

**COMUNE DI
FONTANIVA
Provincia di Padova**

**1.a VARIANTE
P.I. 2009/2014**

Elaborato

**Parere sulle Osservazioni
ai sensi ex art.18 L.R.11/2004.**

**COMUNE DI
FONTANIVA
Provincia di Padova**



Sindaco di Fontaniva:
Dott. Marcello Mezzasalma

Il Responsabile Area Urbanistica:
Geom. Giancarlo Bergamin

Il Segretario Comunale:
Dr. Francesco Sorace

Il Progettista:
Arch. Silvano De Nardi

Allegata alla Delibera
C.C. n° del

DATA: Febbraio 2014

Primo Piano degli Interventi - 1a Variante (Adozione Del. c.c. n. 21 del 23.07.2013)

PARERI della P.A. sulle OSSERVAZIONI ex Art. 18 – L.R. 11/2004

Ai fini della lettura del parere ex art. 18 del Comune si precisa quanto segue:

- Le osservazioni sono numerate sulla base della data di presentazione (n°. di protocollo);
- Le osservazioni, nonché i relativi elaborati, sono stati integralmente riportati in allegato nella copia originale agli atti del Comune.

Nelle copie sono anche riportate:

- le schede riassuntive contenenti le motivazioni a supporto del parere del Consiglio comunale;
- le schede contenenti le proposte progettuali conseguenti al parere del Consiglio comunale;

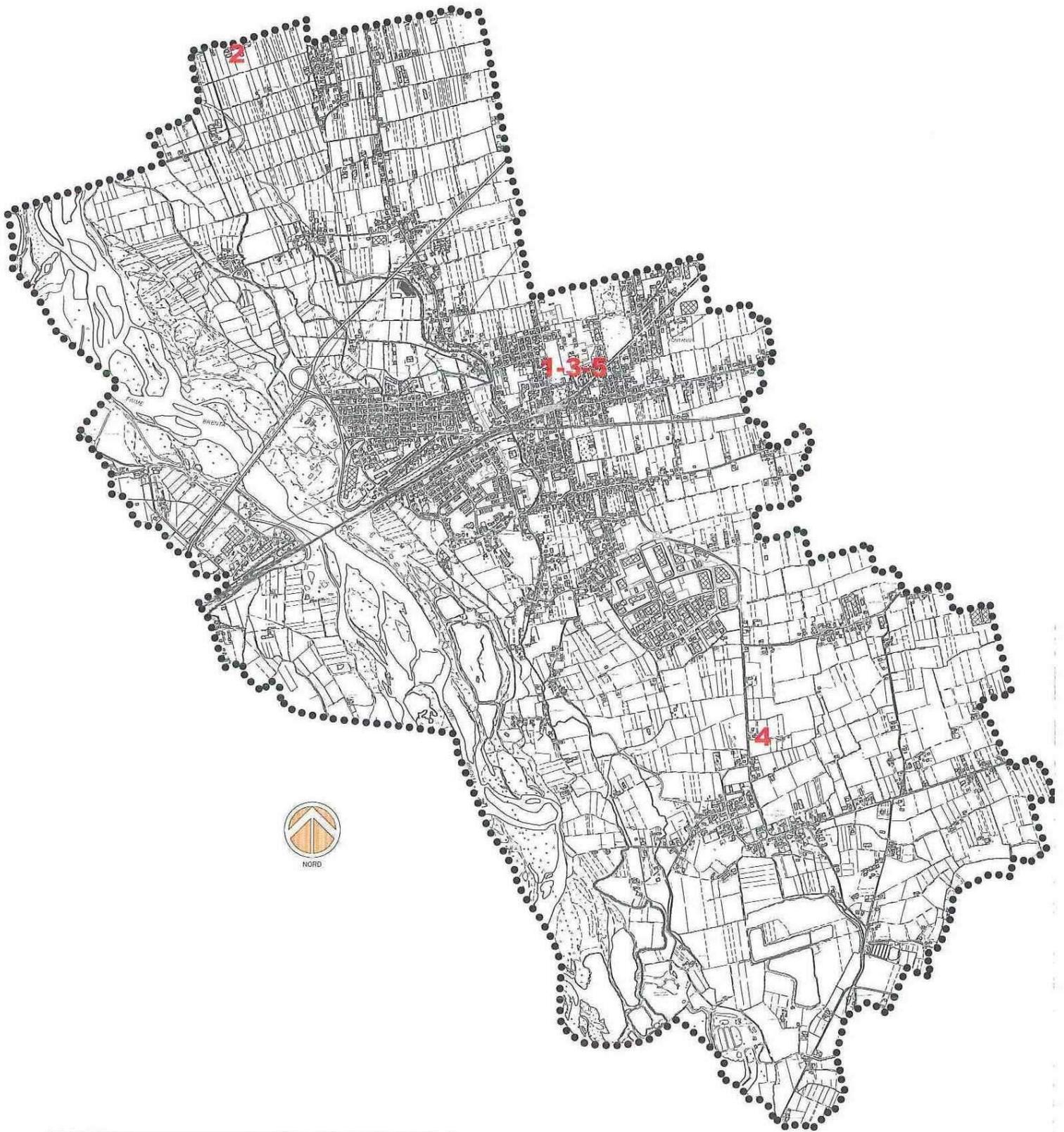
Dal punto di vista metodologico si sono accolte le osservazioni che costituivano una proposta di affinamento delle scelte di P.I. adottato, ovvero denunciavano refusi, imprecisioni, inesattezze nelle tavole progettuali e nelle N.T.O. (vedasi ad esempio le osservazioni dell'U.T.).

