

Comune di ISOLA VICENTINA

Piano degli Interventi



Variante n. 4 -

Deduzioni del Consiglio Comunale alle Osservazioni,
e adeguamento al parere di compatibilità idraulica del Genio Civile
Approvazione

Relazione ed estratti cartografici

Aprile 2014



Cod. comm.	Nome file	Rev	Data	Estensori	Ver	App
ISL_07_PI	ISL_07_OP_var4_relazioneDedos	00	02.04.2014	FL - LDC	FL	FL
	<i>Progetto</i>					
	Piano degli Interventi - Variante n. 4, Comune di Isola Vic.na					



Comune di Isola Vicentina

P.I. – Variante n. 4. – Deduzioni alle Osservazioni



<u>1. P.I. Variante n. 4 – Deduzioni alle Osservazioni e approvazione</u>	3
<u>2. Deduzione alle osservazioni</u>	5
<u>3. Estratti cartografici</u>	17
<u>4. Adeguamento al Parere di compatibilità idraulica (pratica Genio Civile n. P19/2014int – prot n. 122928, data 20.03.2014)</u>	31
<u>5. Aggiornamento dimensionamento</u>	33



1. P.I. Variante n. 4 – Deduzioni alle Osservazioni e approvazione

La Variante n. 4 al Piano degli Interventi di Isola Vicentina è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 2 del 29.01.2014

Durante il periodo di osservazione **sono pervenute n. 19 osservazioni** all'Amministrazione Comunale ed è stato acquisito il parere di compatibilità idraulica del Genio Civile, sentito il Consorzio di Bonifica.

Di seguito sono riportati gli estremi delle osservazioni, l'oggetto della richiesta, il parere sull'osservazione con allegata motivazione.

Gli elaborati del P.I. vengono conseguentemente modificati in seguito alla votazione del Consiglio Comunale.

L'annotazione "sostanziale" sulla colonna "ri-pubblicazione" indica le osservazioni che introducono modifiche sostanziali agli elaborati del PRG/PI e, di conseguenza, tali modifiche comportano la ripubblicazione del piano per le parti modificate. Si tratta dei seguenti punti:

- oss n. 2 : zona da D3 n. 7 a D1 n. 6
- oss. n. 3: stralcio previsione elettrodotti di progetto
- oss. n. 11: modifica indicazioni su C2b n. 16
- oss. n. 15: da D "Fornaci" a D1 n. 14



Comune di Isola Vicentina

P.I. – Variante n. 4. – Deduzioni alle Osservazioni



**2. Deduzione alle osservazioni**

Num.	N_prot	Data	Nome	Sintesi Osservazione	Motivazione parere	Parere	Ri-Pubblicazione	Variazioni
1	2559	04/03/2014	Zambon Paolo	Aggiornare scheda P n.27, riguardo edifici con attività agricole dismesse, con la sagoma del futuro portico pari ad almeno 2,5ml x 13,95ml e modifica grafica perimetro.	L'osservazione si configura come una precisazione dell'indicazione grafica del portico di progetto davanti al fabbricato oggetto di cambio d'uso inserito con la variante n. 4. Si aggiorna pertanto l'estratto cartografico nella scheda P n. 27 con le misure 2,50 x 14. <i>La modifica non incide sul dimensionamento complessivo del PI.</i>	Accoglimento nei termini precisati		Scheda P n. 27
2	2986	13/03/2014	Revelin Floriano, proc. di Revelin Cristian e Marini Gigliola	Riclassificare terreni da "D3/7" (commerciale, direzionale, produttiva) a "D1" industriale, artigianale e commerciale di completamento.	L'osservazione chiede la riclassificazione dal D3 a D1 dell'intera zona D3 n. 7 e risulta compatibile con gli indirizzi del PAT e del PTCP per una superficie complessiva di 12.994 mq. La modifica non incide sul dimensionamento della SAU e non incide sul dimensionamento commercial/produttivo del PAT in quanto il PAT non li differenzia.	Accoglimento nei termini precisati	Si tratta di variazione sostanziale e pertanto oggetto di ri-pubblicazione.	Tav. 13.1 (nord) ATO n. 4
3	2987	13/03/2014	Revelin Floriano, proc. di Revelin Cristian e Marini Gigliola	Eliminazione vincolo tecnologico da zona D3/7, per progetto del passaggio di elettrodotto ENEL.	Considerato lo stato della progettazione del nuovo elettrodotto Villaverla /Trissino (per il quale è stato chiesto chiarimento a Terna da parte dell'Amministrazione Comunale senza ottenere	Accoglimento nei termini precisati	Si tratta di variazione sostanziale e pertanto oggetto di ri-pubblicazione.	Tav. 13.1 (nord) ATO n. 4



					<p>risposta) e considerato che il tracciato è già stato eliminato anche nella strumentazione urbanistica dei comuni vicini (Malo) si ritiene accoglibile l'osservazione rimuovendo l'indicazione grafica dalle tavole (elettrdotto e fascia di rispetto).</p> <p><i>La modifica non incide sul dimensionamento complessivo del PI</i></p>			
4	3082	17/03/2014	Franzan Francesco	<p>Riguardo al punto 51 della Relazione Programmatica Variante n.4:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Variazione altezza ammessa da 3,5m in gronda a 5m, eliminazione dicitura "senza piano mansardato".	<p>L'osservazione risulta parzialmente accoglibile in quanto garantisce il recupero del fabbricato senza incidere su aree libere inedificate attraverso un'altezza di 4 m . L'incremento volumetrico (rispetto alla variante n. 4 al PI) è di 100 mc e si configura pertanto come un parziale ritorno alle previsioni del previgente PI (che consentiva 6m con piano mansardato).</p> <p>Si modifica pertanto la scheda B n. 12 Ca' Cin con la nuova indicazione di altezza da 3,5 m a 4m in gronda.</p> <p>La modifica incide sul dimensionamento per 100 mc residenziali sull'ATO n. 3.</p>	Accoglimento nei termini precisati		<p>Scheda B n. 128</p> <p>ATO n. 4 (+100 mc)</p>
5	3161	18/03/2014	Smiderle Antonio, Smiderle Giacomo, Smiderle Gianni, Smiderle Luciana	<p>Riguardo al punto 54 della Relazione Programmatica Variante n.4: Si riafferma proposta</p>	<p>L'osservazione è finalizzata a dare attuazione alla porzione di C2a n. 12b senza interferire con proprietà terze che ne</p>	Accoglimento nei termini precisati		<p>Tav. 13.1 (nord) Modifica C2a n. 12b</p>



				<p>urbanistica su mappali 108, 109, 163, per 3634 mq spostando a nord la capacità edificatoria della C2a n. 12b.</p>	<p>renderebbero difficile l'attuazione con tempistiche non in linea con le esigenze della priorità.</p> <p>La soluzione individuata è quindi quella di spostare a nord tutta l'area edificabile (e il perimetro dell'ambito del PUA) confermando però la necessità della previsione di viabilità che colleghi via Bugifave con la parte nord (C1a n. 58).</p> <p>Conseguentemente oltre alla modifica grafica si inserisce all'art. 27 la seguente prescrizione al punto 8.1:</p> <p>Art. 27, punto 8.1 : <i>“Per la C2a n. 12b l'attuazione è subordinata alla realizzazione, ad intero carico della proprietà, della viabilità di collegamento (fuori ambito di PUA) che colleghi la nuova area edificabile a via Aldo Moro attraverso il collegamento con la viabilità della vicina C1a n. 58 a nord o attraverso il collegamento con via Bugifave a sud.”</i></p> <p><i>La modifica non incide sul dimensionamento complessivo del PI essendo invariate le superfici edificabili.</i></p>			ATO n. 2
--	--	--	--	--	--	--	--	----------



