



COMUNE DI CASIER

Provincia di Treviso

Settore Uso e Assetto del Territorio

--	--	--	--

	Variante n. 5 al Piano degli Interventi (PI)
--	---

Valutazioni tecniche sulle Osservazioni
--

Numero 01	Ditta Zanatta Bruno
---------------------	-------------------------------

Data 27/07/2016	Indirizzo Via Capitello	Foglio n. 9	Mappale n. 1630, 1635
--------------------	----------------------------	----------------	--------------------------

Prot. n. 10228	Tema Nuova proposta di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004
-------------------	--

Osservazione

Riclassificazione dell'area (mq 14.654) da agricola a residenziale e attribuzione di un indice di edificabilità pari a 0,70 mc/mq, per un volume complessivo di mc 10.257,80. Si propone la definizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 con la realizzazione di quota parte del collegamento ciclopedonale con la viabilità in Comune di Treviso, fino ad un massimo di € 95.636,63.

Parere				
	Accolta	<input checked="" type="checkbox"/>	Non accolta	Accolta parzialmente

Valutazione

Proposta di NON ACCOGLIMENTO.

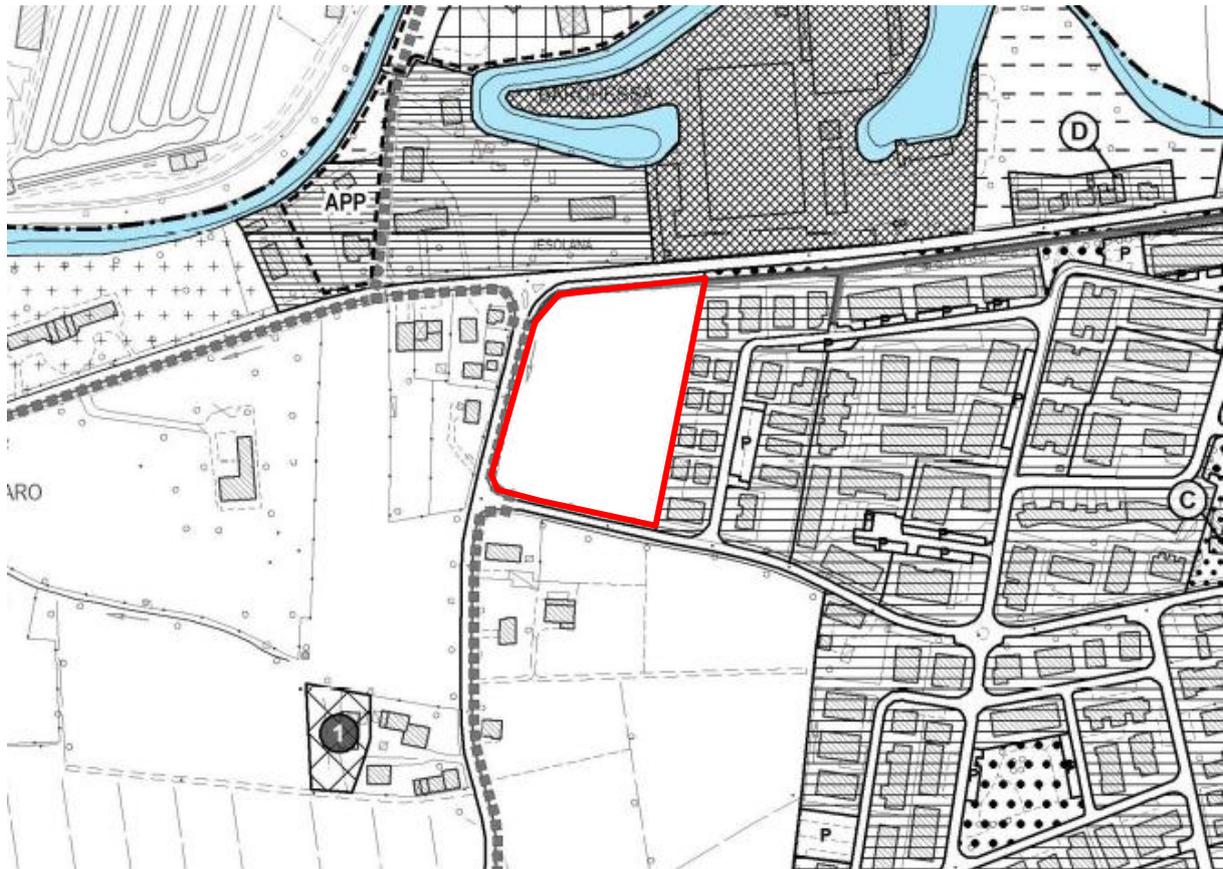
Trattasi di osservazione pervenuta in data 27/07/2016, ossia in data antecedente la decorrenza dei termini per la presentazione delle osservazioni (dal 01/08/2016 al 30/08/2016).

