

COMUNE DI CORDIGNANO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi – Variante n. 3

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

Controdeduzione alle osservazioni

PROGETTAZIONE
Matteo Gobbo, pianificatore
con Alessia Rosin

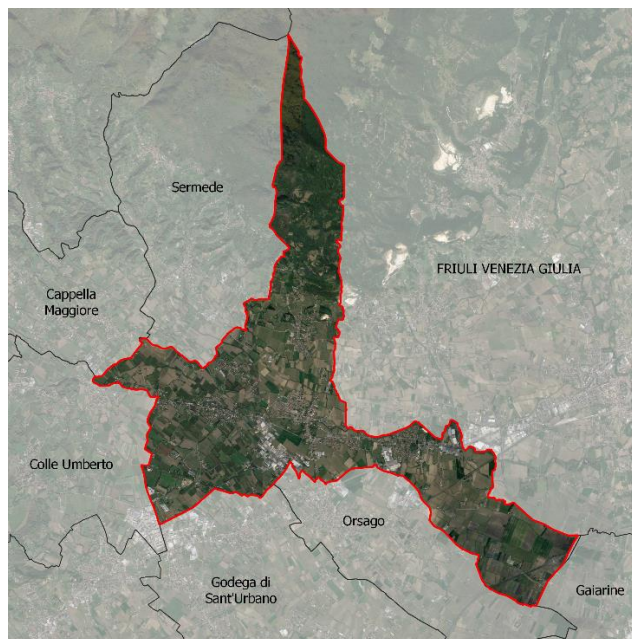
COMUNE DI CORDIGNANO

SINDACO
Roberto Campagna

SETTORE URBANISTICA
Massimo Stefani
Donatella Piccoli

SEGRETARIO
Rolando Fontan

febbraio 2024



COMUNE DI CORDIGNANO

Provincia di Treviso - Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

PI - Piano degli Interventi

Variante n. 3

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

PREMESSA

La Variante n.3 al Piano degli Interventi del Comune di Cordignano è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n° 33 in data 31 ottobre 2023 ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004. La pubblicazione e il deposito sono avvenuti regolarmente ed è pervenuta n. 1 osservazioni.

Si richiamano, in questa occasione, il referto di deposito della pubblicazione presso l'Albo Pretorio Comunale, il parere favorevole espresso dal Genio Civile Regionale di Treviso (Compatibilità Idraulica e Sismica prot. In entrata n. 12110 del 24.08.2023) e il parere favorevole espresso dall'ULSS 2 "Marca Trevigiana" (prot. In entrata n. 12238 del 29.08.2023).

CRITERI SEGUITI NELL'ESAME DELL'OSSERVAZIONE

Le osservazioni devono essere intese come un apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento dello Strumento Urbanistico Comunale; pertanto, esse devono essere tese al miglior espletamento del pubblico interesse e non a tutela di interessi privati.

In conformità a questo principio tutte le osservazioni pervenute (entro e fuori termine) vengono esaminate, valutate e controdedotte.


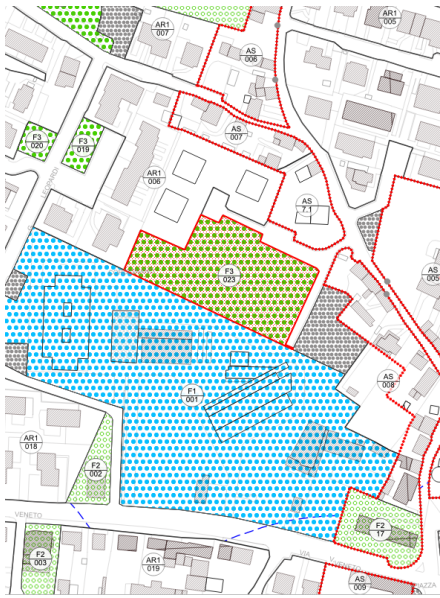
L'oggetto ed i contenuti delle osservazioni sono riassunti in apposite schede; nella stessa scheda è riportata la proposta di controdeduzioni che la Giunta presenta al Consiglio Comunale per essere recepita e per procedere alla definitiva approvazione della Variante al PI.

