

COMUNE DI CALTRANO
Provincia di Vicenza

4° PI

Elaborato

d08

01

Scala

Relazione Tecnica



COMUNE DI CALTRANO

Il Sindaco

Marco Sandonà

Responsabile settore tecnico

Geom. Loris Sandonà

Ufficio tecnico - Edilizia privata

Geom. Alessia Pegoraro

Geom. Antonella Gramola

ATP

ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

SISTEMA S.n.c., Francesco Sbeti

GRUPPO DI LAVORO

Marisa Fantin

Francesco Sbeti

Irene Pangrazi

Martina Caretta

SOMMARIO

1.	IL QUARTO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
2.	AVVISO PUBBLICO	6
3.	LA PROCEDURA	7
4.	LA NUOVA LEGGE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO.....	8
5.	DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI.....	10
6.	LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	12
7.	IL DIMENSIONAMENTO	18
8.	AGGIORNAMENTO APPROVAZIONE	20

1. IL QUARTO PIANO DEGLI INTERVENTI

L'Amministrazione Comunale di Caltrano, dopo aver concluso la procedura del PAT (approvato nella Conferenza di Servizi del 1 marzo 2012), ha redatto il primo PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 24.02.2014, a cui è seguito il secondo PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 02.02.2015, che si costituisce come variante parziale del primo.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha dato avvio a questo terzo Piano degli Interventi con la presa d'atto del Documento del Sindaco, DCC n.13/2016. Il procedimento del terzo PI si è concluso con l'approvazione in Consiglio Comunale avvenuta con DCC n.27 del 28/11/2016.

Il presente Piano degli Interventi è in continuità con gli obiettivi e i contenuti a suo tempo richiamati e conclude il percorso amministrativo adeguando gli elaborati e rispondendo ad esigenze puntuali che non modificano sostanzialmente il PI vigente, lo chiariscono e ne facilitano l'attuazione.

2. AVVISO PUBBLICO

Al fine di predisporre i contenuti della Variante, è stato pubblicato un avviso pubblico nel quale si invitavano gli interessati a manifestare le proprie esigenze riservandosi di esaminarle nel contesto del quadro di riferimento normativo e pianificatorio riguardante il territorio comunale e tenendo conto degli obiettivi dell'Amministrazione stessa per il governo del territorio. L'avviso precisava che, sulla base di quanto sarebbe pervenuto e delle contestuali valutazioni urbanistiche, l'Amministrazione avrebbe provveduto ad individuare il percorso più adeguato e risposto positivamente alle domande coerenti con la strumentazione urbanistica vigente e gli obiettivi politici generali. Sono state esaminate tutte le richieste pervenute, anche quelle arrivate dopo la scadenza fissata dal Bando stesso. Nei capitoli successivi è riportato l'elenco e l'esito dell'istruttoria tecnica.



COMUNE DI CALTRANO

BANDO
PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AD
EDIFICARE CON IL 4° PIANO DEGLI INTERVENTI

L'amministrazione comunale nell'apprestarsi alla redazione del 4° Piano degli interventi intende in via preliminare sondare l'interesse da parte di cittadini e imprenditori a promuovere interventi di riqualificazione e nuova costruzione nel territorio del comune di Caltrano. A tal fine

AVVISA CHE

con il presente Bando per la raccolta di Manifestazione di Interesse l'Amministrazione Comunale intende avviare la pianificazione del territorio verificando quali siano le propensioni prioritarie dei cittadini e degli imprenditori in merito alle opportunità messe in campo dal PAT e specificatamente in merito a:

- modifiche di destinazione d'uso;
- modifiche o integrazioni dell'apparato normativo;
- interventi nei centri storici e negli edifici oggetto di schedatura;
- recupero di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- aree di trasformazione;
- ambiti di sviluppo insediativo;
- attività produttive in zona impropria;
- varianti verdi, modifica della destinazione da edificabile ad agricola o verde privato;
- altre esigenze particolari.

INVITA

tutti i soggetti interessati a presentare il loro interesse entro e non oltre il **30.04.2018**.

