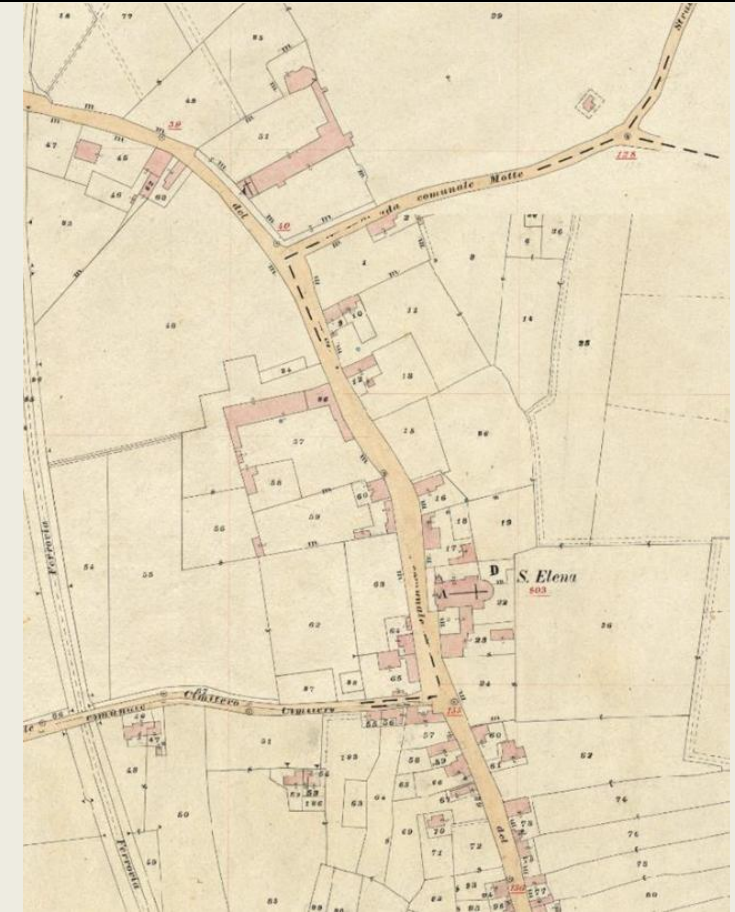
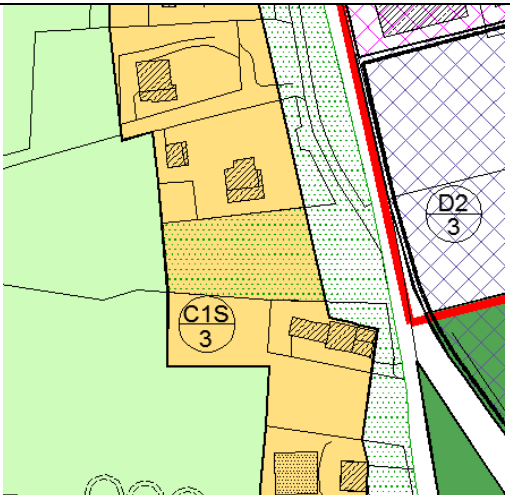
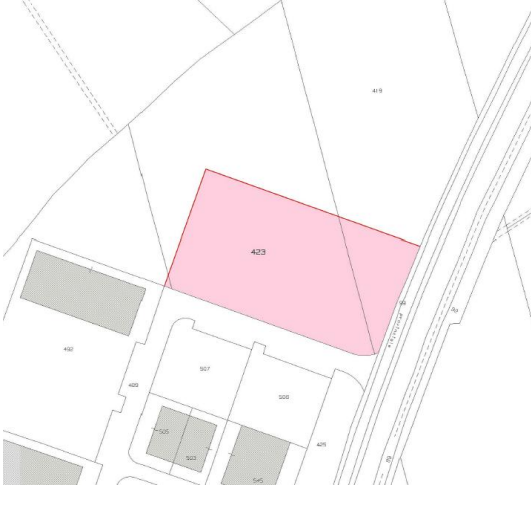
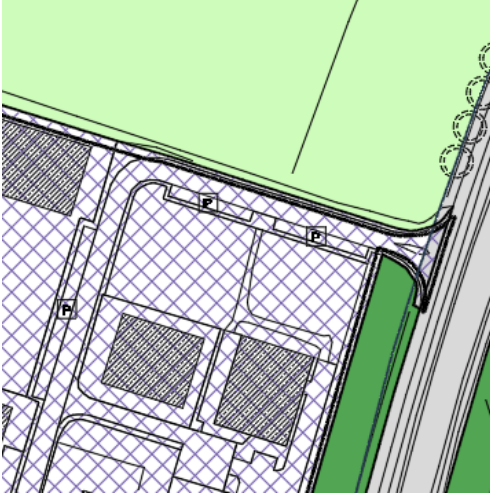


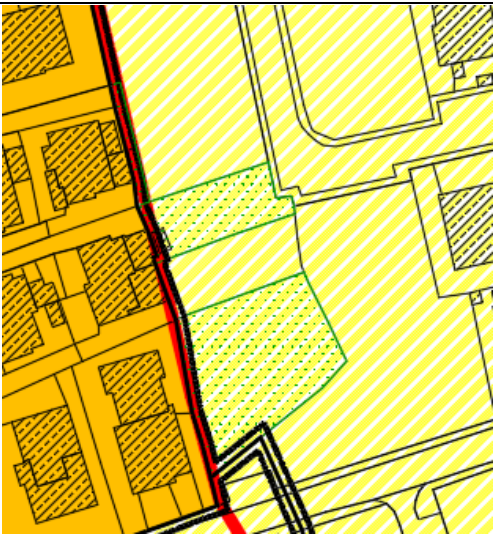
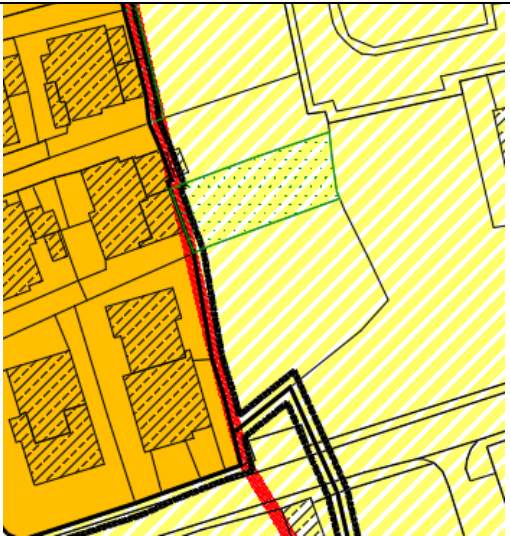
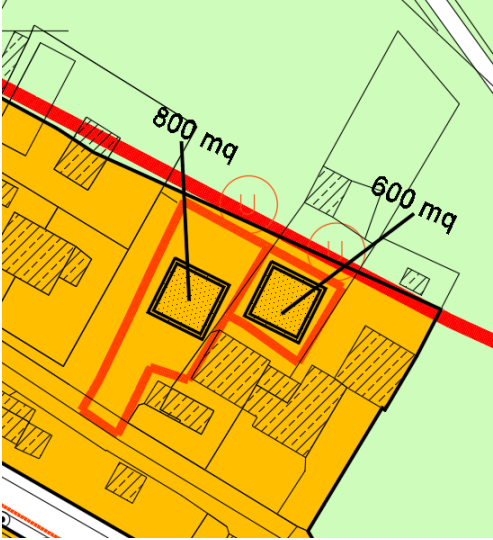
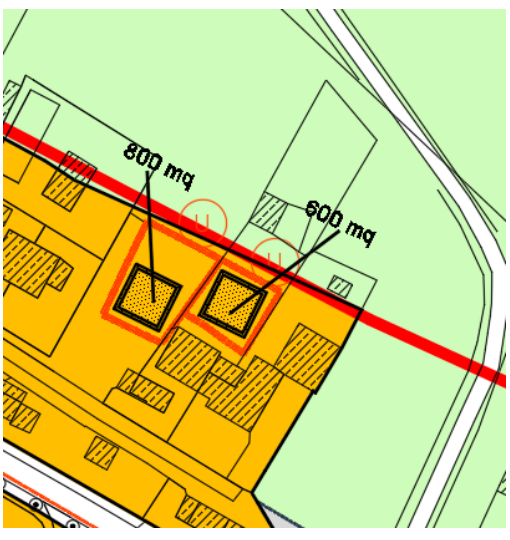
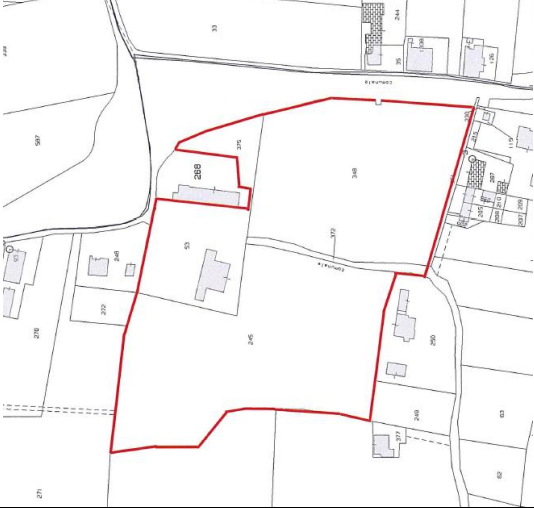
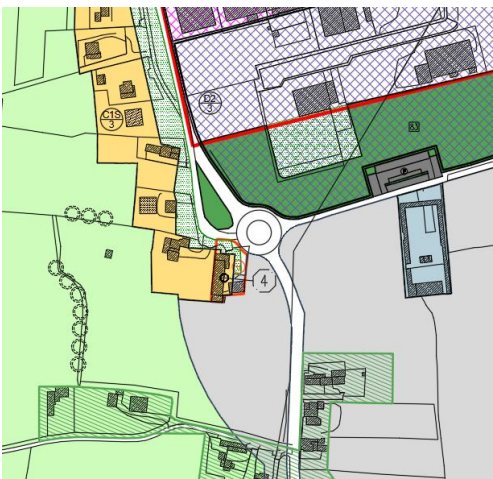
COMUNE DI SANT'ELENA Provincia di Padova		
PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI		2019
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE		
		IL SINDACO: EMANUELE BARBETTA IL RESPONSABILE AREA TECNICA: DUILIO FASOLATO PROGETTISTA MAURO COSTANTINI
ADOTTATO: D.C.C. N. 20 DEL 16.03.2019 APPROVATO:		
DATA:		

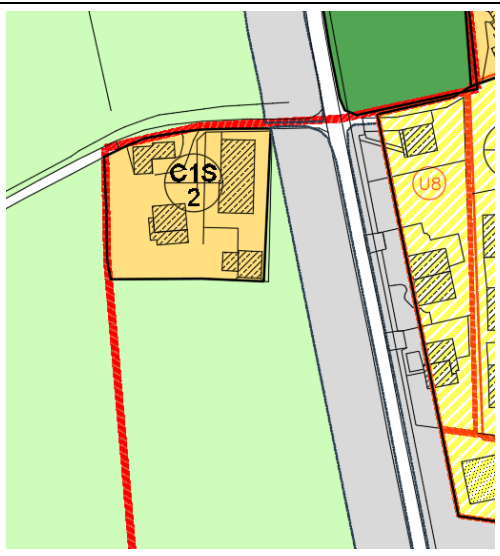
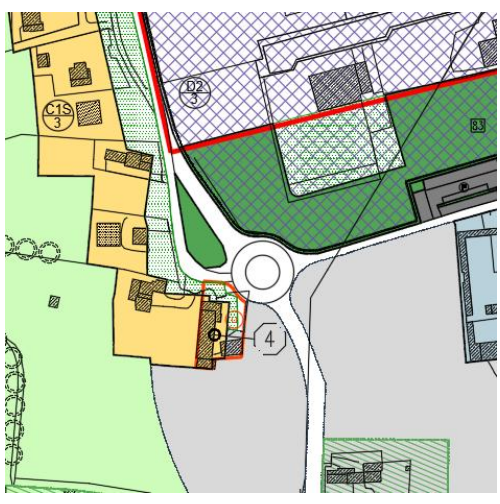
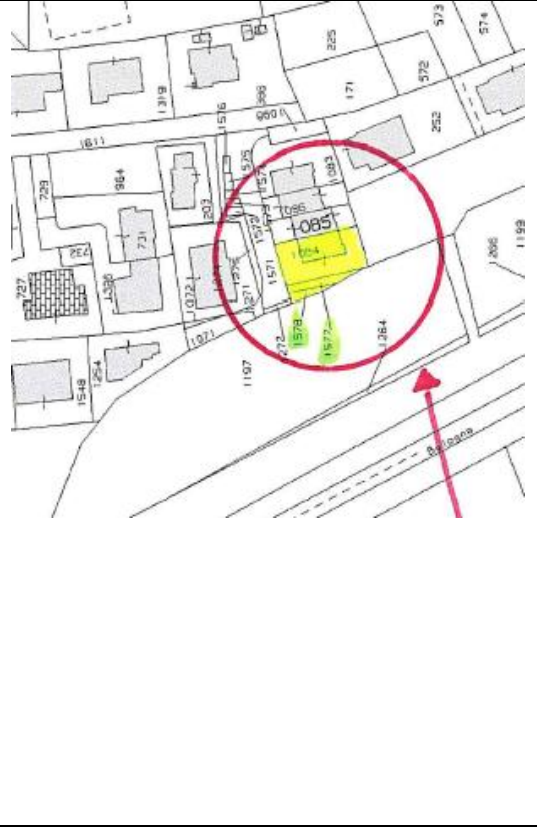
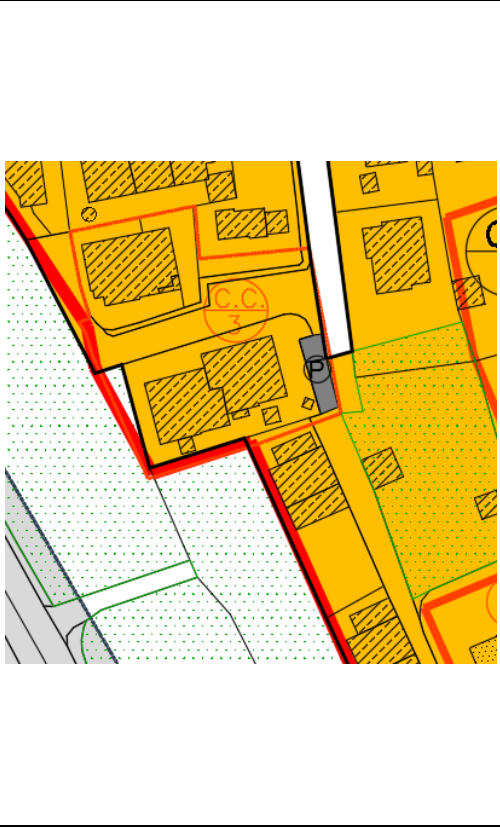
Comune di SANT'ELENA (PD)