La proposta di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della legge regionale n. 11/2004 non è pertinente con i contenuti e i criteri stabiliti dall'amministrazione comunale con la presente Variante n. 5 al PI. Sotto il profilo procedurale si precisa che l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (Art. 6, comma 3 della LR 11/2004), pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Integrazione Consiglio Comunale

Variante n. 5 al PI adottata

Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000



Proposta di modifica

Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000

Numero 02	Ditta Aline Anna Avogadro Di Vigliano Luigi Corrado Avogadro Di Vigliano
---------------------	--

Data 27/07/2016	Indirizzo Via Guizzetti	Foglio n. 3	Mappale n. 1067, 1069, 1070
--------------------	----------------------------	----------------	-----------------------------------

Prot. n. 10229	Tema Riclassificazione zona da servizi ad agricola
-------------------	---

Osservazione
Riclassificazione dell'area (mq 8.859) da ZTO Fc "attrezzata a parco, gioco e sport" a ZTO E3 "zona agricola caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario". Cessione a titolo perequativo del mappale 1067 del foglio 3 (mq 691) di un area in fregio a Via Guizzetti.

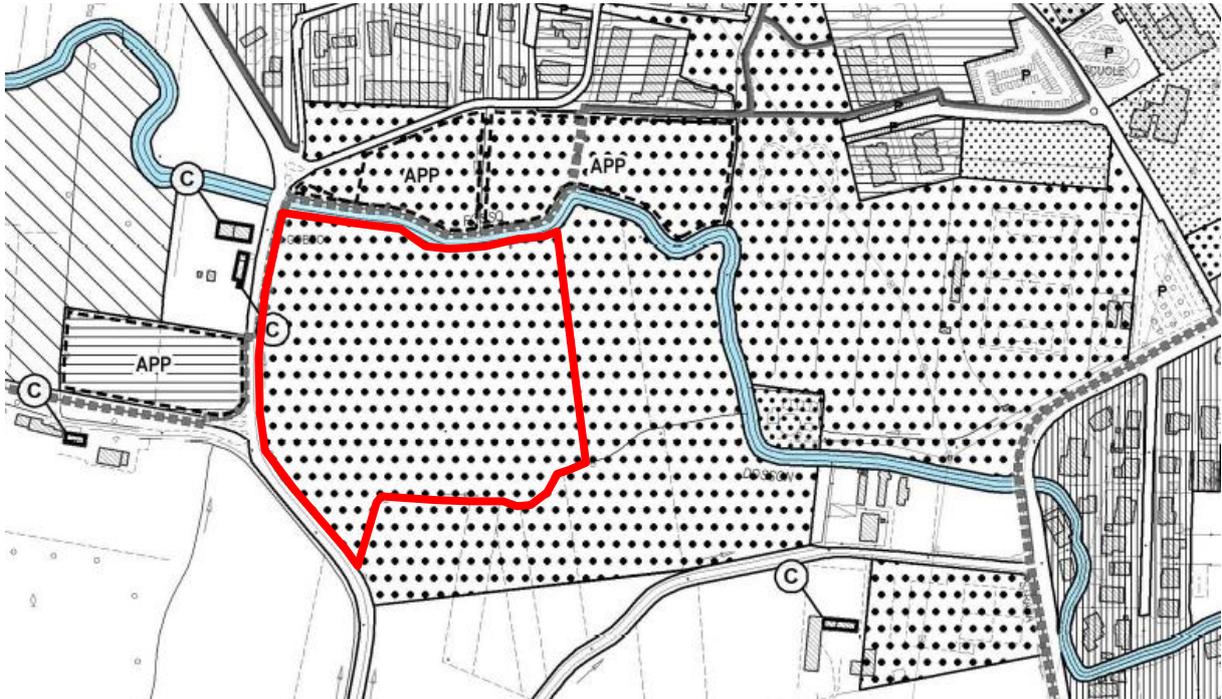
Parere				
	Accolta	x	Non accolta	Accolta parzialmente

