi, si rinvia alle prescrizioni dell'art. 54 delle NTO. Osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE e parzialmente accolta.</p>	<p>Accolta parzialmente</p> <p>non Accolta</p> <p>Accolta parzialmente</p>	<p>20-5</p> <p>20-6</p> <p>20-7</p>	<p>Accolta parzialmente</p> <p>non Accolta</p> <p>Accolta parzialmente</p>	<p>SI</p> <p>NO</p> <p>SI</p>
	24.10.2018	26316	Sonica srl	<p>si CHIEDE in sostanza che nella Variante n.2 adottata venga prevista, per i terreni censiti ai mappali 1151 - 1125 - 1145, la destinazione d'uso urbanistica quale Zona Produttiva di completamento D1c in coerenza con le caratteristiche del luogo, con le previsioni del PAT, con precedenti autorizzazioni rilasciate e con la Sentenza del Consiglio di Stato n. 4469 del 25.09.2017. Ad integrazione dell'Osservazione è stata inoltre depositata (il 22.11.2018 con prot. 29084) un DIFFIDA - INTIMAZIONE al riesame - accoglimento dell'Osservazione stessa, anche in autotutela, sulla base di quanto illustrato ai punti di seguito indicati</p>	<p>L'Osservazione fa riferimento alla complessa ed articolata vicenda connessa con la destinazione urbanistica e gli interventi edilizi che nel tempo hanno rispettivamente disciplinato e trasformato le aree di proprietà dell'Osservante. Parte di tali aree, oggi catastalmente individuate con il mappale 1151, rientravano secondo quanto previsto dal P.R.G. - L.R. 61/85 - vigente nell'anno 1989, tra gli ambiti definiti "Zona Produttiva di completamento D1c", soggetti all'approvazione di un "PIANO di UTILIZZO" che regolasse l'utilizzo della capacità edificatoria ammessa, in ragione anche delle prescrizioni REGIONALI. Si ricorda, infatti, che le aree in esame rientrano tra quelle che, per la parte non interessata dal vincolo di rispetto stradale, SONO STATE RESE EDIFICABILI, a fini produttivi, con la VARIANTE n. 8 al P.R.G. - Tavola 7 - sc. 1:2000 - PUNTO 7 (approvata con modifiche d'ufficio dalla Regione giusta D.G.R. Veneto n. 527/88). La Regione, in sede di approvazione, aveva specificamente PRESCRITTO che : "nella nuova Zona D1, contrassegnata con il n. 7, SI AMMETTE UNICAMENTE la realizzazione di aree per servizi, all'interno di un piano attuativo esteso anche alla preesistente zona D1 non ancora realizzata" (vedi elaborati in atti). Per tali ragioni questo Comune ha approvato (giusta Concessione Edilizia n. 151/89 e successive varianti) un progetto - PIANO DI UTILIZZO - che prevedeva, su un ambito territoriale complessivamente dimensionato in mq 30.227, ambito oggi CORRISPONDENTE alla Zona PdL P 4 del P.I. vigente, l'edificazione di mq 13.209 (di superficie coperta) di capannoni artigianali ed industriali che prevedeva altresì la successiva realizzazione, nella parte più ad est (corrispondente alla predetta Zona D1 AGGIUNTA con la Variante n. 8 e quindi corrispondente anche al terreno catastalmente censito al mappale 1151) di un'area di SERVIZI composta da una zona di PIAZZALI, graficamente omogenea con la rimanente parte produttiva (ma scarica di edificabilità interamente utilizzata sulle aree limitrofe inserite nel Piano di Utilizzo) ed una ZONA di AREE destinate a "verde" di zona, per mq 1.530, e a parcheggi, per mq 1.290. Tale soluzione - funzionale all'intero piano di utilizzo - è stata, per altro, supportata ed avallata da tutti i comproprietari delle aree dell'epoca tramite un Atto Unilaterale d'Obbligo, sostitutivo della convenzione urbanistica prevista nei Piani Attuativi, sottoscritto da tutti gli interessati alla edificazione dell'area, a Rogito del Notaio Tomezzoli Rep. 53962/14817 (in atti) del 27.06.1989. Ed è sulla BASE di tali PROVVEDIMENTI che, con la VARIANTE GENERALE al P.R.G. del 1990, questo