6	3162	18/03/2014	Pranovi Francesco	<p>1. Possibilità di intervenire su immobile di grado "0" assegnando classificazione "S", ammettendo ampliamento di 150mc.</p> <p>2. Suddivisione accessorio residenziale con annesso capitello in due porzioni con grado 4 e grado 2.</p> <p>3. Variazione perimetro del 10%.</p>	<p>L'osservazione riguarda interventi edilizi all'interno della scheda B n. 12 Acquasaliente, oggetto di modifica con la variante n. 4.</p> <p>1. non si ritiene condivisibile la proposta di sopraelevazione dell'edificio in quanto modificherebbe l'impianto complessivo del rapporto tra edificio principale e edifici pertinenziali.</p> <p>2. la proposta risulta accoglibile inserendo la modifica di grado da 2 a 4 per l'accessorio residenziale tutelando al contempo il capitello esistente confermando il grado 2.</p> <p>3. la proposta di modifica del perimetro risulta accoglibile in quanto consente una migliore accessibilità alla corte, entro i margini di modifica del PAT/Pi (10 %). Quest'ultima modifica amplia la scheda B n. 12 di 94 mq che incidono sulla SAU per 94 mq</p> <p><i>La modifica non incide sul dimensionamento residenziale del PI ma incide sulla SAU per 94 mq</i></p>	Parziale accoglimento nei termini precisati		<p>Scheda B n. 12</p> <p>ATO n. 1</p> <p>SAU: consumo di 94 mq</p>
---	------	------------	-------------------	--	---	---	--	--



7	3250	20/03/2014	Sottoriva Gianfranco	Variatione perimetro scheda P. n.25.	<p>L'osservazione è finalizzata a consentire la realizzazione di un accesso all'edificio senza incidere eccessivamente su aree con forte pendenza. La proposta risulta accoglibile ampliando l'ambito di circa 8 m e una riduzione a sud per un saldo complessiva di - 28 mq.</p> <p><i>La modifica non incide sul dimensionamento residenziale del PI ne sulla SAU confermandone la zona agricola.</i></p>	Accoglimento nei termini precisati		Scheda P n. 25 ATO n. 1
8	3270	20/03/2014	Geom. Gasparoni Stefano, per Parrocchia S.Pietro e Paolo Apostolo	Riguardo la rich.61: Correggere posizionamento garage esistente, in relazione a sagoma edificabile prevista.	<p>L'osservazione è finalizzata all'aggiornamento cartografico della sagoma del garage esistente che viene correttamente ruotato in allineamento con il confine (recinzione esistente).</p> <p><i>La modifica non incide sul dimensionamento residenziale del PI</i></p>			Tav. 13. 3. A (CS Isola) ATO n. 2
9	3346	21/03/2014	Arch. Giada Fontana, per Tomé Elisabetta	Spostamento fabbricato di progetto scheda P n.28.	<p>L'osservazione risulta accoglibile in quanto consente il recupero del volume attraverso un riordino che consente una maggior distanza dalle pareti degli edifici esistenti (10 m). Si modifica la scheda P n. 28 indicando l'ambito di riordino.</p> <p>L'accoglimento</p>	Accoglimento nei termini precisati		Scheda P n. 28 ATO n. 1



					dell'osservazione non incide ulteriormente sul dimensionamento essendo il volume assegnato inalterato rispetto l'adozione.				
10	3397	24/03/2014	Giuriato Vittorino, Cocco Lasta Adriana, Peruzzo Diego, Giovanni Paolo, Luigina, Lorena, Andriolo Leonardo, Pianalto Norina	Variatione sagoma come proposta nella richiesta preliminare per il volume di 300 mc "nella scheda B n.9 – Parigi"	L'osservazione è finalizzata allo spostamento della previsione volumetrica (300mc) con una leggera modifica di sagoma. Poiché le NTO del PI consentono lo spostamento dell'edificio mantenendo la sovrapposizione del sagoma del 10 %, la modifica proposta potrà essere attuata in sede di progetto architettonico-edilizio senza modifiche alla previsione urbanistica.	Non accolta.			
11	3440	24/03/2014	Penteco S.p.A.	Riguardo la zona C2b n.16: 1. Attribuzione all'area di un indice di edificabilità fondiario minimo di 1,7 mc/mq. 2. Prescrizioni per attuazione, altezza fabbricati, funzioni e attività commerciali, schema organizzativo, criteri perequativi. 3. Modificare la descrizione dello schema viario da attuarsi con PUA.		Accoglimento parziale nei termini precisati	Si tratta di variazione sostanziale e pertanto oggetto di ripubblicazione.	NTO punto 8.2 dell'art. 27	
			Deduzioni: Sulle premesse: la puntuale ricostruzione del processo partecipativo e concertativo attuato dal Comune, documenta la costante volontà dell'Amministrazione Comunale di dare attuazione a quanto indicato dall'art. 32 delle NT del PAT: "Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone prevalentemente residenziali è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento nel rispetto delle direttive di cui all'art. 17.2.a del PTCP" senza possibilità di discostarsi dalle seguenti linee guida: <ul style="list-style-type: none">• modalità attuative: previo Programma Complesso;• destinazioni d'uso ammesse: residenziali e compatibili;• volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il• volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti (credito edilizio) e dalla cessione di						



- aree a servizi (perequazione urbanistica);
- altezza media dei fabbricati: tre piani fuori terra;
 - dovrà essere garantita la possibilità di realizzare un collegamento viario tra Via Capiterlina e via degli Alpini
 - Particolare cura dovrà essere riservata allo studio di compatibilità idraulica al fine di risolvere il problema del ristagno idrico della zona;
 - Il PI dovrà predisporre uno schema organizzativo unitario dell'assetto dell'area e della viabilità del PAT realizzabile anche in più stralci comprendente anche le due aree di trasformazione poste ad est ed ovest della fabbrica Lima e la viabilità di progetto posta a sud (VL).

Ricordando il carattere non conformativo del PAT, i successivi riferimenti all'indice di edificabilità, all'articolazione delle altezze degli edifici, agli schemi organizzativi, devono essere intesi come affinamenti progettuali che sebbene proposti dalla proprietà, per la loro efficacia debbono necessariamente essere accolti nella disciplina di piano nei limiti stabiliti dal PAT stesso: i parametri edificatori fatti propri dal PI, infatti, sono l'esito delle valutazioni dell'A.C. che ha potuto condividere in parte le proposte dei privati, in considerazione degli esiti formali dell'intervento (densità edilizia, altezze, schema organizzativo) e della sua funzionalità in relazione agli insediamenti circostanti (garantire la permeabilità ciclopedonale dell'area, riorganizzare l'accesso sulla strada Capiterlina tenendo conto del presumibile accresciuto impatto dato l'insediarsi di una media struttura di vendita).

Il richiamato principio della sostenibilità economica, che si conferma, non può tuttavia essere confuso con l'esigenza di salvaguardare comunque un investimento immobiliare perché, come noto, quello scenario è completamente mutato negli ultimi anni: quando la Proprietà segnala di aver acquistato l'area a valori significativamente superiori a quelli oggi di mercato, riconosce implicitamente la problematicità, sul piano economico, di quell'operazione.

Sui singoli punti dell'osservazione si deduce quanto segue:

1. Variazione dell'indice di edificabilità: si rende non opportuno l'accoglimento della proposta di prevedere un indice di edificabilità fondiario di 1,7mc/mq in sostituzione dell' edificabilità territoriale esistente di 1,5mc/mq, in quanto è facilmente dimostrabile che in applicazione dell'art. 6 delle NTO (dotazioni urbane) e stimando una superficie destinata alla viabilità di circa il 10% della superficie territoriale, l'indice fondiario corrispondente all'indice territoriale già stabilito dall'art. 27 punto 8.2 delle NTO, risulta significativamente superiore (oltre 2,0mc/mq) a quanto richiesto. Si rigetta il punto.
2. Non si ritiene compatibile con le caratteristiche dell'intorno edificato prevalentemente a due piani, il raddoppio della quota parte di superficie coperta elevabile fino a tre piani: infatti la presenza di edifici a tre piani è saltuaria nella zona considerata e si ritiene che la quota del 25% stabilita dal PI sia adeguata a garantire la necessaria articolazione planivolumetrica pur se all'interno di un contesto sostanzialmente omogeneo. Si rigetta il punto.
3. Schema organizzativo e viario: lo schema grafico riportato solo nella relazione di Variante non è prescrittivo ma ha solo la funzione di "mettere in figura" la norma di Piano. Spetterà al PUA di definire lo schema organizzativo definitivo nel rispetto delle direttive di cui al punto 8.2 dell'art. 27 delle NTO: in questo quadro si ritiene ammissibile semplificare la descrizione dello schema organizzativo demandando al successivo PUA quanto già prescritto dal PAT. Si accoglie il punto.