Valutazione
Proposta di NON ACCOGLIMENTO.
Trattasi di osservazione pervenuta in data 27/07/2016, ossia in data antecedente la decorrenza dei termini per la presentazione delle osservazioni (dal 01/08/2016 al 30/08/2016).
Premesso che l'area in oggetto è ricompresa in ambito:
- di valore paesaggistico lungo il Fiume Dosson;
- di valore ambientale in quanto interessato dalla rete ecologica del PTCP/PAT (nucleo della rete secondaria);
- riconosciuto dal PAT come servizio di interesse comune di maggior rilevanza;
- di interesse strategico in quanto finalizzato all'ampliamento del parco urbano di Dosson destinato allo sport e al tempo libero (vedi schema direttore del PAT "Ridisegno dell'asse servizi di Dosson");
la richiesta di riclassificare l'area da ZTO Fc a ZTO E3 non è pertinente con gli obiettivi e i criteri stabiliti dall'amministrazione comunale con il Piano degli Interventi.

Integrazione Consiglio Comunale

Variante n. 5 al PI adottata

Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000



Proposta di modifica

Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000

Numero 03	Ditta Pillon Eleonora Pizzolon Daniela, Antonietta e Fiorella
---------------------	---

Data 03/08/2016	Indirizzo Via Zermanese Vecchia Inferiore	Foglio n. 3	Mappale n. 13, 340
--------------------	--	----------------	-----------------------

Prot. n. 10544	Tema Riclassificazione zona da agricola a residenziale
-------------------	---

Osservazione
Trasferimento del volume residuo della ZTO E4 (Fg. 3, mapp. 912, sub. 42, volume residuo mc 765,39) in una porzione di terreno classificato in ZTO E3 "zona agricola caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario" (Fg. 3, mapp. 13, 340) di pari superficie di quella giacente nella ZTO E4 (mq 857).

Parere				
	Accolta	<input checked="" type="checkbox"/>	Non accolta	Accolta parzialmente

Valutazione
Proposta di NON ACCOGLIMENTO.
La richiesta di trasferimento del volume residuo della ZTO E4 nella porzione di terreno classificata come ZTO E3 non è pertinente con i contenuti e i criteri stabiliti dall'amministrazione comunale con la presente Variante n. 5 al PI.

Integrazione Consiglio Comunale

Variante n. 5 al PI adottata
Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000



Proposta di modifica
Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000

Numero 04	Ditta Mior Antonella Mrvosevic Zeljko
---------------------	---

Data 29/08/2016	Indirizzo Via I. Nievo, 20	Foglio n. 5	Mappale n. 463
--------------------	-------------------------------	----------------	-------------------

Prot. n. 11513	Tema Edificio non più funzionale alla conduzione agricola del fondo
-------------------	--

Osservazione
Riconoscimento degli immobili ricadenti nel mappale 463 del foglio 5, costituiti da due corpi di fabbrica adiacenti, come edifici non più funzionali alla conduzione del fondo in quanto non viene dagli stessi svolta attività agricola.

Parere	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Accolta	<input type="checkbox"/>	Non accolta	<input type="checkbox"/>	Accolta parzialmente
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