Non sono state considerate accoglibili, come da prassi, osservazioni che vengono a costituire variante al P.I. adottato e comunque che vengono a modificare significativamente il dimensionamento di P.I. (nuova edificabilità, nuove norme di N.T.O. ecc.).

I pareri sono stati, altresì, oggetto di confronto con l'U.T.. Alcuni suggerimenti hanno sicuramente rappresentato un contributo propositivo significativo.

Il Tecnico estensore

F.to *Arch. Silvano De Nardi*



COMUNE DI FONTANIVA
1a Variante P.I.
INDIVIDUAZIONE
DELLE
OSSERVAZIONI

1° Piano degli Interventi (P.I.) -1a Variante – (Del. c.c. n. 21 del 3.07.2013)

OSSERVAZIONI (ex art. 18 L.R. 11/2004)

OSSERVAZIONE. N. 1 del 26.09.2013 - Prot. 8105

RICHIEDENTE: SARTO FRANCO

titolo dei richiedente: proprietario

IMMOBILI OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:

Località: Fontaniva
Via: Marconi, n. 23
Identificazione catastale: fg. Mapp.

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE:

Richiesta di stralcio scheda di progetto.

PARERE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Favorevole ()
Non favorevole (*)
Favorevole in parte ()

MOTIVAZIONI:

Prima osservazione:

E' legittima l'individuazione di destinazione d'uso "a servizi" sia nelle zone di centro storico come nelle zone residenziali.

Seconda osservazione:

L'impatto acustico non attiene alla zonizzazione di P.I..

Ciò non significa ignorare il problema.

Significa semplicemente che la ditta ZORZO dovrà eventualmente adottare tutte le misure di mitigazione acustica necessarie in adeguamento alla legislazione vigente nel caso in cui fosse accertato un superamento dei limiti di emissione acustici.