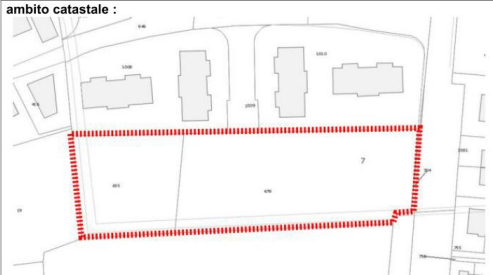
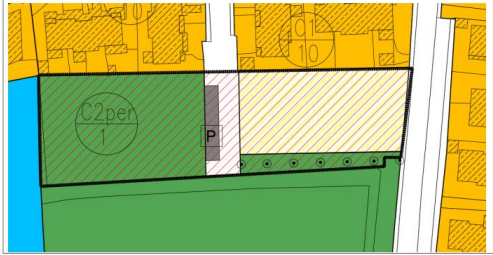
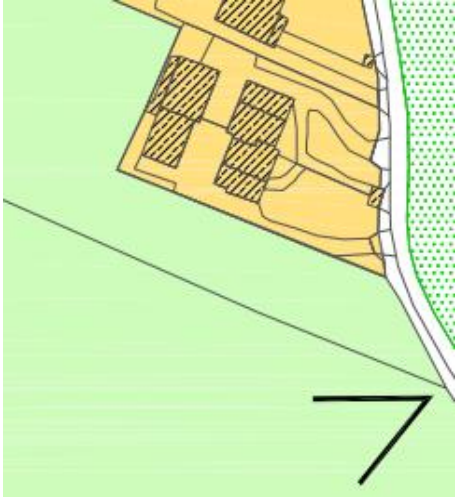
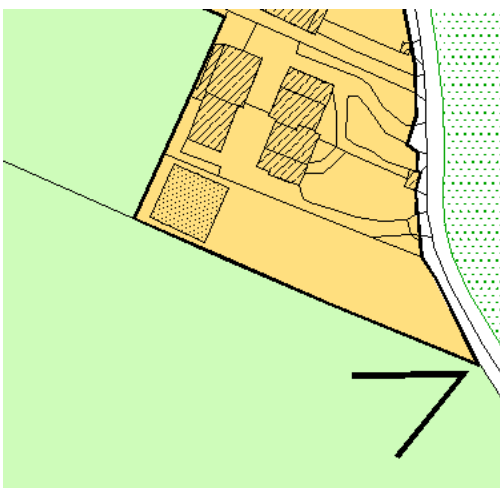
Prima Variante al Piano degli Interventi adottata con D.C.C. N. 20 DEL 16.03.2019

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

	richiedente, data e protocollo	Sintesi osservazione	Parere tecnico con proposta di controdeduzione	estratto grafico dell'osservazione	Estratto PI elaborato adottato	Estratto PI elaborato modificato
1	SETTE GRAZIANA n° Prot 7476 26 mar 2019	Trasformazione area mapp 316 del FG 6, da edificabile a verde privato, stralcio lotto edificabile mc 800	ACCOGLIBILE richiesta già prodotta ai sensi della LR 4/2015 (variante verde)			
2	COPPOLA DANIELA, COPPOLA GIOVANNA, COPPOLA MARIA GRAZIA, COPPOLA MARIO, COPPOLA VINCENZO, ESPOSITO ANNA n° prot 2526 9 magg 2019	Ripristino destinazione in zona C2 edificabile da verde privato attuale mappale 446 FG n. 7	