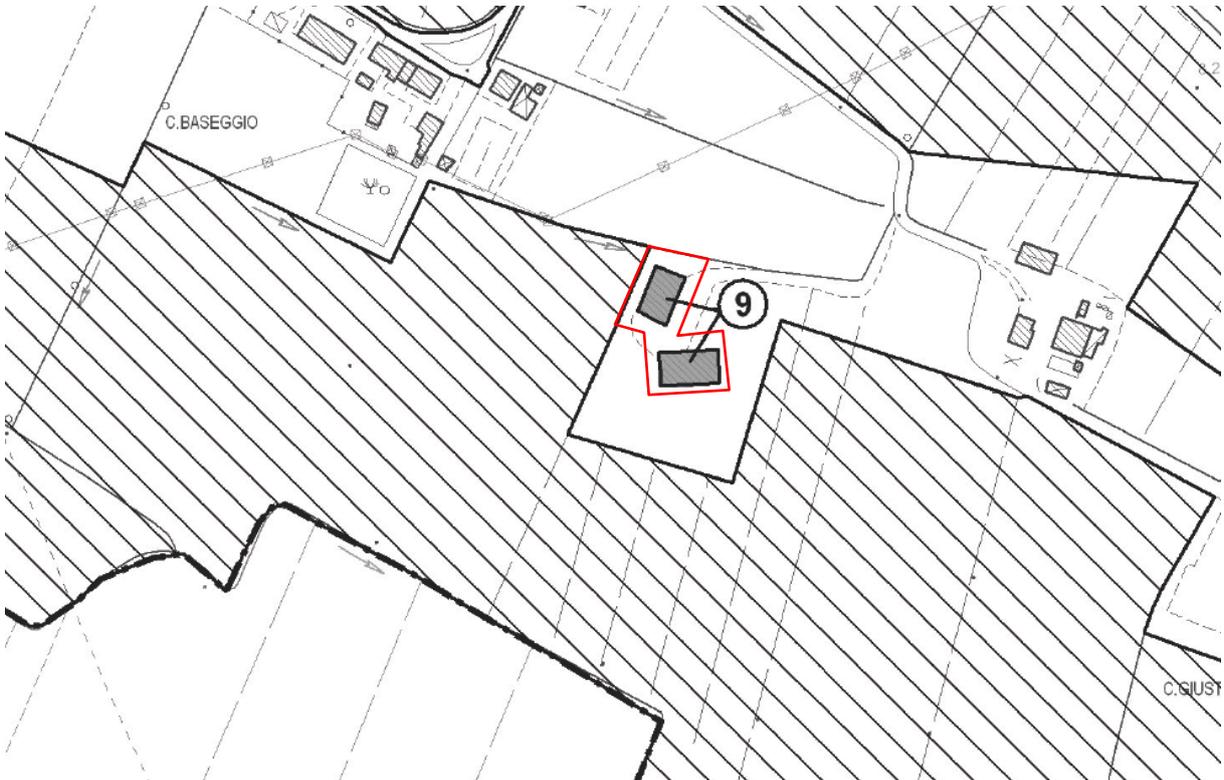
Valutazione
Proposta di ACCOGLIMENTO.
Premesso che trattasi di due corpi di fabbrica ricompresi in zona agricola, considerati lo stato di fatto e le destinazioni d'uso (deposito e magazzino), si propone il riconoscimento della "non funzionalità" e l'elaborazione di una schedatura che preveda il recupero dei volumi esistenti a destinazione residenziale.

Integrazione Consiglio Comunale

Variante n. 5 al PI adottata
Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000



Proposta di modifica
Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000



Proposta di modifica
 Scheda C, Edifici non funzionali alla conduzione del fondo

Edificio n. Edificio 9

9

Via Santi, n. 73

	A	B	C	D	Nessuno
Grado di protezione	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Corpo A	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Corpo B	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Catastale FG. 13 Mappe 463

Proprietà Mir Antonella e Mrvosevic Zeljko

Anno di costruzione -

Richiesta Prof. n. 11513 del 29.08.2016
 Riconoscimento corpi di fabbrica come non più funzionali alla conduzione del fondo

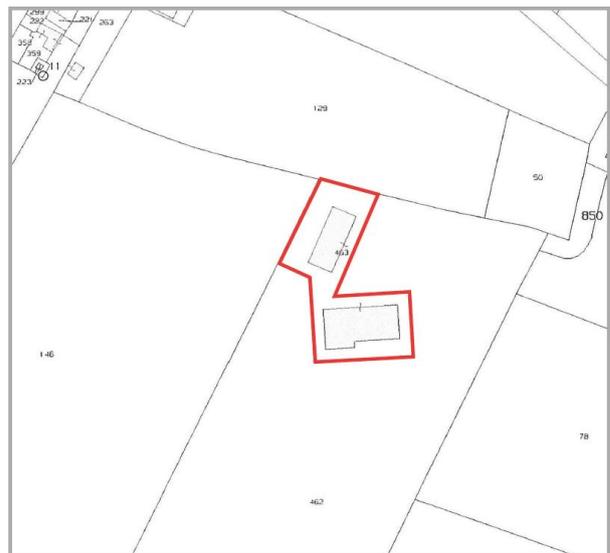
Ortofoto (Terraitaly™ Digitale © Blom CGR S.p.A. - Parma, volo 2006-2007)