Comune ha classificato le aree esame quale "ZONA PRODUTTIVA di qualsiasi tipo con PIANO ATTUATIVO vigente" - PdL P 4 - con espresso rinvio al Piano di Utilizzo sopra citato (NTA pag. 65). Tale previsione (compreso il rinvio al Piano di Utilizzo) NON RISULTA ESSERE MAI STATA CONTESTATA e quindi oggi essa RISULTA PACIFICAMENTE ACCETTATA da tutti gli aventi titolo e ACQUISITA dalla Pianificazione Comunale. Per altro va evidenziato che nei predetti elaborati GRAFICI di PIANO le aree individuate con il mappale 1125 e parte del mappale n. 1151 NON HANNO E NON HANNO MAI AVUTO UNA DESTINAZIONE d'USO PRODUTTIVA, ma sono state classificate "ZONA F4 - Rispetto Cimiteriale - Stradale - Fluviale - Ferrovia" (come anche previsto dalla sopra citata VARIANTE 8 al P.R.G. e poi nelle N.T.A. del P.I. vigente pag. 84-87) che sono DI NORMA destinate all'agricoltura. Su tale complesso quadro edilizio ed urbanistico, veniva poi ad innestarsi, in forza di quanto ammesso dalla Legge 724/94, l'abusiva trasformazione d'uso, regolarizzata con la pratica di CONDONO EDILIZIO 2864/95, richiamata nell'Osservazione, con la quale è stato ammesso (in forza di legge e non per scelta pianificatoria) l'utilizzo - "NON CONSENTITO DAL CITATO PIANO DI UTILIZZO E QUINDI DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMUNALE" - come "piazzale per deposito attrezzature" (comunque "NON EDIFICABILE" essendo un piazzale e ricordando gli effetti della C.E. 151/89) delle aree corrispondenti al solo mappale 1151. Il CONDONO non prevedeva variazione e/o modifica dello stato dei luoghi per le aree corrispondenti al mappale 1125 che, di conseguenza, all'epoca è rimasto nell'originaria conformazione ed nell'originario utilizzo. Si evidenzia che il rilascio (a titolo di condono) della concessione edilizia in sanatoria delle opere che hanno trasformato in deposito a cielo aperto anche la parte del mappale n. 1151 ricompre in zona F4 non ha comportato la modifica della destinazione urbanistica (da zona F4 a zona D produttiva) di detta area e tanto meno ha comportato l'obbligo di modificare detta destinazione : più semplicemente ha consentito la presenza di un deposito a cielo aperto in zona F4.</p> <p>Tale DOVEROSA ancorché articolata ricostruzione dei fatti DIMOSTRA che in realtà (contrariamente a quanto sostenuto dalla Osservante) con l'adottata Variante 2 al P.I. nessuna INNOVAZIONE PIANIFICATORIA (e tanto meno un'innovazione che aggraverebbe la situazione) è stata prevista per l'ambito territoriale dell'eSI PdL P 4, che ha mantenuto nel P.I. adottato la medesima CONFIGURAZIONE URBANISTICA previgente come desumibile dal confronto delle relative cartografie; in particolare, pur rettificando il perimetro del PdL P 4 (ora PUAC 30), sulle aree di "servizio" interessate dal CONDONO EDILIZIO, è stata confermata la destinazione urbanistica previgente così come è stato CONFERMATO l'uso AGRICOLO del mappale 1125 - posto che le aree "VA" sono Zone di Verde agricolo con funzione di filtro, barriera e riequilibrio (art. 34 delle NTO). Tale orientamento consegue alle scelte effettuate in sede di esame delle Osservazioni sul Documento Programmatico preliminare alla redazione del P.I. in relazione all'Osservazione n. 44 del 07.04.15 con la quale si chiedeva la "trasformabilità" del mappale 1125 verso un uso produttivo e/o commerciale in pendenza per altro delle sopra citate procedure di sanatoria e contenzioso amministrativo. Nel merito tecnico va ricordato che tale Osservazione è pervenuta priva della quantificazione del Csa (art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/01) espressamente richiesto nel citato Documento Programmatico (richiesta che la generica previsione