Il recepimento parziale dell'osservazione comporta le modifiche al punto 8.2 dell'art. 27 di seguito evidenziate:

Per le zone C2b n. 16 e C2a n. 37 si prescrive:
omissis



		<p>- schema organizzativo:</p> <ul style="list-style-type: none">• Il PUA dovrà prevedere uno schema organizzativo unitario dell’assetto dell’area e della viabilità, realizzabile in più stralci, garantendo la possibilità di accesso alle due aree di trasformazione poste ad est ed ovest della ex fabbrica Lima, senza pregiudizio per un eventuale collegamento con la viabilità e l’area posta a sud.• Dovrà essere garantita la possibilità di realizzare un collegamento viario e ciclopedonale tra via Capiterlina e via degli Alpini, organizzando conseguentemente la distribuzione dei lotti;• la nuova viabilità dovrà essere costituita da due assi principali, uno dei quali parallelo a via Capiterlina e uno parallelo a via degli Alpini;• l’organizzazione dei lotti dovrà consentire la prosecuzione dell’asse parallelo a via Capiterlina in direzione est-ovest verso l’area C2a n. 9 e specularmente collegarsi con via degli Alpini mentre l’asse parallelo a via degli Alpini dovrà consentire la prosecuzione verso le aree di potenziale trasformazione a sud; <p>dovrà essere messa a disposizione un’area idonea (verde) al trasferimento delle due carrozze esistenti a testimonianza della storica attività Lima.</p> <p>- omissis -</p>					
12	3441	24/03/2014	Gennaro Enrico Vittorio, per Morsoletto Emanuele	Inserimento richiesta di variante di modifiche normative alla scheda B n.35, ovvero per ampliamento possibili destinazioni d’uso.	L’osservazione è coerente con l’impostazione del PAT e del PI finalizzata al riutilizzo e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e finalizzato al potenziamento delle attività integrative nel settore collinare. Si ritiene ammissibile la proposta integrando puntualmente la scheda B n. 35 con la seguente indicazione specifica: “Ai sensi del combinato disposto dell’art. 44 delle NT del PAT e dell’art. 22 punto 4 delle NTO del PI per gli edifici con grado 4 e 6 della scheda B n. 35 si ritiene ammissibile integrare le destinazioni d’uso ammesse con “attività ricettivo turistica e della ristorazione”.	Accoglimento parziale nei termini precisati	Scheda B n. 35 ATO n. 1



13	3442	24/03/2014	Gennaro Enrico Vittorio, per Sbabo Clara	Inserire nelle NTO la possibilità di derogare al posto auto coperto come da richiesta di variante al PI.	L'osservazione è finalizzata a consentire l'utilizzo del piano terra in caso di disabilità derogando all'obbligo del posto auto coperto e appare condivisibile. Si integra pertanto l'art. 6 con il seguente ultimo comma: <i>L'obbligo di reperire almeno un posto auto coperto di mq 15 per ogni nuovo alloggio stabilito dal PI in riferimento ad alcune ZTO residenziali, può essere derogato in presenza di particolari e documentate condizioni di salute che richiedono l'uso residenziale del piano terra.</i>	Accoglimento nei termini precisati		NTO art. 6 ultimo comma
14	3525	26/03/2014	Mazzucco Paolo	Chiarimento limite ampliamento in riferimento alla rich. n.43, zona Ba n.21 per la dicitura "in appoggio a segno di recinzione visibile in CTRN", poiché il limite proposto di zto Ba/21 non coincide con la recinzione esistente.	La relazione di variante ha sintetizzato, per necessaria brevità, la modifica verso nord con la dicitura "in appoggio al segno di recinzione visibile in ctrn". Tale modifica è stata correttamente inserita come richiesto dalla proprietà in allineamento con la porzione esistente e più lunga di recinzione. Tale modifica consente l'intervento previsto dall'osservazione. Per opportuna conoscenza si allega la modifica ad una scala di maggior dettaglio con sovrapposizione di ortofoto che consente di verificare l'oggetto della variante, già	Non accolta in quanto già recepita in sede di adozione della variante.		



					adottata. Non risulta quindi necessario procedere ad alcuna modifica e l'osservazione			
15	3526 3762	26/03/2014 31.03.2013	GRUPPO effe 2 S.p.A. Integrazione osservazione	Riguardo la zona D2 "Ambito di pertinenza delle fornaci": Considerare l'area come comune area produttiva-commerciale esistente senza vincoli di destinazione d'uso. In subordine consentire trasformazione in prima fase della porzione di area fronte strada. Con l'integrazione viene precisato l'ambito per cui si chiede il cambio d'uso.	L'osservazione risulta accoglibile in quanto consente una maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso all'interno dei fabbricati nella zona produttiva di carattere sovracomunale Isola/Villaverla (cfr. area produttiva ampliabile del PTCP) Si modifica pertanto la classificazione di zona da Fornaci a D1 n. 14 per 23742 mq , consentendo quindi una sostanziale omogeneità dell'intero ambito affacciato sulla SP Capiterlina. Si integra inoltre il punto 2.1 dell'art. 28 con le seguenti indicazioni particolari: <i>"Per la zona D1 n. 14 le modifiche alle destinazioni d'uso sono subordinate all'attuazione degli impegni derivanti dall'atto d'obbligo sottoscritto il 31.03.2014 (prot. comunale n. 3784 del 01.04.2014)."</i> Ai fini del dimensionamento la modifica non incide sul	Accoglimento nei termini precisati	Si tratta di variazione sostanziale e pertanto oggetto di ri-pubblicazione.	Tav. 13.1.1 (D1 n. 14) NTO art. 28 ATO n. 3



					dimensionamento dell'ATO e non incide sul consumo di SAU essendo l'area già occupata da insediamenti e quindi non agricola.			
16	3578	27/03/2014	Fortuna Ivan	Riguardo la scheda B n.46: Revisione ampliamento del perimetro verso Nord per posizionamento manufatti per subirrigazione.	<p>L'osservazione risulta accoglibile in quanto secondo i criteri di flessibilità stabiliti per gli ambiti di edificazione diffusa e interventi puntuali attraverso la ricognizione delle effettive pertinenze dei fabbricati, dei quali fanno parte anche gli interventi di sub irrigazione.</p> <p>La modifica in ampliamento di 104 mq dell'ambito di scheda B non comporta incrementi volumetrici per l'ATO ma solo un incremento del consumo di SAU di 104 mq</p>	Accoglimento nei termini precisati		Scheda B n. 46 SAU : - 104mq
17	3619	27/03/2014	Giada Fontana, per Pietrobelli Stella	Riguardo la prec. Richiesta n.68: Arretrare la sagoma del fabbricato di progetto e portarlo ad un solo piano.	<p>L'osservazione risulta accoglibile essendo finalizzata all'arretramento del fabbricato di nuova costruzione , conservando le alberature lungo strada. La modifica è coerente con gli indirizzi per la delimitazione degli ambiti di edificazione diffusa (limiti di proprietà, recinzioni, allineamenti...).</p> <p>La modifica amplia l'ambito di edificazione diffusa di 783 mq e arretra e ne aumenta la sagoma confermando inalterato il volume.</p>	Accoglimento nei termini precisati		Ed. diffusa n. 1 ATO n. 1 SAU : - 783 mq