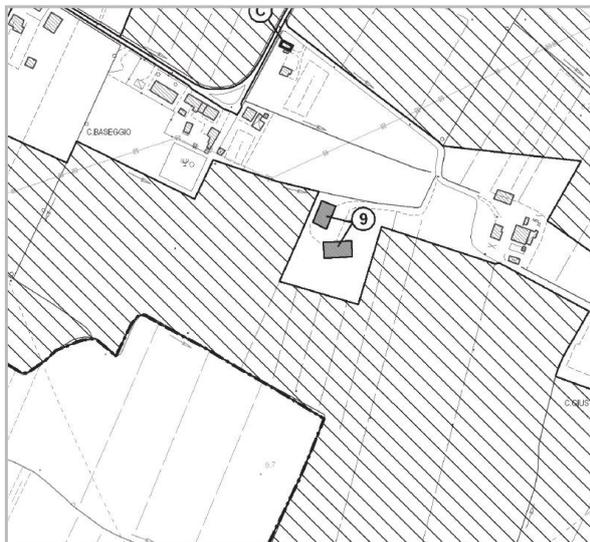
Inquadramento



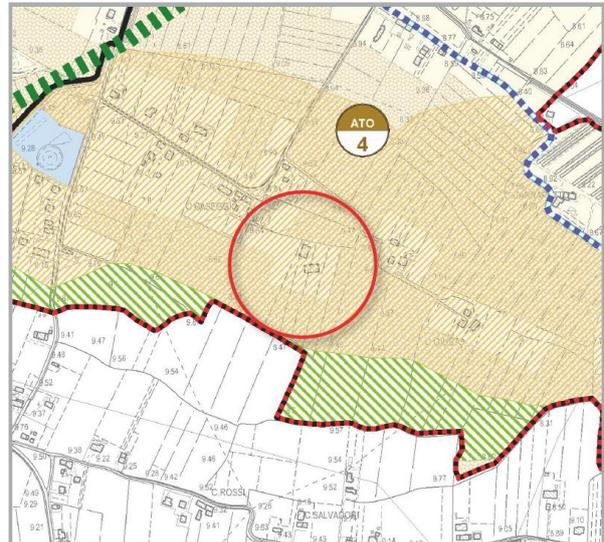
Catasto



5a Variante al PI (1:5.000)



PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, 1:10.000)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

Nel mappale n. 463 del foglio n. 13, risultano accatastati i Corpi A e B. Il Corpo A, con volume esistente di circa 2.000 mc e 1 piano fuori terra, è destinato al ricovero di attrezzature agricole (sub. 5). Il Corpo B, con volumetria esistente di circa 3.000 mc e 2 piani fuori terra, è in parte residenziale (sub. 2 e 3) e in parte destinato ad annessi rustici (deposito attrezzi, sub. 4).

La proprietà dichiara che i rustici in questione non sono più funzionali alla conduzione del fondo in quanto non viene dagli stessi svolta attività agricola.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono (Corpi B)
 Mediocre (Corpo A)
 Cattivo
 Pessimo
 Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
 Rete fognaria
 Rete idrica
 Rete elettrica
 Rete gas
 Rete telefonica

DATI EDILIZI:

Superficie coperta (annessi) mq 500	Corpo A (sub. 5) = 300 mq Corpo B (sub. 4) = 200 mq
Superficie di pertinenza mq 8.500 mq	
Piani fuori terra	n° 1 Corpo A, n° 2 Corpo B
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra mc 3.500	Corpo A (sub. 5) = 1.500 mc Corpo B (sub. 4) = 1.000 mc Corpo B (sub. 2 e 3) = 1.000 mc
Volume interrato mc -	

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

Corpo A: Ricovero attrezzi (non utilizzato)
Corpo B: Residenza e annessi

PRESENZA DI VINCOLI:

L'ambito è localizzato all'interno della buffer zone - fascia tampone della rete ecologica individuata dal PAI.

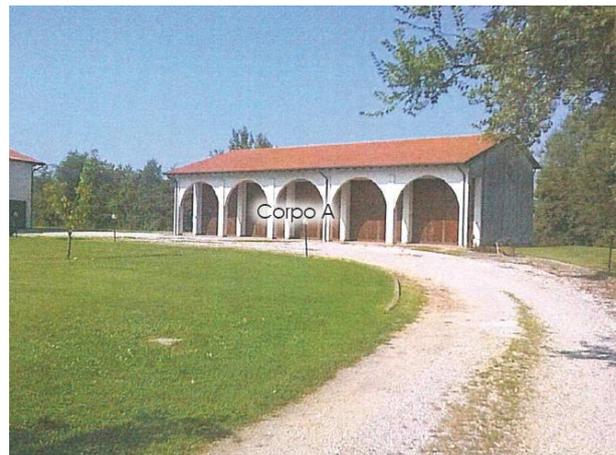
Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Corpo A: riconoscimento del cambio di destinazione della volumetria esistente in residenziale.
2. Corpo B: riconoscimento del cambio di destinazione della volumetria esistente destinata ad annesso rustico in residenziale.
3. Corpo A: potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa
4. Corpo B: potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente
5. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi. Si richiamano di seguito i titoli abilitativi per gli immobili in oggetto: concessione edilizia n. 99/131 del 22/12/1999 e successive varianti; autorizzazione di abitabilità n. 99/131 del 14/05/2001 - via I. Nievo n. 4
6. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Si prescrive la realizzazione, il mantenimento o ripristino di una fascia verde di mitigazione, con specie arboree ed arbustive autoctone individuate nell'Elaborato del PI "Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale", in corrispondenza dei limiti dell'ambito oggetto di intervento.