INFORMA CHE

L'Amministrazione, una volta ricevute le istanze, verificherà la conformità delle richieste alla normativa vigente, rispetto al Piano di Assetto del Territorio (PAT) e provvederà a formulare un documento di piano dove le richieste saranno valutate e motivando l'accoglimento e/o l'eventuale rifiuto.

L'Amministrazione si riserva di chiedere integrazioni alla documentazione presentata qualora non sia ritenuta sufficiente per una istruttoria completa.

Tutte le domande pervenute verranno esaminate dall'Amministrazione Comunale con i seguenti criteri:

- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
 - impegno alla cessione gratuita dell'eventuale area necessaria ad: ampliamento della sede stradale, realizzazione di marciapiedi e/o pista ciclabile, altri interventi di interesse pubblico;
 - demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
 - contenimento del consumo di suolo agricolo;
 - non interferenza con con visuali e percezioni paesaggistiche.

Per la presentazione delle istanze si può procedere con lettera in carta semplice contenente:

- individuazione e dati del soggetto proponente;
- estratto della tavola 4 del PATI con individuazione dell'area;
- estratto catastale con individuazione dell'area;
- estratto del PI vigente con individuazione dell'area;
- foto del lotto e del contesto;
- superficie fondiaria;
- indicazione di massima del volume richiesto;
- titoli abilitativi;

3. LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della Lr 11/2004, il terzo Piano degli Interventi del Comune di Caltrano è stato redatto secondo la seguente procedura:

1. Predisposizione di un bando degli interessi dei privati cittadini;
2. Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti, valutazione della compatibilità con il PAT, individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
3. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI;
4. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale.
5. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
6. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
7. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

4. LA NUOVA LEGGE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la LR 14/2017 - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Essa introduce alcuni elementi che condizionano le scelte e le azioni che l'Amministrazione comunale può esercitare.

In primo luogo la legge definisce gli interventi che sono sempre ammessi in quanto non influiscono sul consumo di suolo e che sono elencati all'art. 12:

<i>Art. 12 Disposizioni finali.</i> 1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a): a. gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata; b. gli interventi di cui agli articoli 5 (Riqualificazione edilizia ed ambientale) e 6 (Rigenerazione urbana sostenibile), con le modalità e secondo le procedure ivi previste; c. i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico; d. gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante"; e. gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo; f. l'attività di cava ai sensi della vigente normativa; g. gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo; h. gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. 2. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettera b), sono consentite eventuali varianti allo strumento urbanistico comunale.
--

L'art. 13 della stessa legge introduce disposizioni transitorie da applicarsi fino a quando i comuni o la Regione non provvedono rispettivamente ai sensi dei commi 10 (provvedimento della Giunta regionale di cui che stabilisce la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale nel periodo preso a riferimento) e 11 (variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale), continuano ad applicarsi i commi 1, 2, 4, 5, 6 e 8, fermi restando, qualora più restrittivi, i limiti definiti dal provvedimento regionale.

Siamo nella fase in cui la Giunta Regionale nella seduta del 15 maggio 2018 ha approvato il provvedimento sopra richiamato, il provvedimento è stato pubblicato sul BUR in data 25 maggio 2018, da questa data scattano 18 mesi di tempo (25 novembre 2019) per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Nel frattempo, rispetto alle deroghe contenute nell'articolo 13, permangono

valide le seguenti:

Art. 13 Disposizioni transitorie.

1. *Fermo restando quanto previsto dall'articolo 12, fino all'emanazione del provvedimento di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):*
 - a. *non è consentito consumo di suolo;*
 - b. *non è consentita l'introduzione nei piani territoriali ed urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo.*
2. *In deroga alla limitazione di cui al comma 1, lettera a), sono consentiti gli **interventi negli ambiti ineditificati nella misura del 30 per cento della capacità edificatoria** complessivamente assegnata dal Piano di assetto del territorio di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 o, per i comuni che non ne sono ancora dotati, dal Piano regolatore generale e, comunque, non oltre la capacità massima assegnata.*
3.
4. *Sono fatti salvi i **procedimenti in corso** alla data di entrata in vigore della presente legge relativi:*
 - a. *ai titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, aventi ad oggetto interventi comportanti consumo di suolo;*
 - b. *ai piani urbanistici attuativi, comunque denominati, la cui realizzazione comporta consumo di suolo.*
5. *Per i procedimenti in corso di cui al comma 4 si intendono:*
 - a. *nel caso dei titoli abilitativi edilizi, i procedimenti già avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, relative ai diversi titoli abilitativi, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;*
 - b. *nel caso dei piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati con la presentazione al comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Sono comunque fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento.*
6. *Sono, altresì, fatti salvi gli **accordi tra soggetti pubblici e privati**, di cui all'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'articolo 7 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.*