ACCOGLIBILE: la riclassificazione proposta con la variante deriva da mero errore di interpretazione di istanze informali raccolte in occasione degli incontri dello sportello del P.I. Si prevede pertanto di ripristinare la situazione previgente alla presente Variante			
3	SCROFFA MARIA ANTONIA n° prot 2756 17 magg 2019	Trasformazione da zona agricola a D2 industriale di espansione	NON ACCOGLIBILE la proposta è in contrasto con quanto stabilito dal PTCP e dal PATI del Monselicense vigenti, in particolare l'art. 12.1 lett. h delle NT del PATI. riserva le espansioni ammesse alle sole aziende presenti da almeno tre anni nel territorio del PATI Qualora si manifestasse tale condizione, o altra assimilabile, sarà possibile valutare se operare secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 55/2012 con variante specifica al P.I.			NON COMPATIBILE

4	Responsabile area tecnica Geom Duilio Fasolato n° prot 2825 23 magg 2019	correzione di errore cartografico di inversione fra l'istanza di riclassificazione del mapp. 601 del sign. Travaglia Gianni con il mapp. 1357 di proprietà del sign. Travaglia Orazio Variazione	ACCOGLIBILE: correzione di mero errore cartografico. si propone quindi di classificare l'area del mapp. 601 in area C2 a verde privato, priva di edificabilità, in conformità a quanto previsto della LR 4/2015 (variante verde)			
5	LORENZO MARCHIORO, MASSIMO RUMOR n. prot. 2910 27 magg. 2019	Modifica dell'ambito di intervento del "lotto libero perequato 800 mq con obbligo di progettazione unitaria" attualmente interessante l'area classificata al Catasto al foglio 1 mappali 310 e 125 andando a ubicare tale ambito solo ed esclusivamente all'interno del foglio 1 mappale n° 310 di proprietà del Sig. Marchioro Lorenzo.	ACCOGLIBILE: la proposta appare conforme al nuovo perimetro di proprietà della ditta già proponente della manifestazione di interesse acquisita prot. 2702/18 durante la redazione della variante			