					La modifica non incide sul dimensionamento residenziale ma solo sul consumo di SAU con una sottrazione di 783 mq.			
18	3689	28/03/2014	Garbin Vitale	Rivedere proposta ampliamento fabbricato esistente con possibilità di trasformazione destinazione d'uso più coerente con la Z.T.O.	La proposta non risulta al momento accoglibile in quanto si tratterebbe di un ampliamento di un volume annesso rustico in un contesto residenziale (zona A) , per il quale non è stato richiesto il cambio d'uso. In sede di successiva variante al PI potrà essere valutata la riconversione del fabbricato ed eventuali possibili ampliamenti.	Non accolta.		
19	3767	31/03/2014	UTC	Si propone di modificare il punto 4.1 Manufatti modesti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/2004) del Prontuario di mitigazione ambientale relativo alle "Dimensioni" come di seguito precisato: <i>Dimensioni: superficie coperta massima 20 mq per ciascun fondo agricolo con superficie in proprietà di almeno 2.000 mq; altezza media all'intradosso di copertura 2.40 m. La superficie coperta può essere aumentata fino a 30 mq qualora insita su</i>	L'osservazione risulta accoglibile in quanto è finalizzata a definire un rapporto tra la dimensione dei "modesti manufatti" e la dimensione minima del fondo agricolo in proprietà. Si integra pertanto il punto 4.1 del Prontuario come proposto dall'osservazione.	Accoglimento nei termini precisati		PMQA Punto 4.1



				<i>un fondo agricolo con superficie in proprietà di almeno 4.000 mq e l'abitazione del conduttore disti più di 1 (uno) chilometri dal realizzando manufatto modesto.</i>				
--	--	--	--	--	--	--	--	--



3. Estratti cartografici

Nelle pagine seguenti sono riportati gli estratti cartografici delle modifiche proposte a seguito delle deduzioni del C.C. alle osservazioni pervenute

Osservazione n. 1

Estratto Scheda P n. 27 (adottata)



Estratto Scheda P n. 27 (dedotta)





Osservazione n. 2

Estratto PRG/PI tav. 13.1.1 (adottata)



Estratto PRG/PI tav. 13.1.1 (dedotta)





Osservazione n. 3

Estratto PRG/PI tav. 13.1.1 (adottata)



Estratto PRG/PI tav. 13.1.1(dedotta)

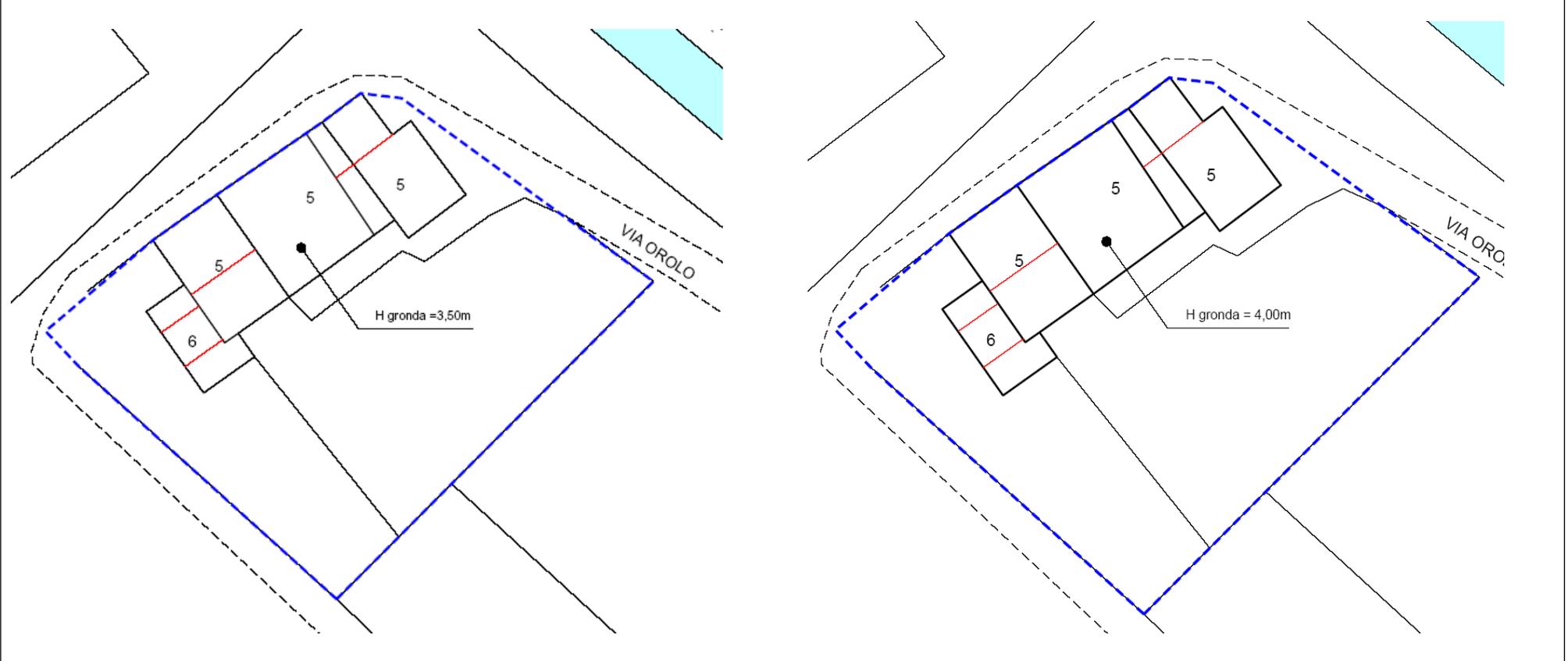




Osservazione n. 4

Estratto Scheda B n. 128 (adottata)

Estratto Scheda B n. 128

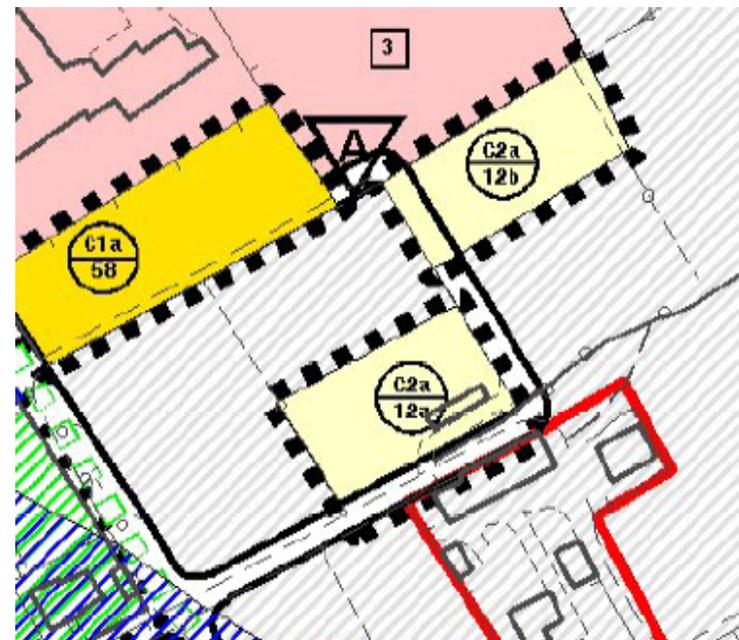




Osservazione n. 5

Estratto PRG/PI tav. 13.1.1 (adottata)

Estratto PRG/PI tav. 13.1.1 (dedotta)