Lo stesso Provvedimento della Giunta Regionale assegna al Comune di Caltrano la quantità massima di consumo di suolo ammesso pari a ha 7.98 demandando al Comune la verifica della SAU trasformabile residua precisando che dovrà essere utilizzato come riferimento il dato più basso tra i due.

Questo procedimento comporta la verifica di quanto utilizzato nei precedenti PI e il bilancio della superficie rimanente. L'adeguamento consiste in una Variante al PAT da redigersi con procedura semplificata.

5. DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI

Ai sensi della LR 11/2004:

Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi

.....

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.

Tale disposizione è richiamata anche nelle NTO del PI all'art. 3.

La maggior parte delle aree di trasformazione è stata inserita con il primo Piano degli Interventi che è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 24.02.2014 ed è entrato in vigore il 18.03.2014.

Per queste zone i proprietari possono chiedere l'applicazione dell'art. 18 comma 7 bis:

.....

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7. ()

Qualora non vi siano proroghe la decadenza è automatica e fino a una nuova determinazione urbanistica si applica l'art. 33 della LR 11/04:

Art. 33 – Aree non pianificate.

Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7. 2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza. 3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Nel rispetto del dimensionamento del PAT e del suolo trasformabile assegnato, il Comune può riproporre l'inserimento nel PI di aree decadute, ma deve tenere conto della procedura di cui all'Art. 17 comma 4bis lett. b):

Art. 17 – Contenuti del Piano degli interventi (PI).

.....

4 bis. Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:

a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo; (34)

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse. ()

Quindi può inserire nuove aree di trasformazione o proporre il reinserimento di aree decadute, ma deve attivare procedure di evidenza pubblica, dare atto dei benefici pubblici che derivano da tale previsione urbanistica e stipulare un accordo con i proprietari che ne regoli la trasformazione in termini di contenuti, tempi e benefici.

6. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Tutte le richieste sono state valutate sulla base degli stessi criteri utilizzati nella prima fase:

- Coerenza con la normativa nazionale e regionale vigente.
- Corrispondenza con le previsioni del PAT.
- Completezza delle informazioni
- Garanzia dei diritti di terzi.
- Realizzabilità tecnica.
- Regime transitorio LR 14/17 (si veda il punto 4 di questa Relazione)

N°	INTESTATARIO RICHIESTA	TIPO DI RICHIESTA	DESCRIZIONE SINTETICA	4°PI	NOTA PARERE TECNICO
1	HOLDING BULL	AMPLIAMENTO ZTO D	chiede che il terreno da agricolo sia classificato come zona D	RINVIATA A SUAP	richiesta non accoglibile in quanto comporta consumo di suolo. Può essere valutata con procedura SUAP, in questo caso la LR14/17 prevede una deroga dal divieto di introdurre previsioni che consumino suolo.
2	CARLI GIOVANNA	ESCLUSIONE EDIFICABILITA'	chiede che l'area in proprietà, non più interessata dall'edificabilità dei due lotti liberi (trasferita per intero alla proprietà Fimbianti) sia reso privo di edificabilità ai fini dell'esenzione dall'IMU.	NON INSERITA	L'area oggetto della richiesta è collegata alla parte più a nord, di proprietà diversa, per continuità con il tessuto consolidato, dunque non può essere trasformata in agricola. Sotto il profilo dell'edificabilità, poiché essa non è disciplinata da un indice ma da un volume assegnato, qualora questo venisse realizzato sulla proprietà a nord, l'area viene automaticamente esclusa dall'edificabilità.
3	SARTORI LINO	CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE	chiede la possibilità di intervenire con demolizione e ricostruzione della parte di fabbricato destinata ad accessorio alla residenza viste le precarie condizioni statiche del fabbricato.	INSERITA	La richiesta può essere accolta. Data la situazione geologica il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata relazione sottoscritta da un geologo.
4	ZENARI GIAMPAOLO	MODIFICA NTO	chiede che sia modificato l'art. 54 delle NTO che impedisce il cambio d'uso in residenza stabile per i casoni siti a quota superiore a 500 metri slm. Chiede che tale quota sia portata a 600 metri.	NON INSERITA	Non è accoglibile la modifica normativa in quanto questa contrasta con l'obiettivo di tutelare il contesto paesaggistico. La possibilità di trasformare i casoni in residenze comporta, infatti, la realizzazione di sottoservizi e di strade che ne consentano l'accessibilità andando a interferire con il paesaggio.