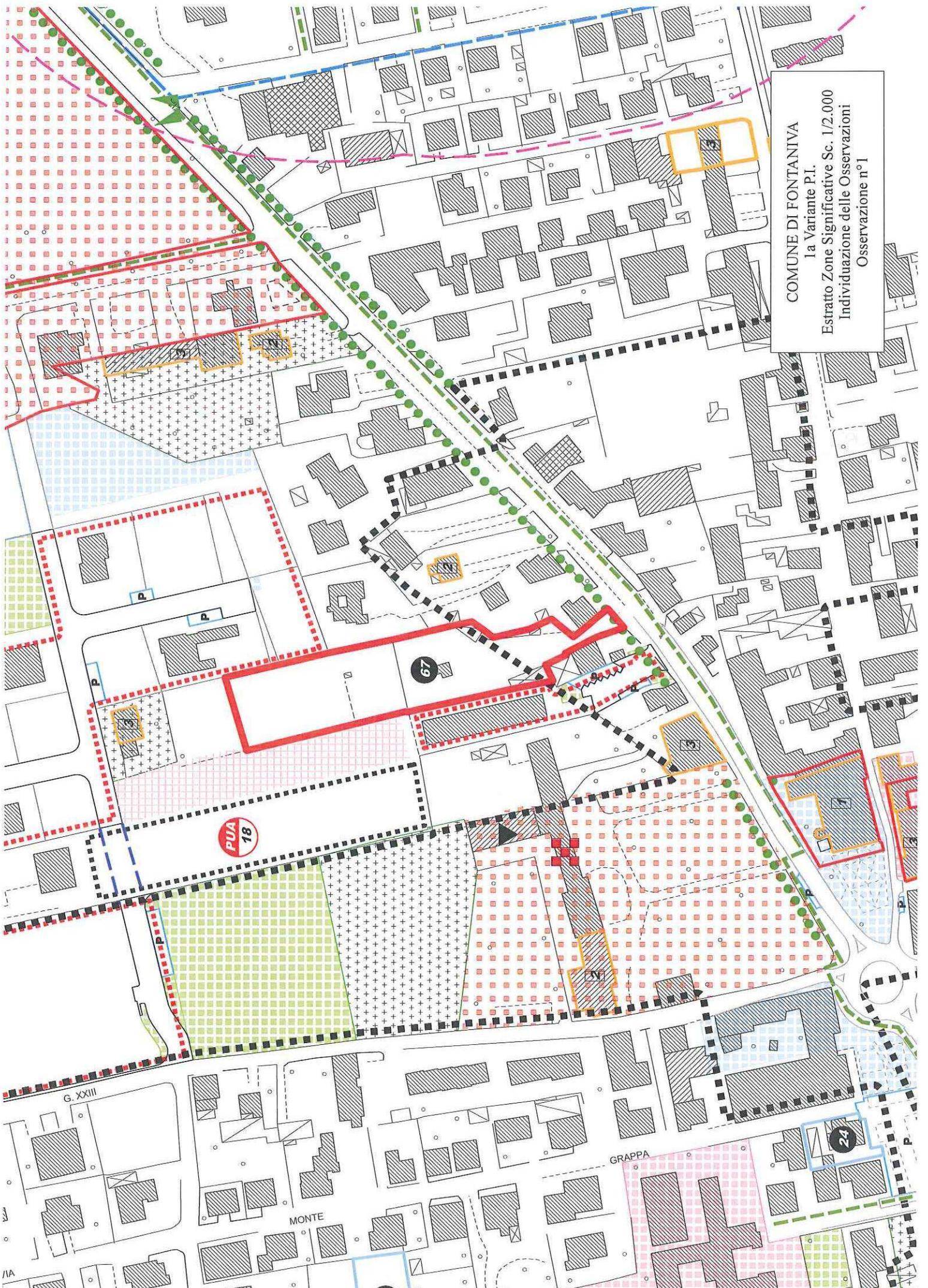
COMUNE DI FONTANIVA

1a Variante P.I.

Estratto Zone Significative Sc. 1/2.000

Individuazione delle Osservazioni

Osservazione n°1



PUA 18

67

24

14

G. XXIII

MONTE

GRAPPA

/IA

1° Piano degli Interventi (P.I.) -1a Variante – (Del. c.c. n. 21 del 3.07.2013)

OSSERVAZIONI (ex art. 18 L.R. 11/2004)

OSSERVAZIONE. N. 2 del 26.09.2013 - Prot. 8112

**RICHIEDENTE: BERNO GIOVANNI
BERNO GIAMPIERO**

titolo dei richiedente: proprietari

IMMOBILI OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:

Località: Fontaniva
Via: Casoni Basse, n. 5 e 7
Identificazione catastale: fg. Mapp.

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE:

Richiesta di modifica degli strumenti urbanistici riguardanti il proprio centro aziendale.

PARERE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Favorevole ()
Non favorevole (*)
Favorevole in parte ()

MOTIVAZIONI:

Le linee guida della Prov. di Padova debbono intendersi come indirizzi generici del PAT (e non del P.I.).