La valutazione dei contenuti delle osservazioni tiene conto dei seguenti criteri generali:

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

SCHEDA DELLA OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE

Scheda Osservazione n: 01

<p>Protocollo n. 580 Data: 15.01.2024</p> <p>Presentata da: BIT Giuseppe - Arcadia Immobiliare s.r.l.s.</p> <p>Area sita in via Gazzari</p> <p>Tav. 3.1a – Cordignano nord</p> <p>Catasto: Fg. 11 m.n. 1214 – 1217 – 1222 – 1224 – 1227</p>		
--	--	---

Oggetto dell'osservazione:

Con riferimento alla modifica n. 01 della Variante n. 3 adottata, si chiede che siano escluse dal nuovo ambito F3/23 le aree identificate ai mappali nn. 1222 e 1227 con conferma della vigente destinazione urbanistica ZTO AR1/06 prescrivendo a livello normativo (art. 18 NTO) "Per la zona AR1/06, in sede di attuazione, la cessione a titolo gratuito al Comune di un'area di superficie regolare pari a 600 mq collocata nella porzione orientale dell'ambito, ferma la concentrazione nelle residue aree dell'indice riconosciuto all'ambito per la sua intera superficie".

Controdeduzione dell'Ufficio di Piano:

Valutata tecnicamente l'osservazione, considerata la destinazione urbanistica indicata nell'avviso di vendita (aree di urbanizzazione consolidata) e tenuto conto dell'effettiva necessità di aree per servizio a completamento delle attrezzature pubbliche già esistenti o in previsione, si ritiene di accogliere quanto richiesto riclassificando i mappali in oggetto in zona AR1/06 e integrando l'art.18 delle NTO con la prescrizione proposta.

Controdeduzione proposta al Consiglio Comunale:

Vista la proposta di controdeduzione tecnica, si ritiene di condividerne i contenuti proponendo di accogliere pertanto l'osservazione.

Proposta al Consiglio Comunale:

Osservazione

☒ ACCOGLIBILE ☐ PARZIALMENTE ACCOGLIBILE ☐ NON ACCOGLIBILE

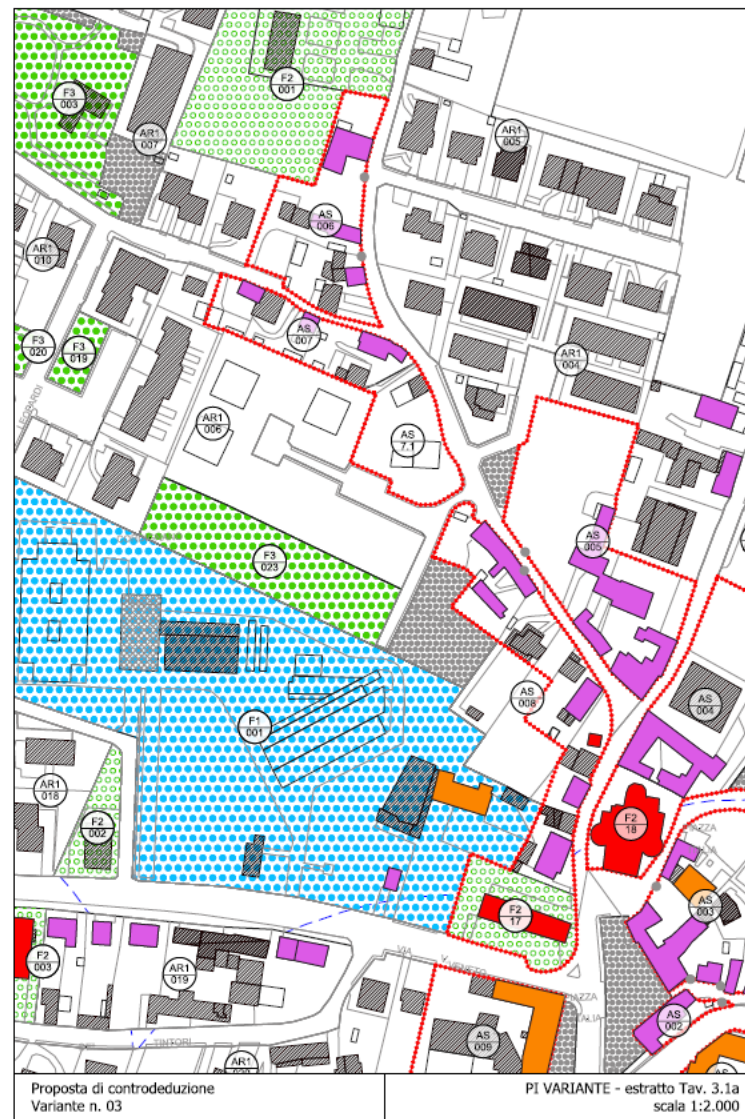
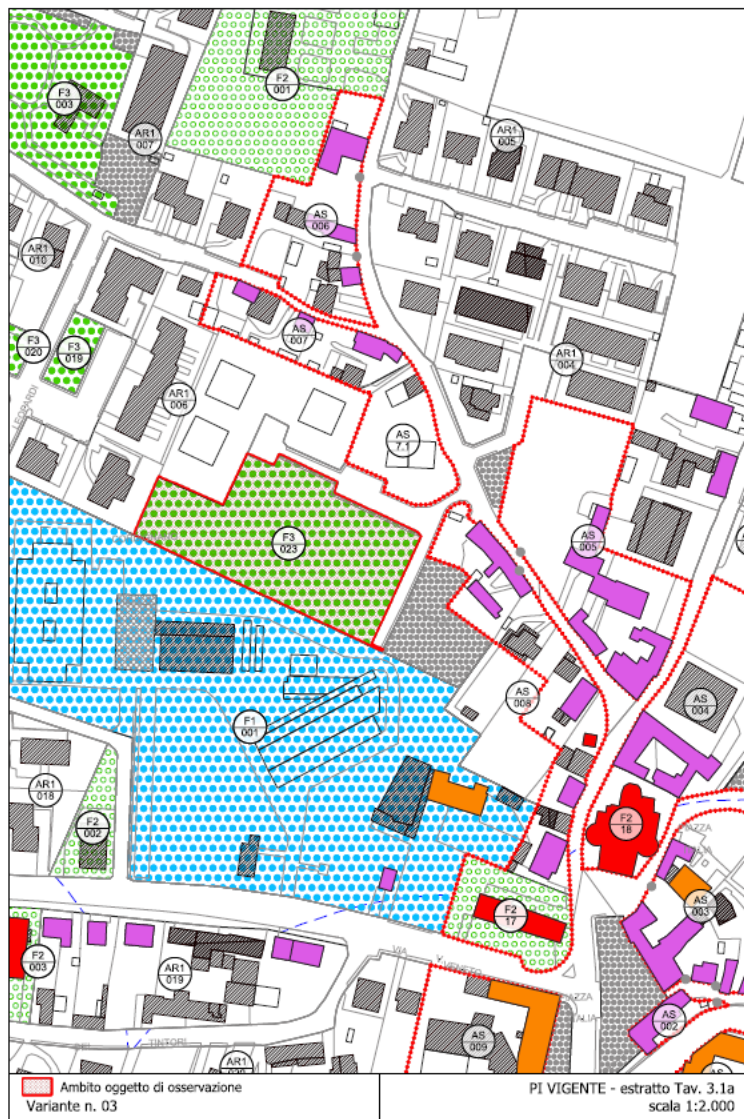
Tabella di sintesi