N°	INTESTATARIO RICHIESTA	TIPO DI RICHIESTA	DESCRIZIONE SINTETICA	4°PI	NOTA PARERE TECNICO
5	ZENARI CRISTINA	NUOVA ZONA	chiede di realizzare un cimitero per animali, inceneritore e locali accessori (mc 400 circa)	NON INSERITA	La richiesta non è accoglibile in quanto attività non compatibile con la zona agricola. Inoltre l'area si trova in un punto poco accessibile, dunque l'intervento comporterebbe la realizzazione di strade o l'allargamento delle esistenti andando a interferire con la tutela paesaggistica dei luoghi.
6	LORENZI FEDERICO	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE	Chiede il cambio d'uso da agricolo a residenziale e l'ampliamento fino a 600 mc.	INSERITA FATTO SALVO INTEGRAZIONE	La richiesta può essere accolta. Non rientra nei casi di esclusione di cui alla LR 14/2017. <u>Per essere confermata la richiesta deve essere integrata in fase di osservazioni</u> con documentazione fotografica e dati metrici sui fabbricati, dimostrazione di legittimità dei volumi e relazione agronomica che attesti la non funzionalità. Qualora si tratti di manufatti precari non potrà essere consentito il cambio d'uso.
7	DON LAUDERIO DAL BIANCO	MODIFICA ZONA F	Chiede che l'area sia classificata come zona F destinata ad attrezzature parrocchiali	INSERITA	Si prende atto dello stato di fatto e dell'attuale utilizzo dei luoghi e si classifica la zona come F3.
8	GIOPPO CLAUDIO	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE	chiede il cambio d'uso in residenza degli edifici non più funzionali al fondo	INSERITA FATTO SALVO INTEGRAZIONE	Si integra la scheda 012 prevedendo tra le destinazioni ammesse residenza / turistico. <u>Per essere confermata la richiesta deve essere integrata in fase di osservazioni</u> con relazione agronomica che attesti la non funzionalità.
9	CHANTELOUP JOCELYNE	INTERVENTO IN ZONA AGRICOLA	si chiede di realizzare un deposito per uso agricolo della superficie coperta di 60 mq per una altezza di m 3,65 e posizionato a 3 metri dalla strada.	NON INSERITA	la richiesta non può essere accolta per diverse ragioni: 1 - se non è imprenditore agricolo a titolo principale non può realizzare edifici in zona agricola, se lo è può farlo con un Piano Aziendale senza aspettare il PI; 2 - non è possibile inserire una ZTO diversa dalla agricola perché comporta consumo di suolo e comunque non sarebbe compatibile con la richiesta; 3 - essendo in zona agricola la fascia di rispetto stradale non può essere portata a 3 metri. Nel rispetto della distanza dalla strada può verificare l'applicazione dell'art. 58 delle NTO.
10	ZORDAN NICOL	MODIFICA RE	Modifica Regolamento Edilizio art. 38 sulla possibilità di sanare immobili costruiti ante 1977.	INSERITA	Si modifica come da richiesta.