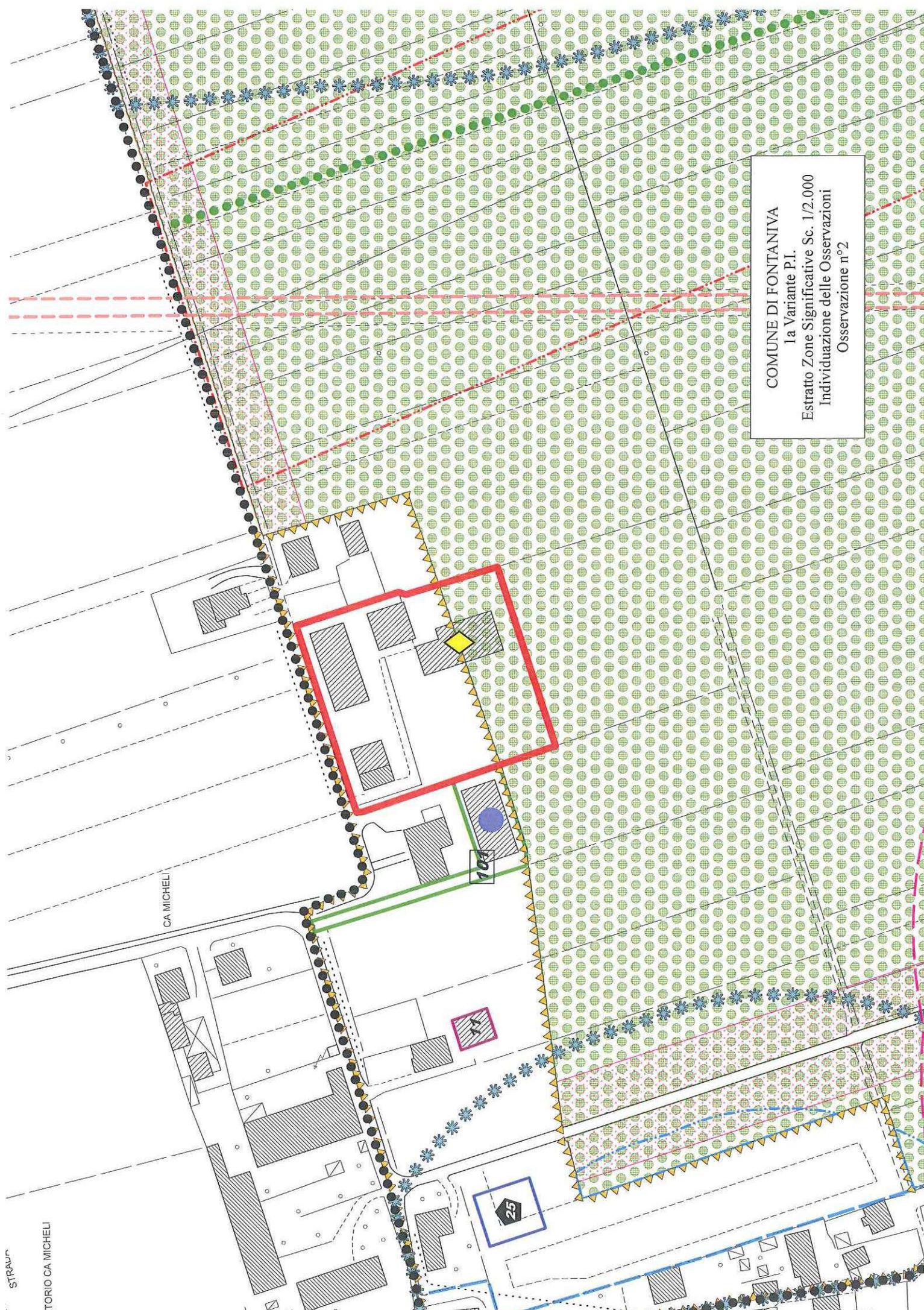
Esse non sono supportate da specifici riferimenti di legge.

Si ricorda ancora che gli immobili aziendali erano già stati ricompresi negli ambiti del PAT. In quella sede il comune poteva prendere in considerazione eventuali osservazioni.

Si sono susseguiti tanti scambi di proposte tra la P.A. ed i ricorrenti, concordando nella possibilità di ricorrere ad un accordo art. 6 L.R. 11/2004.

I privati si erano impegnati a presentare tale proposte. Cosa mai concretizzatasi.

In ogni caso l'osservazione risulta non pertinente in quanto non oggetto di variante.



COMUNE DI FONTANIVA
1a Variante P.I.
Estratto Zone Significative Sc. 1/2.000
Individuazione delle Osservazioni
Osservazione n°2

CA MICHELI

104

11

25

STRAV

TORIO CA MICHELI

1° Piano degli Interventi (P.I.) -1a Variante – (Del. c.c. n. 21 del 3.07.2013)

OSSERVAZIONI (ex art. 18 L.R. 11/2004)

OSSERVAZIONE. N. 3 del 27.09.2013 - Prot. 8154

RICHIEDENTE: SARTO MARILENA

titolo dei richiedente: proprietaria

IMMOBILI OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:

Località: Fontaniva
Via: Marconi, 35
Identificazione catastale: fg. 10 Mapp. 163-190

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE:

PARERE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Favorevole ()
Non favorevole (*)
Favorevole in parte ()