6	DOMENICO CAPELLO, VALERIA FRASSON n° prot 2922 27 magg. 2019	Modifica perimetrazione dell'area residenziale del lotto di proprietà.	NON ACCOGLIBILE nell'istanza di ripermetrazione viene rappresentata una superficie di oltre 20.000 mq, quantità incompatibile con le caratteristiche della ZTO C1/s			NON ACCOGLIBILE

7	LEONARDO MARTINELLO, EMANUELA MARTINELLO n° prot 2923 27 magg. 2019	Cambio Riclassificazione area da C1 S a zona agricola	ACCOGLIBILE: l'osservazione comporta il ripristino della previsione urbanistica precedente, con conseguente stralcio della scheda di Progetto Unitario n. 11			
8	NUSHI EDUARD n° prot 2924 28 magg. 2019	Riclassificazione area da F3 a D2 di area adiacente al lotto di proprietà in zona D	NON PERTINENTE Osservazione irrituale in quanto l'area di cui si chiede la riclassificazione è in realtà di proprietà comunale. L'aspetto potrà essere valutato più propriamente in relazione al Piano delle Alienazioni di cui all'art. 58 del D.L. 35/06/2008, convertito con L. n. 133/2008 e modificato dagli artt. 33 e 33 bis della L. 111/2011			NON PERTINENTE
9	PAOLO PICCOLI, CLAUDIA MARIA FERREIRA n° prot 2967 03 giugno 2019	Ripristino perimetro zona C1/3, con esclusione dall'identificazione della proprietà nel comparto di completamento 3	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE ACCOGLIBILE la modifica del perimetro della ZTO C1 in quanto semplice conferma della previsione previgente. Con la modifica accolta si procede anche all'aggiornamento delle tratto riportato nell'elaborato 7.a per la scheda AIC n. 3 NON ACCOGLIBILE l'esclusione del lotto in oggetto all'AIC n.3; l'ambito, già sostanzialmente realizzato, mantiene gli indirizzi normativi in termini di volume edificabile e tipologie specifiche dati dalla scheda, lo stralcio comporterebbe modifica degli indici di edificabilità.			