N°	INTESTATARIO RICHIESTA	TIPO DI RICHIESTA	DESCRIZIONE SINTETICA	4°PI	NOTA PARERE TECNICO
11	CORTESE MASSIMILIANO	ESCLUSIONE EDIFICABILITA'	chiede che l'area sia privata dall'edificabilità	NON INSERITA	I terreni indicati sono parte di un disegno di espansione che prevede anche la cessione di aree da destinare a servizi pubblici e che rinvia all'accordo di tutte le proprietà coinvolte in ciascun comparto. Non è accoglibile l'ipotesi di modificare singoli ambiti perché ciò andrebbe a compromettere la realizzabilità delle parti rimanenti e farebbe venire meno il disegno di piano. La tematica potrà essere affrontata solo in via generale ripensando complessivamente la zona.
12	DAL SANTO MICHELE	INTERVENTO IN ZONA AGRICOLA	chiede di realizzare una piazzola di sosta attrezzata per la lavorazione di biomasse e un deposito per i materiali lavorati	RINVIATO A SUAP	Trattandosi di attività produttiva è possibile ricorrere alla procedura di SUAP.
13	ZORDAN ANDREA	MODIFICA PUA	richiama la richiesta di BONAGURO VINCENZO (7/01/13) che chiede la suddivisione in comparti più piccoli dell'area C2 in modo da facilitare l'attuazione	NON INSERITA	I terreni indicati sono parte di un disegno di espansione che prevede anche la cessione di aree da destinare a servizi pubblici e che rinvia all'accordo di tutte le proprietà coinvolte in ciascun comparto. Non è accoglibile l'ipotesi di modificare singoli ambiti perché ciò andrebbe a compromettere la realizzabilità delle parti rimanenti e farebbe venire meno il disegno di piano. La tematica potrà essere affrontata solo in via generale ripensando complessivamente la zona.
14	VIERO SRL	NUOVA ZONA D	chiede che il terreno sia classificato come ZTO D1.2	INSERITA	La richiesta può essere accolta tenendo conto che l'area nel PI precedente a quello vigente era già D1.2 e che tale classificazione risulta anche nella convenzione del PdL che ha consentito di urbanizzare la zona.
15	DAL SANTO VINCENZO	MODIFICA LOTTO LIBERO	si chiede che il lotto libero venga trasformato in parte come B/29 in ampliamento della zona adiacente (mq 552) e in parte come verde privato (mq 1128). La richiesta ha lo scopo di evitare la decadenza quinquennale dei lotti liberi essendo l'attuale proprietario venuto in possesso da poco dell'area. Quindi in subordine si chiede la proroga della validità della previsione del PI. Richiesta confermata anche da UTC.	PARZIALMENTE INSERITA	Si modificano le previsioni del PI riportando la zona in B con indice di edificabilità fondiari pari a 0,5mc/mq e stralciando di conseguenza il lotto libero.

N°	INTESTATARIO RICHIESTA	TIPO DI RICHIESTA	DESCRIZIONE SINTETICA	4°PI	NOTA PARERE TECNICO
16	BRAZZALE NICO DOMENICO	MODIFICA PUA	chiede che il lotto attualmente classificato parte in zona B e parte in zona C2 sia interamente classificato come B in modo da poter edificare l'abitazione per il figlio.	NON INSERITA	I terreni indicati sono parte di un disegno di espansione che prevede anche la cessione di aree da destinare a servizi pubblici e che rinvia all'accordo di tutte le proprietà coinvolte in ciascun comparto. Non è accoglibile l'ipotesi di modificare singoli ambiti perché ciò andrebbe a compromettere la realizzabilità delle parti rimanenti e farebbe venire meno il disegno di piano. La tematica potrà essere affrontata solo in via generale ripensando complessivamente la zona.
17	DAL SANTO GIAMPIETRO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	si chiede che la porzione di edificio adiacente all'unità 001/083 per la quale è prevista la demolizione possa essere invece recuperata mantenendo il volume e la posizione esistenti.	INSERITA	la richiesta va nella direzione del recupero dell'esistente.
18	OELANTI GRAZIA, OELANTI FRANCESCA	MODIFICA PREVISIONE PUNTUALE	Si chiede lo spostamento della sagoma di nuova edificazione (005/425) in modo da non compromettere la fascia di rispetto valliva.	INSERITA	la soluzione è migliorativa anche rispetto all'inserimento nel contesto pertanto la si accoglie.
19	CARLASSARE GIUSEPPE	ESCLUSIONE EDIFICABILITA'	chiede che i terreni sopra citati siano trasformati da C2 a zona agricola	NON INSERITA	I terreni indicati sono parte di un disegno di espansione che prevede anche la cessione di aree da destinare a servizi pubblici e che rinvia all'accordo di tutte le proprietà coinvolte in ciascun comparto. Non è accoglibile l'ipotesi di modificare singoli ambiti perché ciò andrebbe a compromettere la realizzabilità delle parti rimanenti e farebbe venire meno il disegno di piano. La tematica potrà essere affrontata solo in via generale ripensando complessivamente la zona.
20	NICOLUSSI PAOLA	ESCLUSIONE EDIFICABILITA'	chiede che il terreno in proprietà sia classificato come zona a verde privato intendendo mantenerlo come pertinenza dell'edificio esistente.	PARZIALMENTE INSERITA	Si modifica in verde privato la parte di terreno che prospetta la strada in continuità con gli ambiti adiacenti e si classifica come zona B con indice fondiario 0,5 mc/mq la parte rimanente.
21	BUSATO ANGELINA	MODIFICA ZONA	Si chiede che il terreno di pertinenza del fabbricato indicato come verde privato sia classificato come zona B, analogamente ai terreni adiacenti.	INSERITA	Si riporta l'ambito come zona B17.