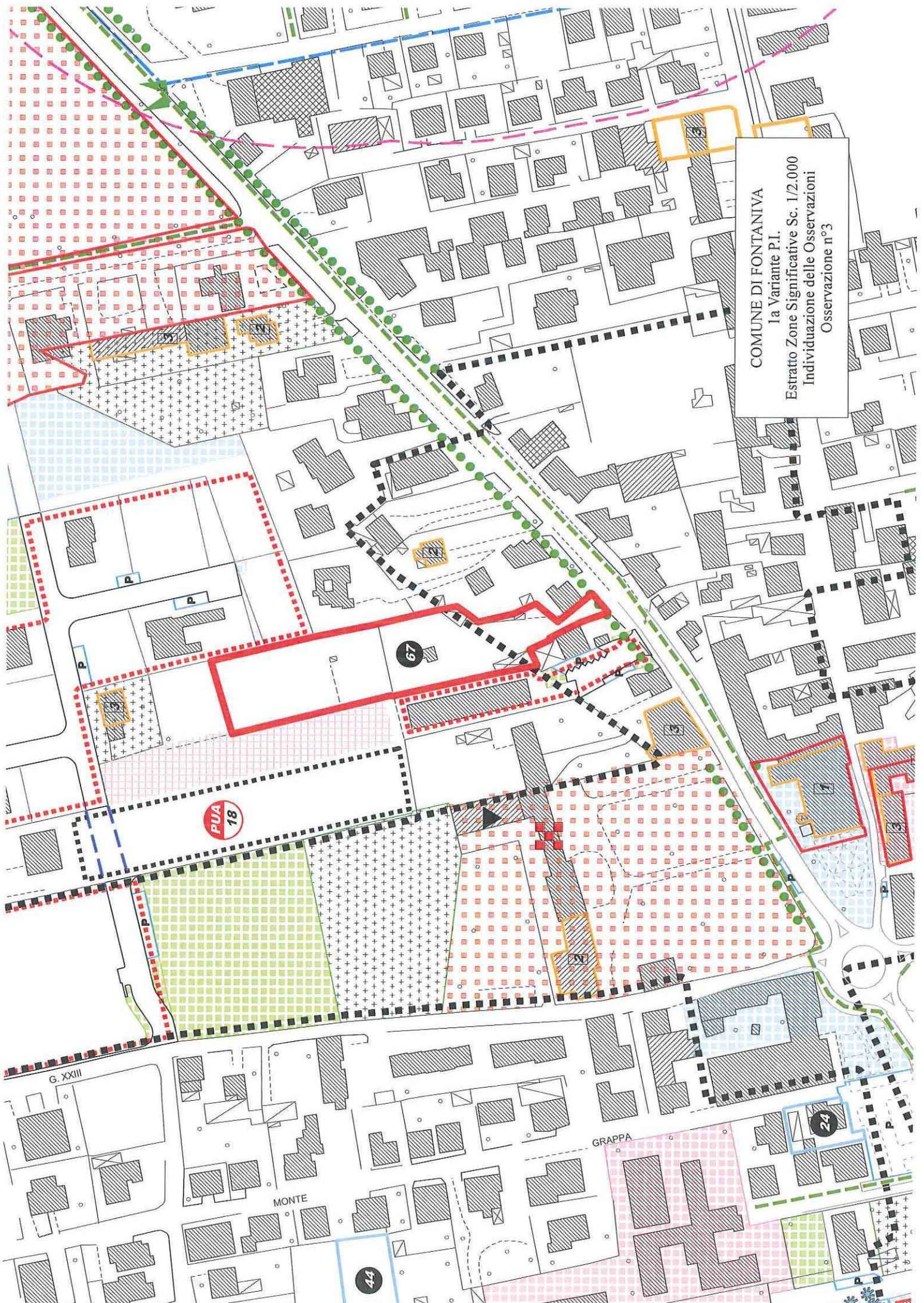
MOTIVAZIONI:

L'osservazione esula dai contenuti specifici del P.I.

E', quindi, un'osservazione non pertinente.

Pur tuttavia il comune si attiverà per garantire le opportune opere di mitigazione al fine di rendere accettabile la soglia di rumore alle specifiche del piano comunale del rumore, nel caso in cui fosse accertato un superamento dei limiti di emissione acustici.

COMUNE DI FONTANIVA
1a Variante P.I.
Estratto Zone Significative Sc. 1/2.000
Individuazione delle Osservazioni
Osservazione n°3



PUA
18

67

24

44

G. XXIII

MONTE

GRAPPA

1° Piano degli Interventi (P.I.) -1a Variante – (Del. c.c. n. 21 del 3.07.2013)

OSSERVAZIONI (ex art. 18 L.R. 11/2004)

OSSERVAZIONE. N. 4 del 27.09.2013 - Prot. 8156

RICHIEDENTE: PIOTTO MARIO

titolo del richiedente: proprietario

IMMOBILI OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:

Località: Fontaniva
Via: della Rinascenza, n. 25
Identificazione catastale: fg. 20 Mapp. 567

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE:

PARERE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Favorevole ()
Non favorevole (*)
Favorevole in parte ()

MOTIVAZIONI:

Il lotto era già stato oggetto di richiesta (prot. 8924 del 27/09/2012) ed inserito nella 1a variante al P.I. così come auspicato dal richiedente.