10	ELISA GIONA, SIMONE GIONA n° prot 2969 03 giugno 2019	accordo negoziato di cui alla D.G.C. n. 17 del 27/02/2019 1. si riscontrano alcune incongruenze del soggetto proponente nell’indicazione dei mappali catastali in oggetto e che non specifica i motivi della scelta di indicare parte dell’ambito come “consolidato”; 2. gli elaborati grafici allegati all’accordo non sono controfirmati da tecnico abilitato; 3. la proposta non risulta essere stata sottoposta al Consiglio Comunale 4. nella verifica di congruità viene inserito un valore iniziale pari a 10,00 € a mq che non trova riscontro nel modello di calcolo di cui alla DGM n. 17 del 17.02.2018 5. nel calcolo vengono considerate anche le porzioni di area destinate a standard che dovrebbero essere cedute gratuitamente con il SUA	NON PERTINENTE l’osservazione appare riferita più alla Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 27/02/2019 che alla Delibera di Consiglio Comunale N. 20 del 16.03.2019 di adozione del Piano degli Interventi in oggetto. Appare comunque opportuno rilevare che: 1. le incongruenze di identificazione nella proposta paiono irrilevanti rispetto all’esito dell’accordo e alla qualità urbana perseguita dall’Amministrazione Comunale. L’indicazione del PAT, che riserva la destinazione “strategica” a servizi ad una sola parte si esprime proprio nell’indicare parte invece nel “consolidato”, come per altre parti a servizi presenti sul territorio e non ritenute strategiche; l’aspetto si inserisce chiaramente nel percorso di rilettura del sistema a servizi centrale testimoniato anche dalla scelta riguardo l’area retrostante la Barchessa 2. gli elaborati grafici allegati all’accordo non costituiscono un elemento progettuale codificato (progetto edilizio, piano di lottizzazione ecc..) ma assumono un valore descrittivo nell’espressione di contenuti negoziali di scelte politico-amministrative, che sostanzialmente afferiscono al modello del previsioni “perequate” in uso in molti comuni del padovano 3. L’accordo, con i suoi contenuti, ovvero la variante urbanistica che definisce la nuova zonizzazione e le modalità di attuazione, è stata sottoposta al Consiglio Comunale, proprio con la con la DCC n. 20/2019 4. la DGM n. 17/2018 riferisce i valori da utilizzare per le stime alle tabelle IMU vigenti, in queste non sono presenti valori specifici per zone di tipo F, la stessa DGM rinvia ad una diversa stima del valore, che nelle fattispecie è stata ritenuta congrua su un valore pari al doppio di quello di una superficie in zona “E” ovvero priva edificabilità propria, ma collocata in area centrale. Lo stesso osservante non propone in merito valori difforni da quanto utilizzato. Va ribadito che in ogni caso l’aspetto prevalente rimane quello dell’interesse generale all’attuazione della previsione 5. le aree a standard sono parte integrante delle condizioni di trasformazione come per qualsiasi intervento soggetto a PUA	PIANO DEGLI INTERVENTI 2019 REPERTORIO NORMATIVO AMBITO C2 “PER” 1 AMBITO INTERVENTO PEREQUATO ambito catastale :  Organizzazione ambito: in giallo superficie fondiaria edificabile, mq 1.800, profondità lotto ml 30 in azzurro la superficie a destinazione pubblica 3.140 	Estratto P.I. 2019  REPERTORIO: <table><tr><td>SUPERFICIE TERRITORIALE</td><td>MQ</td><td>4.940</td></tr><tr><td>VOLUME ESISTENTE</td><td>MC</td><td>0</td></tr><tr><td>SUPERFICIE FONDIARIA lotto unico</td><td>MQ</td><td>1.800</td></tr><tr><td>INDICE FONDIARIO PREVISTO (su volume predeterminato mc 2.700)</td><td>MC/MQ</td><td>1,50</td></tr><tr><td>NUOVO VOLUME EDIFICABILE</td><td>MC</td><td>2.700</td></tr><tr><td>NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (150 MC/AB)</td><td>N°</td><td>18</td></tr><tr><td>SUPERFICIE PEREQUAZIONE A DESTINAZIONE PUBBLICA di cui:</td><td>MQ</td><td>3140</td></tr><tr><td>VERDE PUBBLICO (mq 6 x abitante + 3 mq x abitante secondari)</td><td>MQ</td><td>162</td></tr><tr><td>PARCHEGGIO PUBBLICO (mq 3,5 x abitante)</td><td>MQ</td><td>63</td></tr><tr><td>ALTEZZE MASSIME AMMISSIBILI</td><td>ML</td><td>7,50</td></tr></table> PRESCRIZIONI: intervento perequato mediante cessione area a destinazione pubblica per mq 3.140, comprensiva