N°	INTESTATARIO RICHIESTA	TIPO DI RICHIESTA	DESCRIZIONE SINTETICA	4°PI	NOTA PARERE TECNICO
22	UFFICIO TECNICO	MODIFICA CARTOGRAFICA	si segnala che le due aree sono soggette a fascia di rispetto stradale pur non essendo agricole	INSERITA	Si aggiornano le fasce di rispetto come da segnalazione.
23	UFFICIO TECNICO	MODIFICA CARTOGRAFICA	inserire l'individuazione dei lotti liberi in cartografia	INSERITA	Si integrano le planimetrie con l'informazione richiesta.
24	UFFICIO TECNICO	MODIFICA NORMATIVA	Si chiede di disciplinare l'introduzione di attività, agricole e non, nelle zone a nord dell'abitato con particolare attenzione alla salvaguardia del paesaggio e degli ambiti verdi.	INSERITA	Si inserisce nelle NTO il divieto di apertura di attività nelle zone agricole indicate nella tavola del PAT come "Aree terrazzate ad alto valore paesaggistico ed idrogeologico" di attività che ne possano compromettere l'immagine o attività aperte al pubblico che comportino l'accessibilità veicolare nei casi in cui non vi sia la presenza di tracciati stradali già idonei a rispondere a tale esigenza. Ciò al fine di evitare che tali ambiti siano compromessi da costruzioni e da interventi sulla viabilità che possono compromettere la qualità degli spazi e incidere sull'equilibrio delle presenze già in essere.
25	UFFICIO TECNICO	MODIFICA PREVISIONE PUNTUALE	si chiede di modificare le previsioni per l'area "Case Zenari" in centro storico a Caltrano in modo da consentire l'acquisizione degli spazi necessari per la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico.	NON INSERITA	Si sospende in attesa del progetto dell'opera pubblica da approvarsi in Variante al PI.
26	UFFICIO TECNICO	MODIFICA NORMATIVA	Si chiede di precisare meglio nell'art. 23 delle NTO il divieto di apertura di attività non compatibili con la residenza ampliando la distanza dalle zone da 60 a 80 metri e precisando che il divieto si applica anche all'ampliamento delle attività esistenti.	INSERITA	Si modifica l'art. 23 come da richiesta. ART. 23. ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ("D") In tutte le zone D nel caso di prospicienza con zone di tipo A, B o C e per una profondità di 80 metri non è ammessa l'apertura o l'ampliamento di attività che siano fonte di disturbo per la residenza. Non potranno, quindi, essere svolte lavorazioni che presentino emissioni in atmosfera di fumi, odori, vapori e polveri, emissioni sonore e/o vibrazioni, di tipologia ed entità significativamente diverse da quelle tipiche di un insediamento residenziale, con particolare riferimento alle attività insalubri di 1° e 2° classe.