Numero 05	Ditta Bandoli Arch. Paola (osservazione d'ufficio)
---------------------	--

Data 30/08/2016	Indirizzo -	Foglio n. -	Mappale n. -
--------------------	----------------	----------------	-----------------

Prot. n. 11581	Tema Modifiche cartografiche
-------------------	---------------------------------

Osservazione

1) Ridefinire il perimetro della ZTO D1/25 "Tegolaia" in coerenza con il previgente PRG e il PAT
2) Riclassificare l'area scoperta tra Via Peschiere e Via Fermi, compresi i centri sociali ed escluse le aree di pertinenza delle scuole, in ZTO Fb poiché più consona al reale utilizzo dell'area
3) Ridurre la volumetria della ZTO C2/27 per l'area di proprietà comunale, in virtù delle destinazioni d'uso possibili, considerando anche l'ipotesi di insediamento di una struttura commerciale

Parere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	Accolta	Non accolta

Valutazione

Proposta di ACCOGLIMENTO.
Si propongono le seguenti modifiche cartografiche negli elaborati cartografici (scale 1:5.000 e 1:2.000) e nel dimensionamento del PI:

1) ZTO D1/25 "Tegolaia": si propone di aggiustare il perimetro della ZTO in coerenza con il previgente PRG e con il PAT. Si tratta di un mero errore materiale di disegno della ZTO.
2) ZTO Fa/2, Fb/11 e Fb/12 (Dossan, Via Fermi): si propone di riclassificare parte della ZTO Fa/2 e le ZTO Fb/11 e Fb/12 in ZTO Fb "per attrezzature di interesse collettivo", in coerenza con lo stato di fatto
3) ZTO C2/27: si propone la riclassificazione dell'area da ZTO C2 subordinata a strumento urbanistico preventivo a ZTO C1 subordinata a intervento edilizio diretto convenzionato, con contestuale riduzione dell'indice da 1,5 mc/mq a 1,00 mc/mq. È fatta salva la possibilità di insediamento di una media struttura di vendita con indice fondiario di 1,50 mc/mq.
Si propone l'inserimento all'Art. 23 (ZTO C1) di un nuovo comma tra le "disposizioni particolari", come di seguito formulato:

8. ZTO C1/16 (Dossan, Via Peschiere)
L'intervento è subordinato a IED convenzionato finalizzato all'integrazione e/o all'adeguamento delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri:

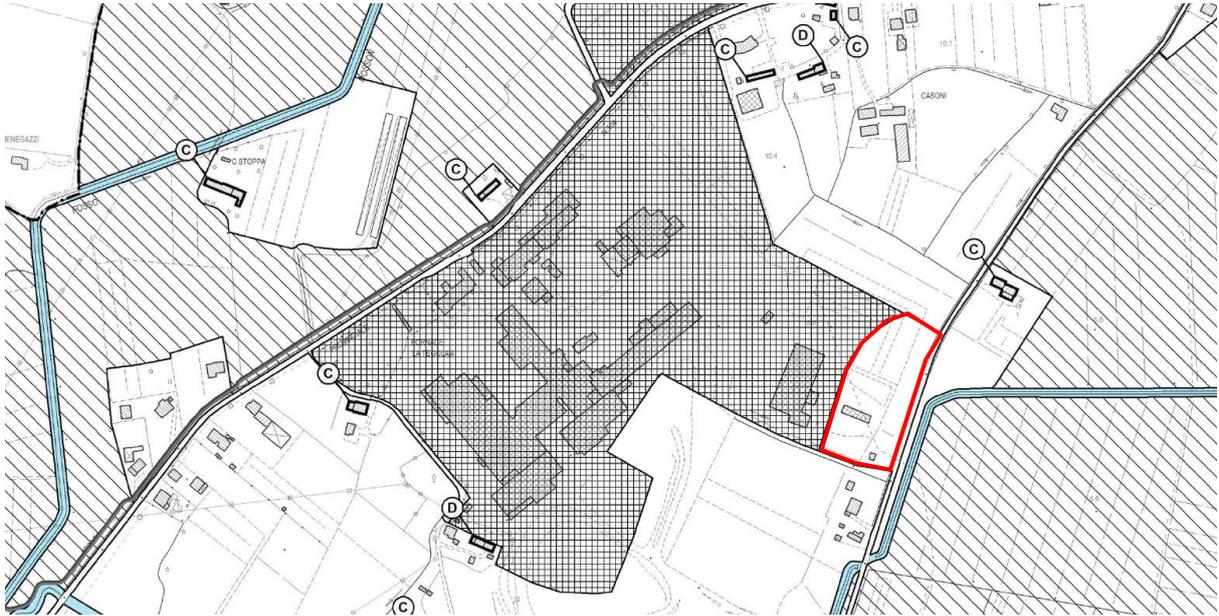
- **If** 1,0 mq/mq
- **Rcf** non superiore al 40%
- **H** 8,50 m
- **N** n. 3