COMUNE DI FONTANIVA
1a Variante P.I.
Estratto Zone Significative Sc. 1/2.000
Individuazione delle Osservazioni
Osservazione n°4



1° Piano degli Interventi (P.I.) -1a Variante – (Del. c.c. n. 21 del 3.07.2013)

OSSERVAZIONI (ex art. 18 L.R. 11/2004)

OSSERVAZIONE. N. 5 del 27.09.2013 - Prot. 8157

RICHIEDENTE: LAGO ANNA CHIARA

titolo dei richiedente: **legale rappr. Soc.tà ZORZO sas**

IMMOBILI OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:

Località: Fontaniva
Via: Marconi, 13
Identificazione catastale: fg. 9 Mapp. 1965
fg. 10 mapp. 1303

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE:

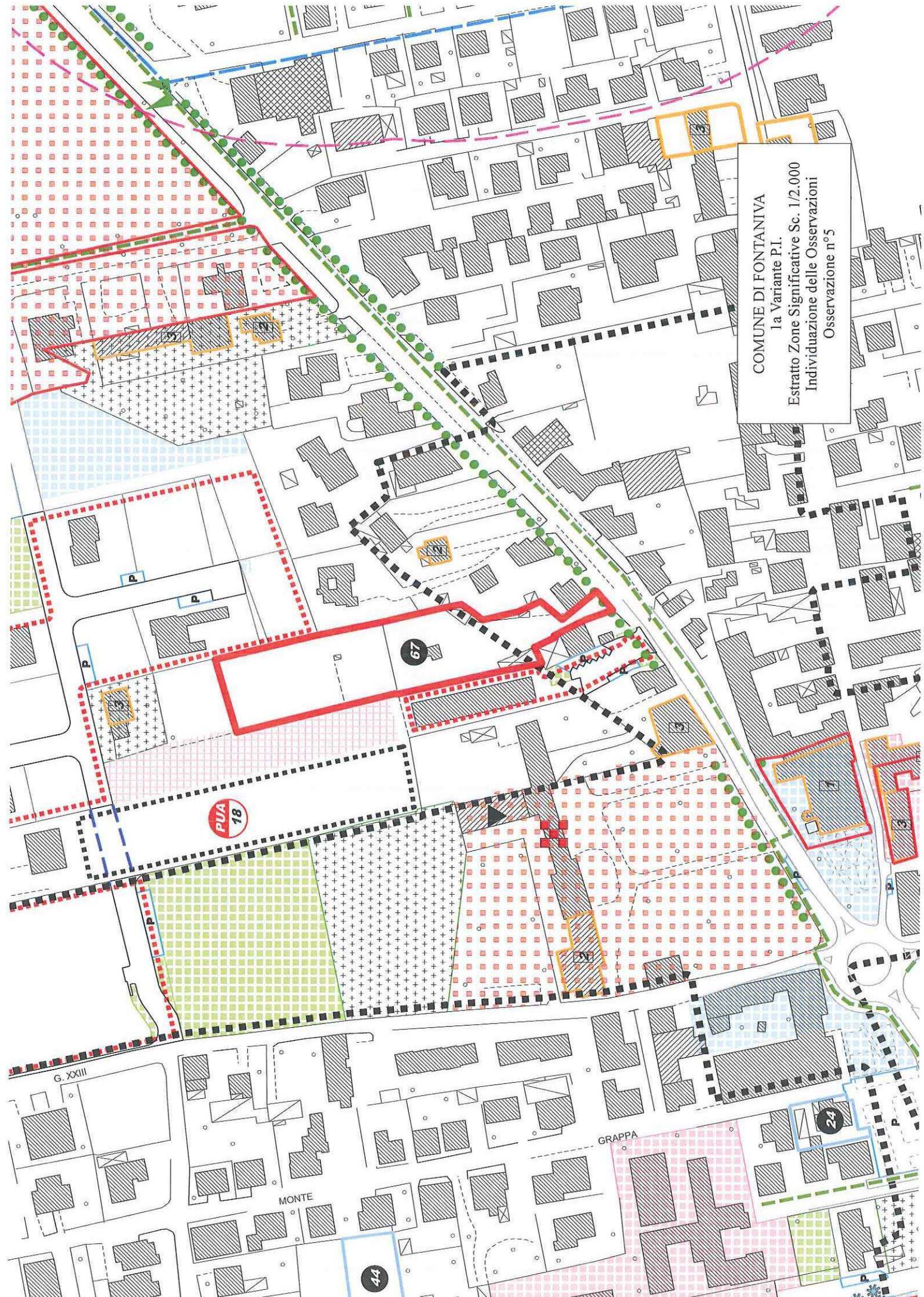
PARERE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Favorevole ()
Non favorevole (*)
Favorevole in parte ()

MOTIVAZIONI:

Non sembra possibile modificare le carature urbanistiche del P.I. nella fase di valutazione delle "osservazioni" ex art. 18/4 L.R. 11/2004.