della disponibilità ad una successiva quantificazione del contributo Csa non soddisfa) e non è comunque stata selezionata tra quelle ritenute AMMISSIBILI dall'Amministrazione Comunale (alla stessa stregua di molte altre proposte pervenute) come sancito con la DCC 50/2016. La valutazione tecnica a suo tempo effettuata, come riportata nella DGC 44/2018, ha per altro messo in evidenza la necessità (alla luce dello stato di fatto) di una valutazione più generale dell'assetto territoriale dell'ambito del PdL P 4 che non SI POTEVA (e tuttora non si può) effettuare in carenza di una più generale proposta proveniente da tutte le proprietà coinvolte, in ragione dell'originario atto d'obbligo sottoscritto.</p> <p>Alla luce delle sopra citate considerazioni e valutazioni si ritiene l'Osservazione pervenuta NON ACCOGLIBILE in quanto propone nuovamente di inserire nel P.I. adottato una TRASFORMAZIONE TERRITORIALE già valutata e ritenuta non ammissibile, per motivazioni qui confermate, che la nuova osservazione non supera.</p>	<p>Osservazione n. 1-FT</p>			
1 FT				<p>1 trattasi di modifica urbanistica ILLEGITTIMA ed arbitraria, non motivata ed in palese violazione di legge e dei piani sovra ordinati, tra cui la destinazione d'uso impressa sul piazzale fin dal 1997 quale deposito attrezzature ed in relazione alle indicazioni di PAT quale area di urbanizzazione consolidata di natura produttiva</p>	<p>la previsione del P.I. adottato si conforma alle previsioni urbanistiche previgenti (PdL P 4) riferite alle citate modalità di approvazione del PIANO di UTILIZZO delle aree sulle quali è stata innestata una sanatoria straordinaria (Condono Edilizio) che il Comune NON E' TENUTO a RECEPIRE in sede di pianificazione urbanistica (in tal senso da ultimo : Consiglio di Stato, Sez. VI, 19.06.2018 n. 3773). Il P.A.T. ha natura STRATEGICO - PROGRAMMATICA e si basa su modalità di redazione che NON PREVEDONO generalmente (salvo motivate situazioni, che non ricorrono nel caso in esame) una puntuale DISCIPLINA della destinazione d'uso delle aree. Esso pertanto NON E' CONFORMATIVO essendo invece demandata al P.I. la ZONIZZAZIONE del TERRITORIO : non vi è quindi alcuna violazione di strumenti sovraordinati ma corretto esercizio del potere pianificatorio</p>	<p>non Accolta</p>	<p>1-FT-1</p>	<p>non Accolta</p>	<p>NO</p>

				2	viene eluso e violato il giudicato della sentenza CdS 4469/17 alla quale il Comune non avrebbe ottemperato	il Comune ha preso atto che, come statuito dalla sentenza del Consiglio di Stato n. 4469/2017, l'utilizzo delle aree come parcheggio funzionale all'attività di NCC è, sul piano urbanistico, un uso "produttivo", sicché la destinazione d'uso dei terreni oggetto di sanatoria straordinaria (CONDONO EDILIZIO) può essere ritenuta compatibile con l'attuale destinazione urbanistica del P.I. : pertanto, vista l'istanza di sanatoria (respinta con il diniego annullato dal giudice amministrativo) verrà riesaminata e decisa in ottemperanza alla citata sentenza n. 4469/2017, come risulta dalle comunicazioni prot. 23052 del 23.10.2017 e 32248 del 27.12.2018, relative alla RIAPERTURA del Procedimento di Sanatoria edilizia conseguente alla sentenza del Consiglio di Stato	non Accolta	1-FT-2	non Accolta	NO