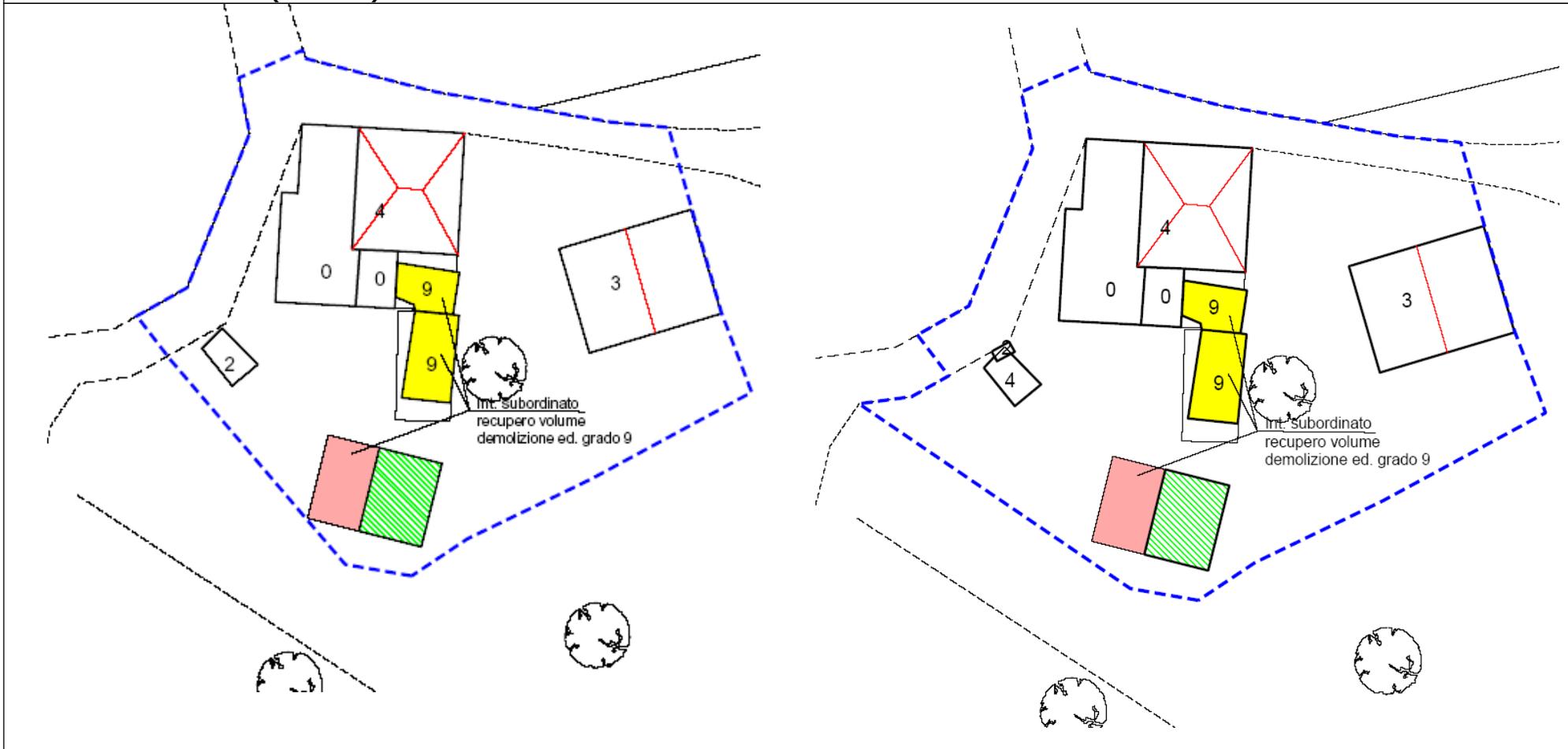




Osservazione n. 6

Estratto Scheda B n. 12 (adottata)

Estratto Scheda B n. 12 (dedotta)





Osservazione n. 7

Estratto Scheda P n. 25 (adottata)

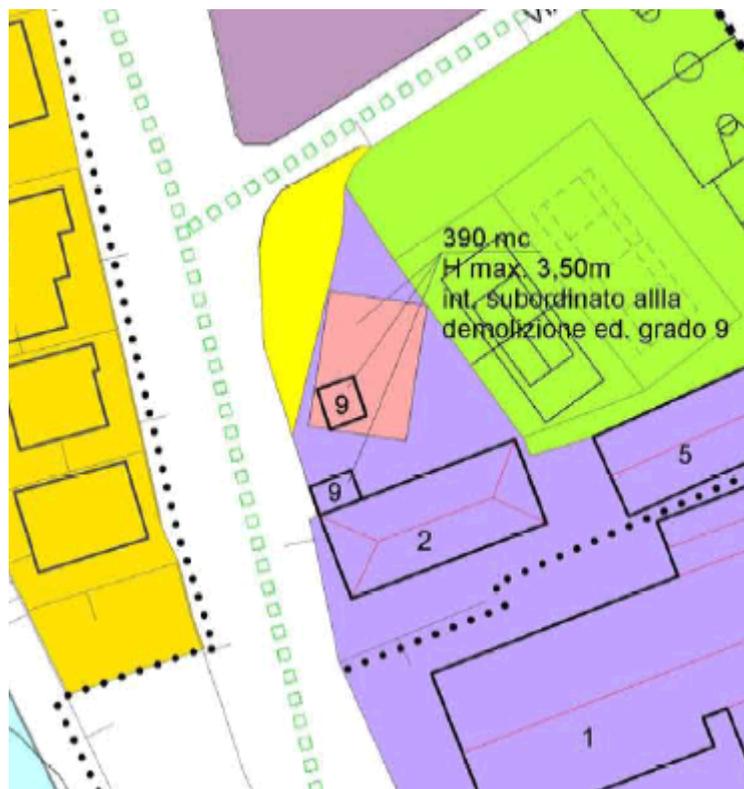
Estratto Scheda P n. 25 (dedotta)





Osservazione n. 8

Estratto PRG/PI tav. 13.3.A CS Isola (adottata)



Estratto PRG/PI tav. 13.3.1 CS Isola (dedotta)





Osservazione n. 9

Estratto Scheda P n. 28 (adottata)

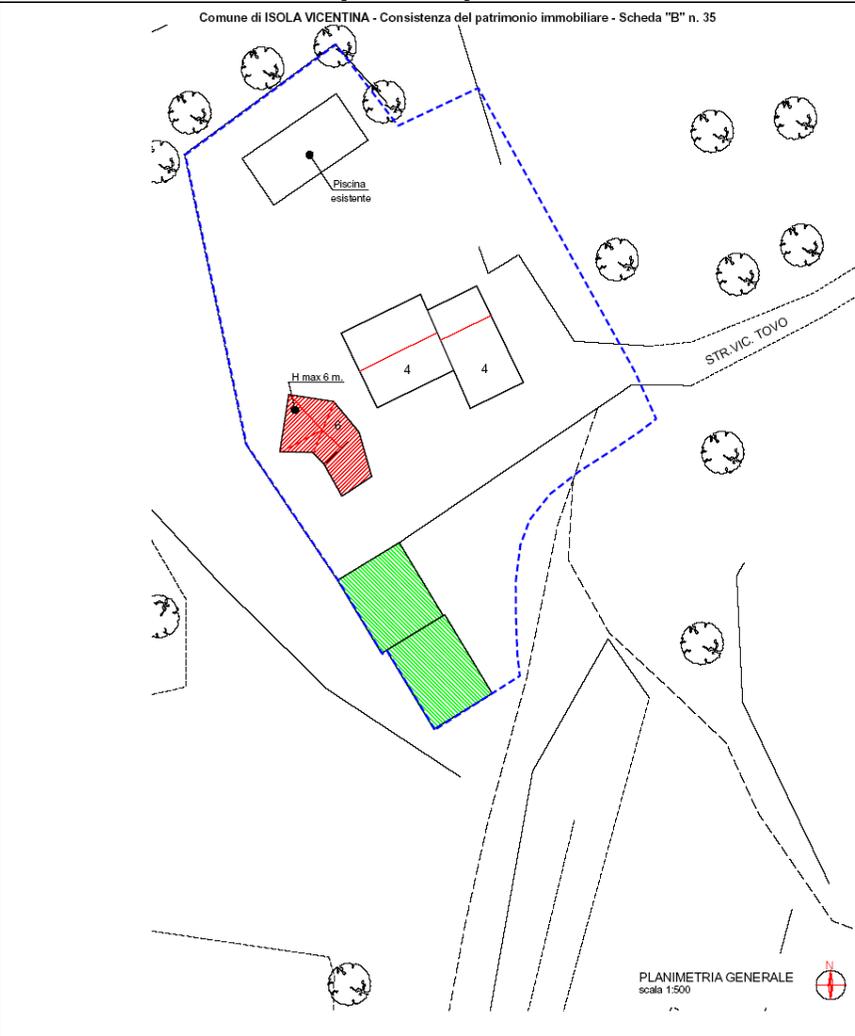
Estratto Scheda P n. 28 (dedotta)