N°	INTESTATARIO RICHIESTA	TIPO DI RICHIESTA	DESCRIZIONE SINTETICA	4°PI	NOTA PARERE TECNICO
27	GASPARINI WALLY	INTERVENTO IN ZONA AGRICOLA	Si chiede di realizzare un nuovo garage a servizio della residenza nel mappale 487	NON INSERITA	Si tratta di nuova costruzione in zona agricola e fascia di rispetto stradale. Se in possesso dei requisiti (superficie agricola di almeno 3000 mq) e al di fuori della fascia di rispetto stradale può valutare l'applicazione dell'art. 58 delle NTO.
28	UFFICIO TECNICO	AGGIORNAMENTO ZONE	Si chiede di modificare le zone attuate C2/01B, C2/06, C2/08 in B	INSERITA	Si aggiorna la cartografia e la normativa ricalcolando gli indici coerentemente. Si stralciano le relative schede C2 nell'All. D1
29	UFFICIO TECNICO	CHIARIMENTO NORMATIVO	Si chiede di differenziare la normativa relativa al rispetto idraulico e alle zone di tutela- fasce di profondità	INSERITA	Si modifica l'articolo 33 e in coerenza la dicitura di legenda.

7. IL DIMENSIONAMENTO

Le Manifestazioni di interesse che modificano il dimensionamento del PI sono le seguenti:

N°	TIPO DI RICHIESTA	
3	CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE	non influisce sul dimensionamento
6	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE	non influisce sul dimensionamento
7	MODIFICA ZONA F	incremento zona F3 mq. 918
8	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE	non influisce sul dimensionamento
10	MODIFICA RE	non influisce sul dimensionamento
14	NUOVA ZONA D	non influisce sul dimensionamento, in quanto presa d'atto di modifica di convenzione
15	MODIFICA LOTTO LIBERO	non influisce sul dimensionamento
17	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	non influisce sul dimensionamento
18	MODIFICA PREVISIONE PUNTUALE	non influisce sul dimensionamento
20	ESCLUSIONE EDIFICABILITA'	riduce gli abitanti teorici di 413 unità
21	MODIFICA ZONA	non influisce sul dimensionamento perché già precedentemente edificabile
22	MODIFICA CARTOGRAFICA	non influisce sul dimensionamento
23	MODIFICA CARTOGRAFICA	non influisce sul dimensionamento
24	MODIFICA NORMATIVA	non influisce sul dimensionamento
26	MODIFICA NORMATIVA	non influisce sul dimensionamento
28	AGGIORNAMENTO ZONE	non influisce sul dimensionamento
29	CHIARIMENTO NORMATIVO	non influisce sul dimensionamento

Quindi il calcolo delle aree a standard in riferimento agli abitanti teorici è il seguente:

PI VIGENTE			QUARTO PI		
TIPO DI ATTREZZATURA	Previsti dal PI		TIPO DI ATTREZZATURA	Previsti dal PI	
	3629			3266	
	mq	mq/ab		mq	mq/ab
istruzione	5.393	1,5	istruzione	5.393	1,7
attrezzature di interesse comune	27.057	7,45	attrezzature di interesse comune	27.975	8,56
verde, parco e sport	52.220	14,4	verde, parco e sport	52.220	16,0
Parco fluviale	51.289	14,3	Parco fluviale	51.289	15,7
parcheggi	21.150	5,8	parcheggi	21.150	6,5
totale	157.109	43,5	totale	158.027	48,4

8. AGGIORNAMENTO APPROVAZIONE

Rispetto a quanto descritto nei capitoli precedenti nella fase di approvazione alcuni dei dati riportati sono stati modificati con l'accoglimento delle osservazioni e con l'aggiornamento delle aree decadute.

Osservazioni

L'accoglimento dell'osservazione 4 ha preso atto di un'area con destinazione a parcheggio pubblico della superficie di mq 475.

Aggiornamento aree decadute

Dopo l'adozione del presente PI per gli effetti di quanto riportato all'art.18 – comma 7 della L.R. 11/2004, sono decorsi 5 anni dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico generale e dunque sono decadute automaticamente le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati.

Di conseguenza, salvo il caso di richiesta di proroga, le previsioni conseguenti al 1° P.I. di questo Comune, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 24.02.2014 ed esecutivo ed efficace il 18.03.2014, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi, dove gli stessi non sono stati approvati ed i lotti liberi, rispetto ai quali non sono state presentate istanze di edificazione, sono decadute automaticamente il 18.03.2019.