Numero	Osservante	Proposta al Consiglio Comunale		
		ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
1	BIT Giuseppe - Arcadia Immobiliare s.r.l.s.	X		
TOT		1		

Allegati contenenti la proposta di adeguamento alle controdeduzioni:

- Estratto cartografico – Tav. 3.1a
- Estratto normativo – art. 18 NTO

Estratto cartografico – Tav. 3.1a



Controdeduzioni alle Osservazioni

Estratto normativo – art. 18 NTO

Art. 18 Ambito residenziale consolidato (AR1)

Gli ambiti residenziali consolidati riguardano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.

Modalità d'intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED) o con Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).
Interventi ammessi	Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 38). Per tutti gli altri edifici sono ammesse: - manutenzioni ordinarie e straordinarie; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia e urbanistica; - nuova costruzione e ampliamento; - demolizione con o senza ricostruzione.
Densità fondiaria (VU x IF)	0,80 mc/mq Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.
Incentivi	Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 16). Aumento VU dell'ambito d'intervento di 0,2 mc/mq con il concorso dei diritti edificatori prodotti attraverso l'utilizzo di strumenti premiali.
Altezze	Massima 9,00 m.
Distanze	Secondo indicazioni contenute all'Art. 14.

La zona AR1/225 individuata in Tav. 3.2 è priva di capacità edificatoria. La densità fondiaria è pari a 0,00 mc/mq.

In presenza di lotti liberi ineditati è ammesso l'utilizzo dell'indice di densità fondiaria (0,80 mc/mq) a condizione che il frazionamento relativo al lotto stesso sia avvenuto antecedentemente alla data di adozione della variante n. 3 al PI avvenuta il con DCC n. ...

In caso di frazionamento della proprietà successivo al 20.04.2016 si fa riferimento, ai fini del calcolo della capacità edificatoria, alla situazione esistente a tale data detraendo l'eventuale volumetria degli edifici eventualmente esistenti sulle medesime aree ante frazionamento;

A tal fine ogni titolo abilitativo dovrà essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla dimostrazione di quanto indicato nei precedenti commi.

Si prescrive per la zona AR1/06, in sede di attuazione, la cessione a titolo gratuito al Comune di un'area di superficie regolare pari a 600 mq collocata nella porzione orientale dell'ambito edificatorio, ferma la concentrazione nelle residue aree dell'indice riconosciuto all'area per la sua intera superficie.