Qualora l'intervento preveda l'insediamento di almeno una media struttura di vendita, si applicano i seguenti parametri:

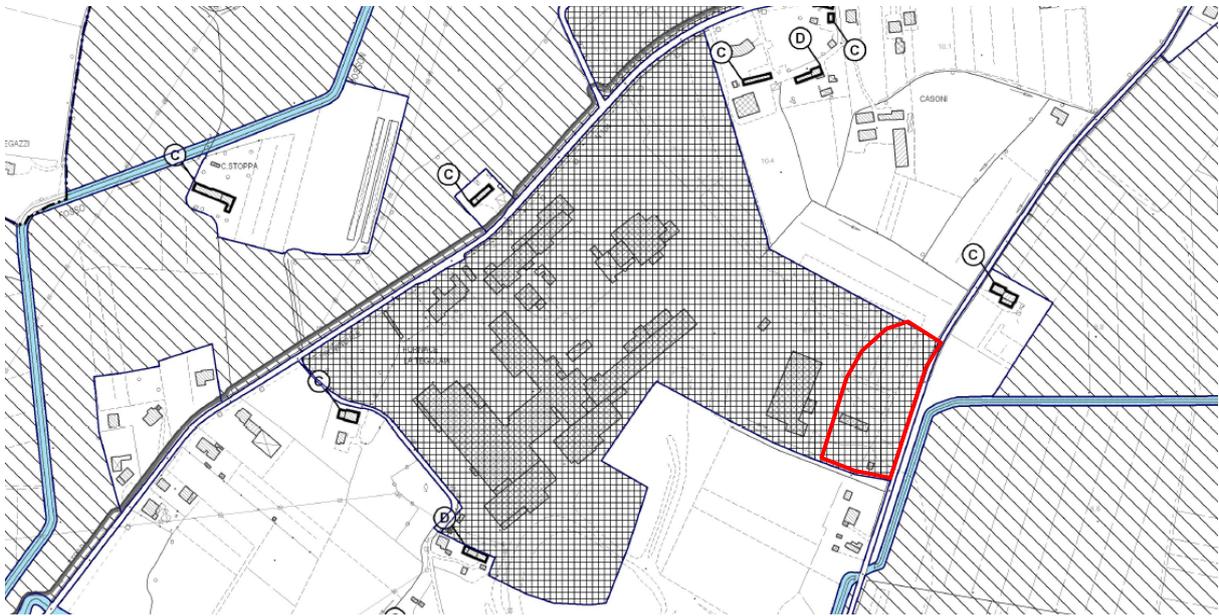
- **If** 1,5 mq/mq
- **Rcf** non superiore al 50%
- **H** 9,50 m
- **N** n. 3

Integrazione Consiglio Comunale

Variante n. 5 al PI adottata
Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000



Proposta di modifica (ZTO D1/25 "Tegolaia")
Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000