La situazione delle aree di espansione previste è la seguente:

	ZTO	SUPERFICIE TERR.	ATTUATE	NON ATTUATE	PI VIGENTE	PAT
ATO 1						
TOT		-	-	-		
ATO 2						
TOT		-	-	-		
ATO 3						
residenziale	C2/01A	6.189	6.189		PUA vigente	linea di espansione
residenziale	C2/01B	4.942	4.942		PUA vigente	linea di espansione
residenziale	C2/01C	4.306		4.306	non pianificata	linea di espansione
residenziale	C2/02	18.475		18.475	non pianificata	linea di espansione
residenziale	C2/03	29.022		29.022	non pianificata	linea di espansione
residenziale	C2/04	6.362		6.362	non pianificata	linea di espansione
residenziale	C2/06	4.913	4.913		riclassificata B/49	consolidata
produttivo	D2/01	37.400	37.400		PUA vigente	linea di espansione
TOT		111.609	53.444	58.165		
ATO 4						
residenziale	C2/07	7.225	7.225		obbligo PUA	consolidata
residenziale	C2/08	9.432	9.432		riclassificata B/50	consolidata
TOT		7.225	7.225	-		

ATO 5						
residenziale	C2/10	9.296	9.296		riclassificata C1.1/11	consolidata
residenziale	C2/14	4.394	4.394		riclassificata D1.2	consolidata
produttivo	RIVIT	23.827	23.827		accordo	linea di espansione
TOT		37.517	37.517	-		
ATO 6						
produttivo	PARCO FLUVIALE	35.980				parco
TOT		35.980	-	-		
TOTALE		185.106	90.961	58.165		

Pertanto la tabella di pagina 19 viene così aggiornata:

TIPO DI ATTREZZATURA	TERZO PI		QUARTO PI ADOZIONE		QUARTO PI APPROVAZIONE	
	3629		3266		2993	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
istruzione	5.393	1,5	5.393	1,7	5.393	1,8
attrezzature di interesse comune	27.057	7,45	27.975	8,57	27.975	9,3
verde, parco e sport	52.220	14,4	52.220	16,0	52.220	17,4
Parco fluviale	51.289	14,3	51.289	15,7	51.289	17,1
parcheggi	21.150	5,8	21.150	6,5	21.625	7,2
SUPERFICI IN DETRAZIONE						
cessioni C2 decadute					-12.024	-4,0
totale	157.109	43,5	158.027	48,4	146.478	53,0

In questa fase sono state anche stralciate due modifiche introdotte in fase di adozione a condizione che fossero integrate le documentazioni mancanti prima dell'approvazione del piano.

Stralcio per mancata integrazione di documentazione obbligatoria

Le modifiche sono relative alle richieste n. 6 di Lorenzi Federico e n. 8 di Gioppo Claudio. In entrambi i casi si trattava di richieste di cambio d'uso di annessi non funzionali al fondo per i quali la valutazione urbanistica era positiva.

Le richieste mancavano della relazione agronomica che attesta la non funzionalità degli annessi, documento obbligatorio per operare il cambio d'uso nel PI, e questa mancanza non è stata sanata nella fase delle osservazioni così come era stato chiesto ai privati ed esplicitato nella presente relazione.

La tabella relativa alle manifestazioni di interesse viene quindi così modificata:

N°	INTESTATARIO RICHIESTA	TIPO DI RICHIESTA	DESCRIZIONE SINTETICA	4°PI	NOTA PARERE TECNICO
	...				
6	LORENZI FEDERICO	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE	Chiede il cambio d'uso da agricolo a residenziale e l'ampliamento fino a 600 mc.	STRALCIATA PER MANCANZA DI INTEGRAZIONE	La richiesta, con valutazione urbanistica positiva, non è stata inserita perché non è stata integrata con la relazione agronomica che attesta la non funzionalità.
	...				
8	GIOPPO CLAUDIO	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE	chiede il cambio d'uso in residenza degli edifici non più funzionali al fondo	STRALCIATA PER MANCANZA DI INTEGRAZIONE	(Scheda 012) La richiesta, con valutazione urbanistica positiva, non è stata inserita perché non è stata integrata con la relazione agronomica che attesta la non funzionalità.