Osservazione n. 12

Estratto Scheda B n. 35 (adottata)

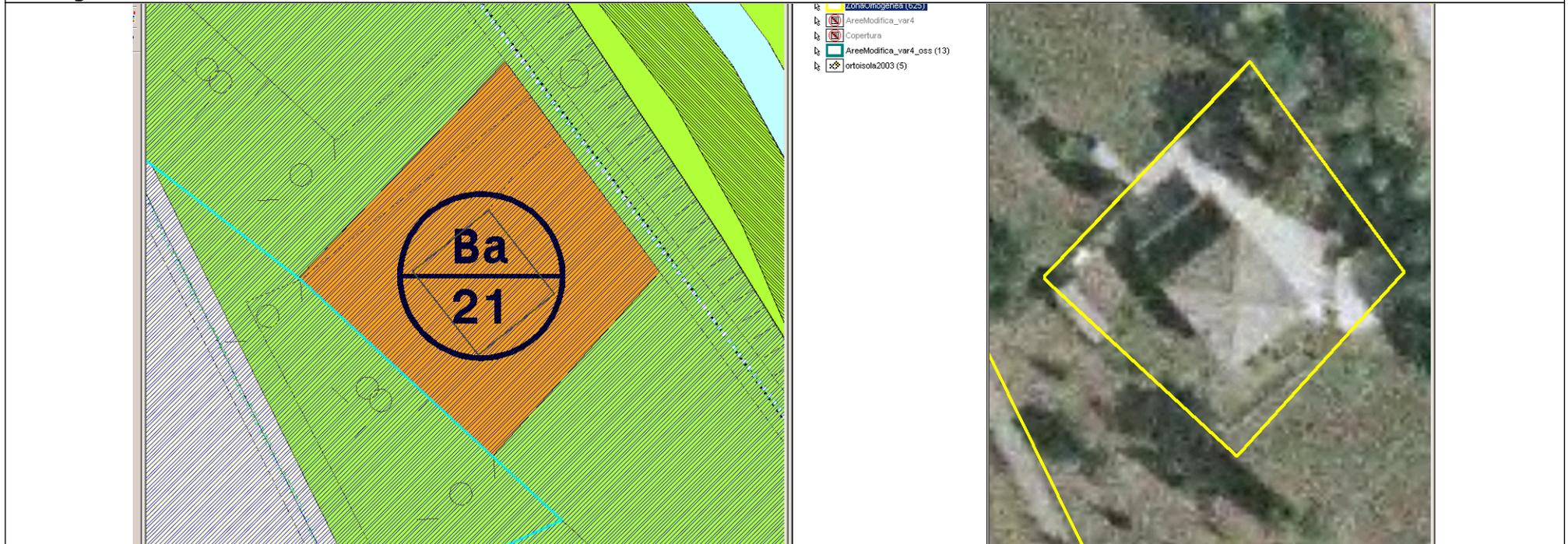


Estratto Scheda B n. 35 (dedotta)





Osservazione n. 14
Dettaglio PI e ortofoto

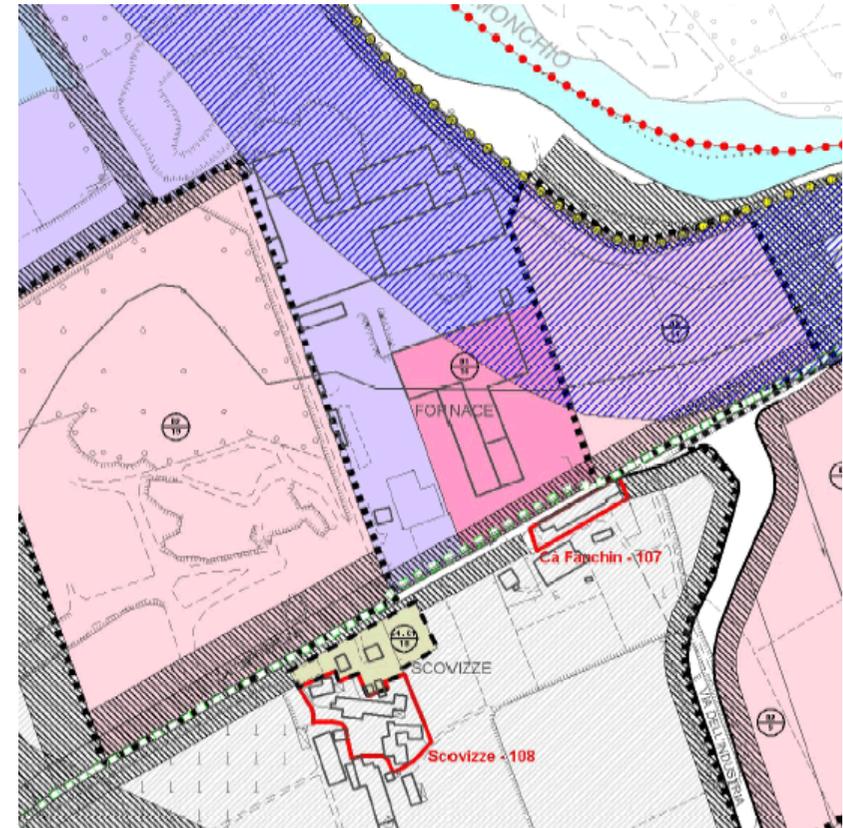
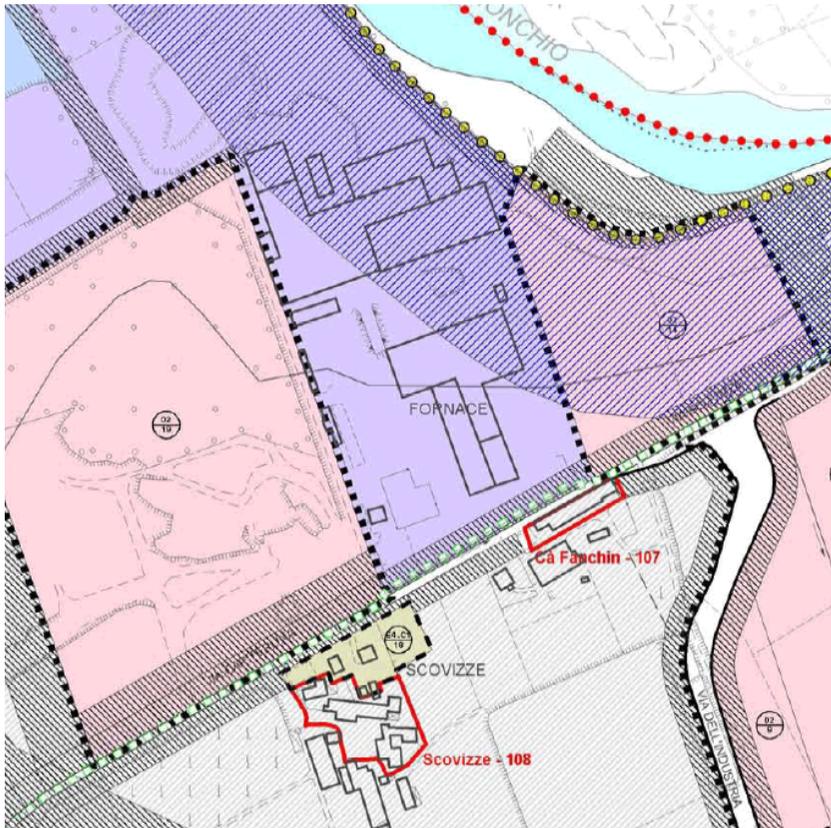




Osservazione n. 15

Estratto PRG/PI tav. 13.1.1 (adottata)

Estratto PRG/PI tav. 13.1.1 (dedotta)