				3	è palesemente irrazionale ed illegittima la destinazione a "verde privato" e "zone per attrezzature di livello di quartiere" in un contesto di natura produttiva, servite da strada privata, chiusa al pubblico	come più sopra esposto la destinazione di zona consegua direttamente al recepimento nel P.I. adottato (coerentemente con la nuova grafia utilizzata) delle previsioni del PdL P 4, in coerenza con la valutazione tecnica a suo tempo effettuata, come riportata nella DGC 44/2018. Con tale provvedimento è stata messa in evidenza la previa necessità (alla luce dello stato di fatto) di una valutazione più generale dell'assetto territoriale dell'intero ambito territoriale e ciò sulla base di tramite una più proposta di riorganizzazione, che dovrà provenire da tutte le proprietà coinvolte, in ragione dell'originario atto d'obbligo sottoscritto, non potendo questo comune prendere in considerazione proposte di modifica che, interessando soltanto una parte dell'ambito oggetto del Piano di Utilizzo, vada ad incidere sugli equilibri stabiliti da detto piano	non Accolta	1-FT-3	non Accolta	NO
				4	si evidenzia che, per giurisprudenza consolidata, il termine di deposito delle osservazioni non è perentorio e l'Amministrazione ha piena facoltà di valutare ogni osservazione ed inoltre che il privato leso dalle modifiche non è tenuto ad agire in conformità alle norme che regolano l'attività della P.A. quando viene incisa la sua sfera privata ed economica	si demanda all'Amministrazione la scelta di inserire o meno l'Osservazione, pervenuta fuori termini, tra quelle a cui contro dedurre formalmente, alla luce anche della valutazione di merito già formulata con la DGC 44/2018	Accolta	1-FT-4	Accolta	NO
				5	viene ribadita l'istanza di riclassificazione delle aree indicate quale Zona produttiva di completamento D1c, evidenziato che è stato causato un danno all'Osservante in relazione all'avvenuta diminuzione di valore delle aree medesime, in quanto sono state bloccate le prospettive di sviluppo dell'attività	si rinvia alle considerazioni tecniche sopra esposte evidenziando che le aree di proprietà dell'Osservante fanno parte di un ambito regolato da un PIANO di UTILIZZO e da un ATTO UNILATERALE d'OBBLIGO che vincola tutt'oggi i privati nei confronti del Comune	non Accolta	1-FT-5	non Accolta	NO
				6	viene ipotizzato un danno biologico connesso al mancato adempimento nella conclusione del procedimento in riferimento alla SANATORIA già oggetto di contenzioso	il procedimento di sanatoria è stato tempestivamente RIAPERTO in ottemperanza alla sentenza del Consiglio di Stato n. 4469/2017; per la definizione dell'istanza è stata richiesta la produzione di documentazione integrativa, che ad oggi non risulta pervenuta : trattasi di un adempimento che l'Osservante DEVE espletare nei termini che gli sono stati assegnati. Ogni eventuale ritardo nella definizione dell'istanza è connesso al mancato adempimento di quanto richiesto e non può generare alcuna responsabilità del comune	non Accolta	1-FT-6	non Accolta	NO
				7	si preannuncia una richiesta danni in caso di mancato accoglimento	si rinvia a quanto più sopra illustrato	non Pertinente	1-FT-7	non Pertinente	NO
						SI RILEVA LA NECESSITA' di CORREGGERE LE INDICAZIONI PROGETTUALI AL FINE DI CONFORMARLE AL PIANO DI UTILIZZO APPROVATO	Accolta	1-FT-8	Accolta	SI
2 FT	10.10.2018	via mail	Sig. Zecchin per A4		Trattasi di nota pervenuta via mail nella quale si segnala che nel P.I. adottato sarebbe prevista che la profondità della fascia di rispetto stradale si misura dal ciglio asfaltato e che tale indicazione non sarebbe rispettosa di quanto previsto dall'art. 4 del DI 01.04.68 n. 1404	La segnalazione // osservazione è pervenuta in modo anomalo e quindi non è procedibile. Tuttavia, al fine di corrispondere a quanto segnalato, fermo restando che le disposizioni del DI richiamato sono state superate dal vigente Codice della Strada, si evidenzia che nel P.I. adottato sono rispettate le previsioni normative in merito e che pertanto le fasce di rispetto traggono origine dai limiti di proprietà				
							non Pertinente	2-FT	non Pertinente	NO