degli standard afferenti alla porzione residenziale (mc 2700 su S.F. mq 1800) tipologia: schiera – blocco, intervento unitario accordo negoziato ex art. 11 legge n.241/90 art. 6 LR 11/2004	SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	4.940	VOLUME ESISTENTE	MC	0	SUPERFICIE FONDIARIA lotto unico	MQ	1.800	INDICE FONDIARIO PREVISTO (su volume predeterminato mc 2.700)	MC/MQ	1,50	NUOVO VOLUME EDIFICABILE	MC	2.700	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (150 MC/AB)	N°	18	SUPERFICIE PEREQUAZIONE A DESTINAZIONE PUBBLICA di cui:	MQ	3140	VERDE PUBBLICO (mq 6 x abitante + 3 mq x abitante secondari)	MQ	162	PARCHEGGIO PUBBLICO (mq 3,5 x abitante)	MQ	63	ALTEZZE MASSIME AMMISSIBILI	ML	7,50
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	4.940																																	
VOLUME ESISTENTE	MC	0																																	
SUPERFICIE FONDIARIA lotto unico	MQ	1.800																																	
INDICE FONDIARIO PREVISTO (su volume predeterminato mc 2.700)	MC/MQ	1,50																																	
NUOVO VOLUME EDIFICABILE	MC	2.700																																	
NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (150 MC/AB)	N°	18																																	
SUPERFICIE PEREQUAZIONE A DESTINAZIONE PUBBLICA di cui:	MQ	3140																																	
VERDE PUBBLICO (mq 6 x abitante + 3 mq x abitante secondari)	MQ	162																																	
PARCHEGGIO PUBBLICO (mq 3,5 x abitante)	MQ	63																																	
ALTEZZE MASSIME AMMISSIBILI	ML	7,50																																	
11	GIANCARLO PALUELLO n° prot 3013 06 giugno 2019	Ripristino zona C1/S con nuova edificazione in lotto di tipo “B” con cubatura max di 800 mc su mappale n. 200 del Fg 6 di cui al PRG previgente	ACCOGLIBILE si tratta di correzione un mero errore di cartografico, si conferma pertanto quanto già in vigore con PRG previgente																																

12	GIANPIETRO BONAFÈ n° prot 3330 15 giugno 2019	Eliminazione della nuova volumetria destinata a “nuova edificazione” 400 mc mantenendo la destinazione residenziale dell’area interessata C1/2	ACCOGLIBILE: si propone di stralciale le previsione puntuale e la relativa indicazione di progettazione unitaria			
13	responsabile SUAP – SUE del Comune di Sant’Elena, geom. Paolo Fogo n. prot. 5793 14 ott. 2019	osservazione fuori termine, che espone difficoltà applicative in merito alle previsioni della ZTO C1/10 (ex ZTO C2/1) per quanto riguarda i lotti in edificati residui: a) inserire all’interno dell’art. 5) riferimenti normativi regolamentanti le procedure da adottare relativamente a lotti (L) inedificati (quali superfici e/o quali volumi edificabili ammessi) b) ridefinire l’ambito di intervento relativamente al lotto inedificato “L” inserito all’interno dell’area di cui al foglio 7 mappali n. 716 – 717 – 720 al fine individuare esattamente e con certezza la quantità di superficie fondiaria e del volume edificabile ammissibile in sede di richiesta edilizia e relativa istruttoria c) riclassificare il lotto in edificato (L) in esame con nuova classificazione secondo parametri certi individuandoli tra le tipologie A) mc. 1.000 consentiti o tipo B) mc 800 consentiti d) una migliore e ragionata indicazione urbanistica al fine di facilitare il proseguo dell’iter in corso	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE: l’area è stata urbanizzata con il PDL “Olivetani” del 1992 ormai scaduto; con la conseguente riclassificazione in zona C1 si intende comunque non pregiudicare le previsioni ed i diritti edificatori pregressi, pertanto sono stati indicati gli spazi ancora liberi con l’intento di richiamare le potenzialità pregresse. a) parzialmente accoglibile come da estratti allegato indicando all’art. 1.1. delle NTO il richiamo agli strumenti attuativi e percorsi pregressi b) accoglibile come da allegato estratto che ripropone i contenuti della pianificazione pregressa c) non accoglibile in quanto costituirebbe un potenziale modifica di diritti consolidati, si ritiene più opportuno operare secondo quanto indicato ai precedenti punti a) e b) d) non accoglibile: si ritiene già adeguato quanto richiamato ai precedenti punti a) e b)			