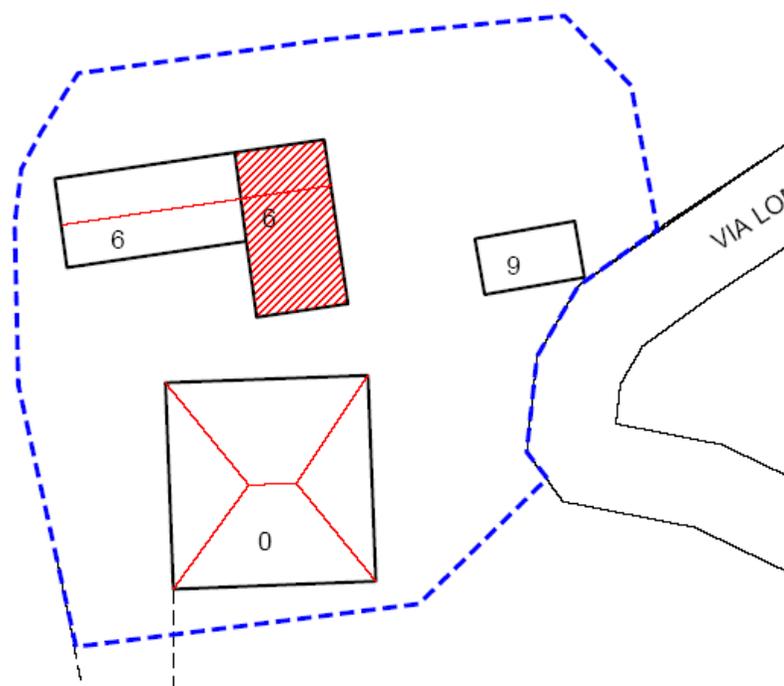
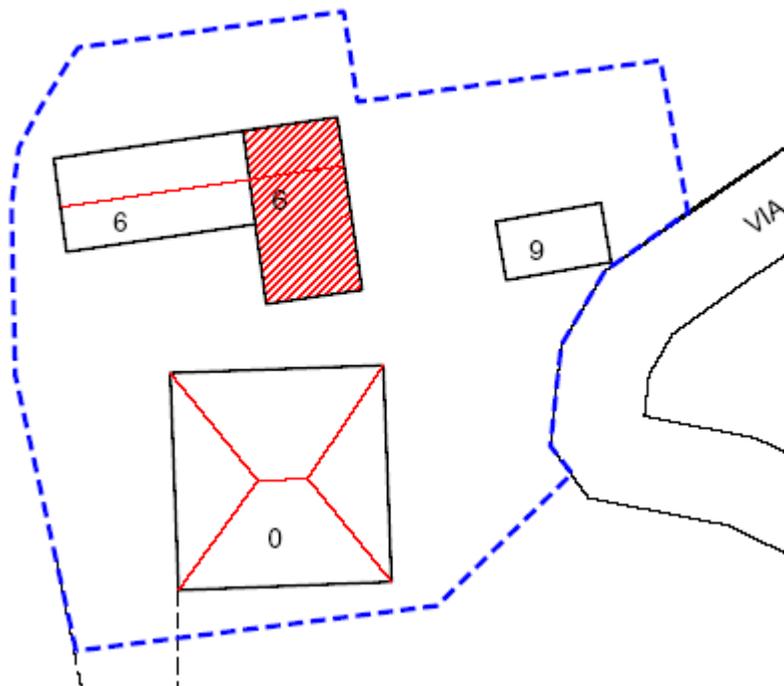




Osservazione n. 16

Estratto Scheda B n. 46 (adottata)

Estratto Scheda B n. 46 (dedotta)

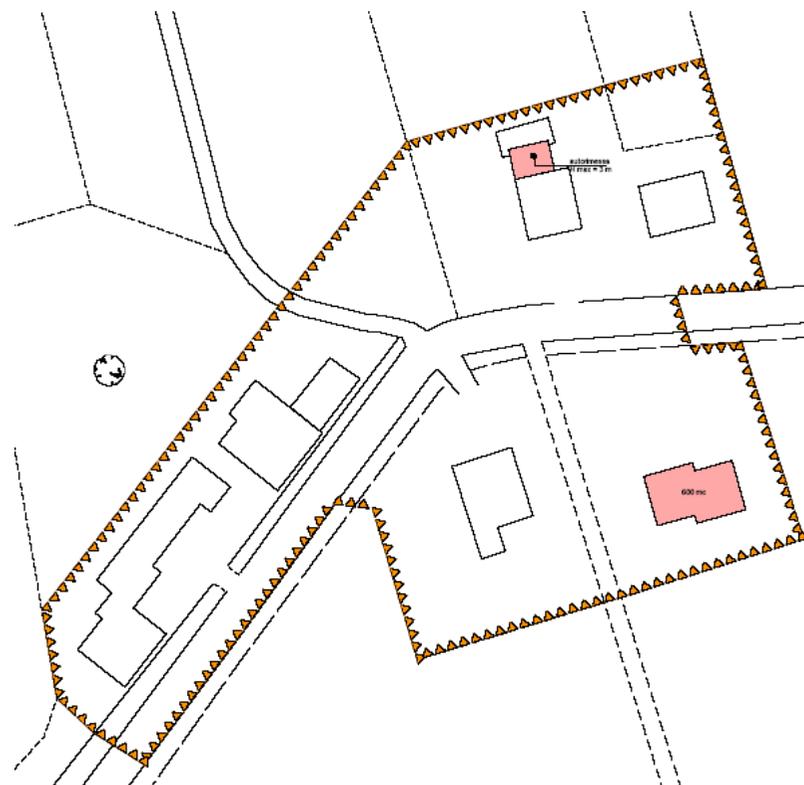
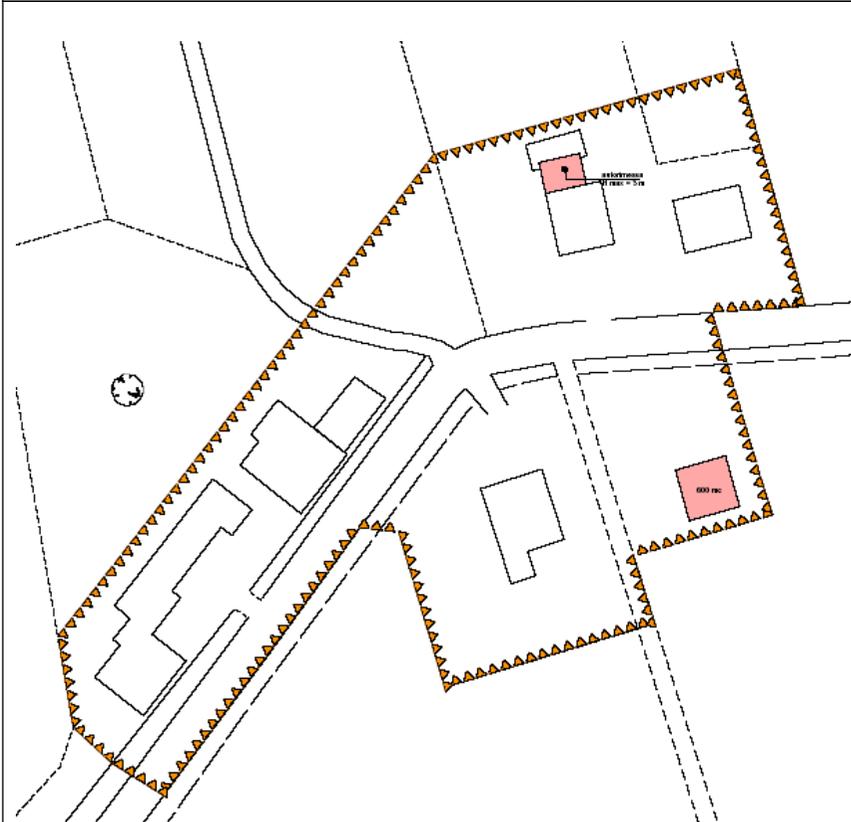




Osservazione n. 17

Estratto Scheda Ed. diffusa n. 1 (adottata)

Estratto Scheda Ed. diffusa n. 1 (dedotta)





4. Adeguamento al Parere di compatibilità idraulica (pratica Genio Civile n. P19/2014int – prot n. 122928, data 20.03.2014)

La variante n. 4 al Piano degli Interventi è stata oggetto di specifico studio di compatibilità idraulica, trasmesso al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e al Genio Civile che hanno espresso i pareri di competenza:

- Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta: parere prot. n. 3935 del 17.03.2014
- Genio civile: pratica Genio Civile n. P19/2014int – prot n. 122928, data 20.03.2014

In recepimento delle prescrizioni espresse nel parere ai sensi della D.G.R.V. n. 2948 del 06.10.2009 - Allegato A “Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici – Modalità operative e indicazioni tecniche” si integra l’art. 55 bis “Misure compensative della mitigazione idraulica” delle NTO nel seguente modo:

Art. 55 bis - Misure compensative delle mitigazione idraulica

(... omissis...)