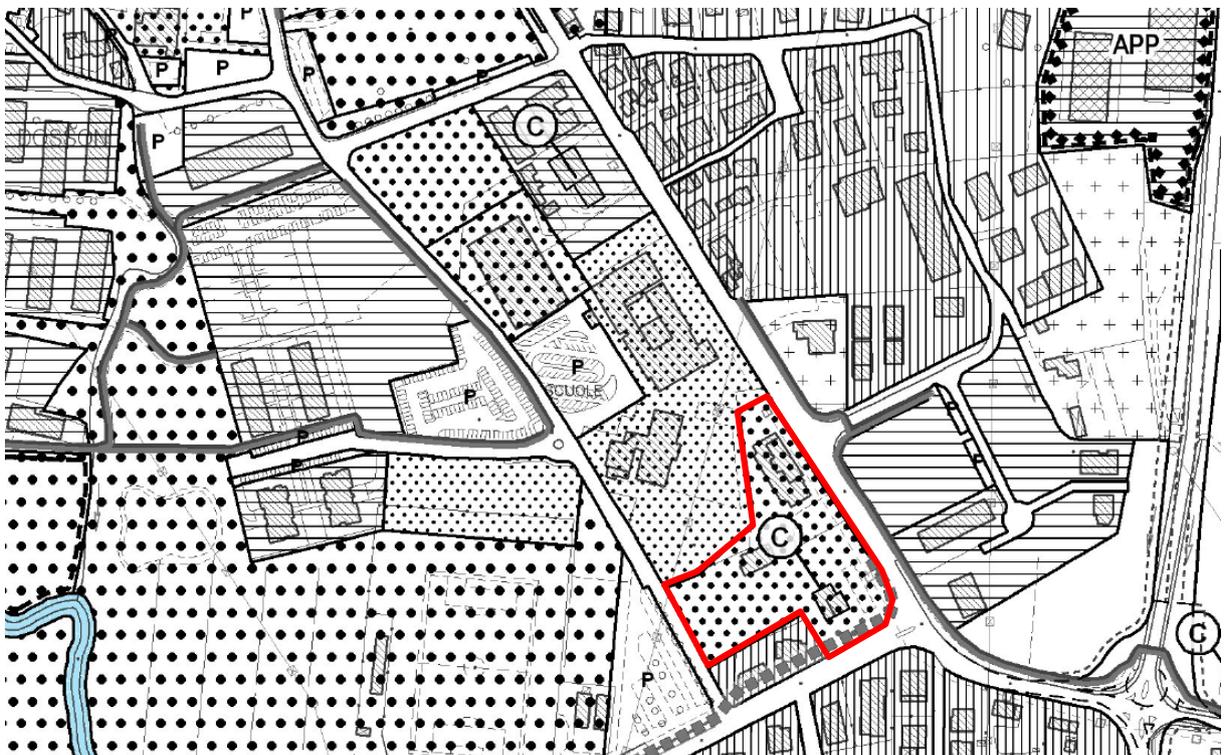
Variante n. 5 al PI adottata

Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000



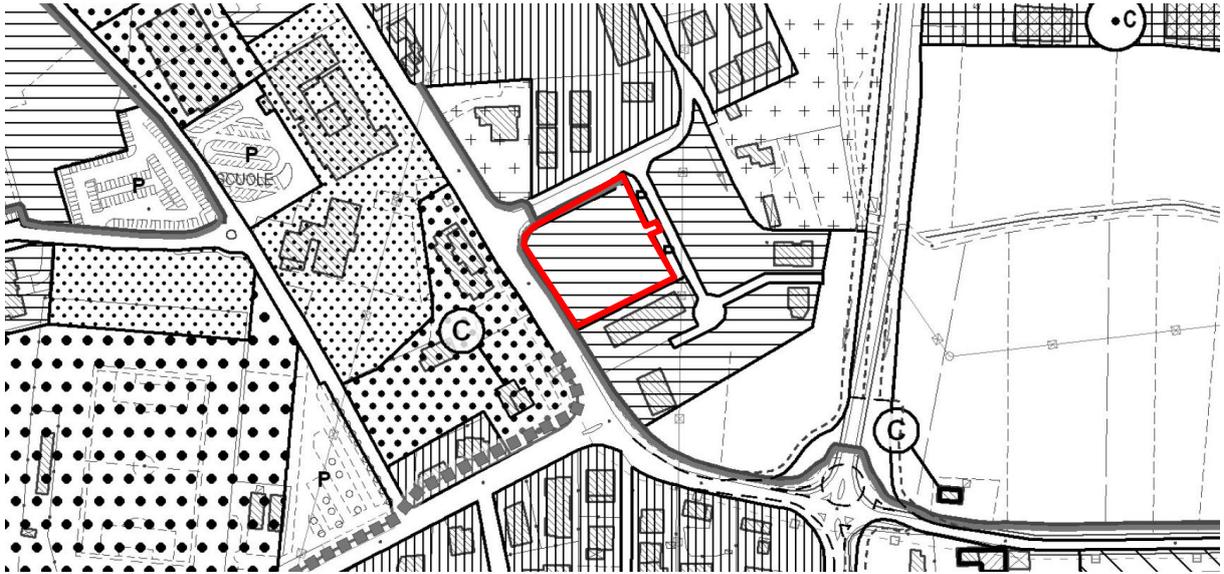
Proposta di modifica (ZTO Fb/12)

Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000



Variante n. 5 al PI adottata

Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000



Proposta di modifica (ZTO C2/27)

Elab 01 Tav. 1 Zoning – Intero territorio comunale, scala 1:5.000