COMUNE DI FONTANIVA
1a Variante P.I.
Estratto Zone Significative Sc. 1/2.000
Individuazione delle Osservazioni
Osservazione n° 5



1° Piano degli Interventi (P.I.) -1a Variante – (Del. c.c. n. 21 del 3.07.2013)

OSSERVAZIONI (ex art. 18 L.R. 11/2004)

OSSERVAZIONE. N. 6 del 30.09.2013 - Prot. 8177

RICHIEDENTE: UFFICIO TECNICO

titolo dei richiedente: Tecnico

IMMOBILI OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:

Località:

Via:

Identificazione catastale: fg. Mapp.

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE:

Modifiche Norme Tecniche Operative al P.I.

PARERE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Favorevole (*)

Non favorevole ()

Favorevole in parte ()

MOTIVAZIONI:

Si accolgono in quanto rappresentano semplicemente affinamenti e precisazioni (opportune e pertinenti) del testo vigente N.T.O..

*Tali precisazioni e affinamenti sono evidenziati in **grassetto sottolineato** nel testo allegato.*

Punto 1

4.2 - Ambiti non assoggettati a perequazione

Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino dei soli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

Non sono, altresì, assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti nelle aree di urbanizzazione **consolidata ed in quelle di edificazione** diffusa di P.A.T. di cui al precedente punto, purché gli stessi siano attuati esclusivamente in funzione di esigenze familiari (costruzione della prima casa per i figli)

In tal caso la nuova costruzione dovrà essere gravata da un vincolo **registrato**/trascritto di non alienabilità quindicennale decorrente dalla data di agibilità dell'edificio.

Le modalità di applicazione della perequazione urbanistica sono così definite:

Punto 2

Art. 8 - Vincolo monumentale e relative pertinenze scoperte – Contesti figurativi

- *D.Lgs. 42/2004 parte II*
- *P.T.C.P. art. 26*
- *P.A.T.I. art. 15 N.T.*
- *P.A.T.I. art. 42 – 72 – 75 – 91 N.T.*

Il P.I. ha censito i seguenti immobili sottoposti al vincolo monumentale:

- Villa Orsato Cittadella – Vigodarzere -ora Gallarati – Scotti detta villa del Conte e il relativo parco (arch. G. Japelli);
- Chiesa Arcipretale di Fontaniva (secolo XVII) e campanile (con resti medievali) dedicata al Beato Bertrando;
- Complesso di Villa Borromeo, ora Fantoni, in località S. Giorgio in Brenta;
- Capitello S. Maria Gloriosa a S. Giorgio in Brenta (località Vignale);
- Chiesetta Beata Vergine Annunziata S. Giorgio in Brenta (progetto di P. Selvatico);
- Chiesetta S. Maria della Salute in località ~~Farra~~ **Fratte**
Il territorio comunale è, inoltre, disseminato di capitelli e oratori:
- Capitello della Beata Vergine Addolorata incrocio con via Lazzaretto;
- Capitello in località Basse del Brenta;
- Alberi devozionali sono presenti in via Barina, via Beltramina, incrocio via Cà Michieli e Cason e incrocio via Lazzaretto e Valliera.

Punto 3

Art. 28 – Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

28.1 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente.

Il P.I. individua le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo sorte nei centri di Fontaniva e S. Giorgio in Brenta risalenti al periodo compreso tra l'inizio del secolo scorso e gli anni '70 – '80. Esse possono essere associate in gran parte alle Z.T.O. B e C1 di cui al D.M. 2 aprile 1968. (così come codificate nel PRG previgente)

Le stesse presentano solitamente i caratteri dell'edificazione spontanea, sorta lungo gli assi stradali, non preceduta, di norma, da un piano attuativo.

La tipologia edilizia è solitamente identificabile nella abitazione unifamiliare su lotto singolo.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche.

Sono, altresì, ammesse le seguenti destinazioni (nella misura max. del 40% delle superfici utili complessive):

- negozio al minuto e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio con un massimo di mq. 100;
- istituti di assicurazione e di credito, pubblici e privati, autorimesse pubbliche e private,
- laboratori artigianali di servizio urbano non nocivi o molesti,
- alberghi e pensioni

Gli studi professionali e commerciali sono equiparati alle residenze.