Prescrizioni per le trasformazioni della var. 4 al PI (C2a n. 12 – Zona F n. 69 – Ed. diffusa via Venezia)

Parere Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta (parere prot. n. 3935 del 17.03.2014)

1. a prescindere dalla tipologia di modifica urbanistica apportata (vedi scheda redatta dal Professionista allegata alla presente recante la tipologia di trasformazione per ogni intervento) gli interventi elencati in questa fase andranno studiati e analizzati in fase di PUA, in modo approfondito in relazione alla stima delle portate e i relativi volumi di mitigazione nonché i relativi particolari esecutivi, aggiornati coerentemente con quanto prescritto dallo scrivente che dovranno pervenire con le prescrizioni dettate dal consorzio;
2. si intendono integralmente riportate le prescrizioni/indicazioni espresse in occasione dell’approvazione del PAT da parte dello scrivente Consorzio (note prot. cons. n. 1186 del 05.03.2007);
3. in assenza di dati utili (in particolare di tavole recante le piante e i prospetti dei particolari costruttivi delle opere di mitigazione e le portate calcolate allo scarico) al fine di poter effettuare la valutazione tecnica più appropriata, il presente parere consta di una valutazione di massima delle trasformazioni territoriali proposte; pertanto relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono sia all’interno delle aree soggette a criticità idraulica sia all’interno di aree non soggette alla medesima, si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in approvazione della fase successiva al Piano, nonché l’analisi ed il riesame completo dello studio idraulico;
4. è necessario ottimizzare le condizioni di scarico attraverso l’adeguamento e il risonamento idraulico dei ricettori finali, ove sia il caso, al fine di non compromettere lo scolo delle acque dei terreni limitrofi; nel caso di scarico in corsi d’acqua demaniali è necessario presentare allo scrivente opportuna domanda di autorizzazione idraulica; nel caso di scarico in scoli di proprietà privata è necessario acquisire l’autorizzazione dei proprietari frontisti del corso d’acqua di loro proprietà;
5. in riferimento alle caratteristiche tecniche delle misure di mitigazione, ai fini della sicurezza e del mantenimento dell’efficienza dei meccanismi di filtrazione facilitata adottati e dei bacini di laminazione, dovrà pervenire allo scrivente un opportuno Piano di Manutenzione, recante le misure da adottare ai fini dell’ottimale funzionamento della laminazione.
6. ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza dello scrivente consorzio, la portata, in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l’immissione della rete fognaria è comunque subordinata all’approvazione da parte dell’ente gestore della rete;
7. si evidenzia inoltre che
 - a fronte di una scelta progettuale caratterizzata dall’utilizzo di meccanismi di filtrazione facilitata, lo scrivente, nel rispetto delle direttive regionali, per tutte le aree di trasformazione, in cui viene scelta tale soluzione precisa che:



- a) per quanto riguarda il principio dell'invarianza idraulica, in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace;
 - b) il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico atto a verificare:
 - i. la permeabilità del terreno;
 - ii. la presenza, profondità ed oscillazioni annue della falda;
 - iii. l'eventuale presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico ed idraulico;
 - iv. l'acclività del terreno all'interno dell'area nei casi specifici;
 - v. la stabilità del pendio nei casi specifici;
 - c) qualora dovesse essere confermata anche dal punto "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.
8. inoltre lo scrivente ricorda che nel territorio in oggetto, è consigliabile apportare tutte le precauzioni progettuali sufficienti a fronteggiare situazioni di eventuale grave dissesto idrogeologico come, se necessario, l'adozione di piani di imposta rialzati, e, ove la condizione del territorio non lo permette, il divieto di costruzione di seminterrati (vedi le indicazioni comuni per le aree soggette a pericolosità e di attenzione idraulica indicate dall'Autorità di bacino competente) ed eventuali piani di emergenza pianificati in collaborazione con gli Enti competenti; a tal proposito lo scrivente si ritiene esonerato da ogni eventuale futura problematica di tipo idraulico che potrebbe crearsi nell'area medesima.
9. nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena.
10. tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alligiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.
11. stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 5 m dal ciglio del canale; allo scrivente dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc...) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica", ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e delle Norme di Polizia Idraulica.

Parere Genio civile (pratica Genio Civile n. P19/2014int – prot n. 122928, data 20.03.2014)

- è da considerarsi recepito il parere del Consorzio di cui sopra, la dove non contrasti quanto esplicitato nel presente documento e in quanto riportato per il PAT, di cui sopra;
- per gli interventi inclusi nel Piano e con trasformazione territoriale superiore a 0,1 ettari andrà redatto un ulteriore apposito studio di Compatibilità idraulica in forma esecutiva, che dovrà venire valutato e accettato da codesto Comune nel rispetto delle indicazioni e dei volumi minimi riportati nel cap. 11 della Valutazione di Compatibilità, di cui in premesse e del presente atto, pertanto non dovrà acquisirsi un nuovo parere da questa Sezione regionale;
- la dove risulti possibile lo scarico verso corsi d'acqua superficiali o linee fognarie si vieta il dimensionamento di sistemi di mitigazione idraulica mediante filtrazione al suolo;
- nel caso di interventi con trasformazione del territorio inferiore ai 0,1 ettari sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
- le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate in modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.



5. Aggiornamento dimensionamento

Le deduzioni alle osservazioni comportano l'aggiornamento del dimensionamento come di seguito riportato:

a) Dimensionamento residenziale

Il saldo delle potenzialità di trasformazione ancora disponibili nel PAT dopo il primo PI, la variante numero 1, 2, 3 e con la presente variante n. 4 è rappresentato in tabella:

Volume residenziale PAT	455.000	mc
Volume utilizzato dal Primo PI	- 80.000	mc
Volume utilizzato dalla Variante n. 1	- 43.540	mc
Volume utilizzato dalla Variante n. 2	- 22.060	mc
Volume utilizzato dalla Variante n. 3	0	mc
Volume utilizzato dalla Variante n. 4 (adoz)	+5.829	mc
<u>Volume utilizzato dalla Variante n. 4 (dedoss)</u>	<u>-100</u>	<u>mc</u>
Volume residenziale ancora disponibile	315.129 mc	

b) Dimensionamento produttivo

La variante n. 4 al PI non comporta modifiche al dimensionamento produttivo.

c) Verifica del consumo di Superficie Agricola Utilizzata

La SAU ancora disponibile, dopo l'approvazione della variante n. 4 al PI, risulta essere:

SAU trasformabile da PAT:	171.884 mq
SAU utilizzata dal Primo PI	- 53.578 mq
SAU utilizzata dalla Variante n. 1	- 10.323 mq
SAU utilizzata dalla Variante n. 2	+11.633 mq
SAU utilizzata dalla Variante n. 3	- 11.139 mq
SAU utilizzata dalla Variante n. 4 (adoz)	+3.409 mq
<u>SAU utilizzata dalla Variante n. 4 (dedoss)</u>	<u>-1.071 mq</u>
SAU trasformabile ancora disponibile	+110.815 mq