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, ~~(così come definite all'art. 14 della L.R. 15/2004) purché le relative superfici non superino i 500 mq.,~~ **nel rispetto della normativa regionale vigente (L.R. n. 50/2012 e ss.mm.ii).**

Parametri urbanistici:

- *Indice di edificabilità fondiaria: non superiore a mc/mq 1,00;*

Punto 4

Art. 28...

..

h): piccoli depositi in legno amovibili.

Sono ammessi per i fabbricati esistenti i piccoli depositi di cui al precedente articolo (28.1.h).

Questi ultimi interventi non sono ammessi nelle aree oggetto di P.U.A. redatti dopo l'entrata in vigore del P.I..

Superfici coperte, Distanze:

P.U.A.: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli piani-altimetrici risultanti dal piano attuativo ~~redatto conformemente alle carature delle "aree progetto" o "schede progetto". I P.U.A. adottati dopo l'approvazione del PATI, ma prima dell'adozione del presente P.I., sono acquisiti nel presente P.I.~~

~~Per gli stessi si applicano le norme contenute nella relativa convenzione.~~

Distacco tra i fabbricati

- **Nelle nuove costruzioni: non può essere inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti d'edifici antistanti:**
- **Negli ampliamenti non in aderenza: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 5,00, se le pareti fronteggianti sono prive di superficie finestrata e ml 10,00 negli altri casi;**
- **Nelle sopraelevazioni non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 5,00, se le pareti fronteggianti sono prive di superficie finestrata e ml 10,00 negli altri casi.**

Distanza dai confini di proprietà:

- **Nelle nuove ostruzioni e negli ampliamenti: non può essere inferiore a ml 5,00 salva la possibilità di costruire in aderenza o a confine con il consenso del confinante;**
- **Nelle sopraelevazioni non può essere inferiore a ml 5,00;**
- **La distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 7,50, fatti salvi il rispetto degli**

allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.I.:

– **La distanza dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini non può essere mai inferiore ai 4 metri. Sono fatte salve le limitazioni di cui al precedente art. 17.**

Non sono assoggettate alle norme sulle distanze dai confini e tra fabbricati le sopraelevazioni dei locali esistenti, purché tale sopraelevazione sia finalizzata esclusivamente al raggiungimento delle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio (Altezza minima dei locali abitabili).

Tali sopraelevazioni non potranno, comunque, superare complessivamente mt 1,00.

Locali accessori.

I volumi accessori delle nuove costruzioni, quali ripostigli e cantine, devono essere previsti all'interno di queste e devono, comunque, essere integrati compositamente e volumetricamente all'edificio principale.

Le aree fondiarie libere non ancora interessate all'edificazione dovranno essere sistemate a verde e oggetto di periodica manutenzione.

In tali aree non sono ammessi all'aperto stazionamenti di roulotte, campers, case mobili, box, containers ecc.;

Punto 5

Art. 29 – Il tessuto produttivo

All'interno delle aree di "urbanizzazione consolidata" e "aree di urbanizzazione diffusa" del PATI, il P.I. individua:

- **le Z.T.I.O. a tessuto produttivo organizzato;**
- **le Z.T.I.O. a tessuto produttivo sparso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) Attività artigianali ed industriali
- 2) Gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui al punto 1.
- 3) Le attrezzature e gli impianti di servizio ai lotti.
- 4) Gli uffici, i magazzini e depositi in relazione alle esigenze dell'attività.
~~Casa del custode.~~
- 5) Le attività commerciali relative ai prodotti derivanti dall'attività.
- 6) Attività commerciali relative a prodotti ingombranti e per i quali abbisognino spazi di movimentazione notevoli (materiali edili - ferro - acciai - legnami - ecc.).
- 7) Attività commerciali anche se non collegate all'attività produttiva fino alla percentuale massima del 30% della superficie coperta ammissibile.
- 8) Gli impianti specifici relativi.
- 9) Studi professionali direzionali e commerciali fino al 30% della superficie coperta ammissibile.
- 10) Laboratori e magazzini artigianali.
- 11) Autorimesse.
- 12) Residenze per il custode.
- 13) Agroindustria

Punto 6

Sono consentiti edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti.

Le attività commerciali medio – grandi ex L.R. 15/2004 **50/2012 e ss.mm.ii.** sono ammesse esclusivamente all'interno di S.U.A. convenzionati.

I S.U.A. potranno, altresì, prevedere quantità di attività commerciali direzionali superiore al 30% e fino al 50% della superficie coperta ammissibile..

Punto 7

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso delle aree produttive di cui al precedente articolo, nonché le medie e grandi strutture di vendita ex art. 14 – 15 L.R. 15/2004. **L.R. 50/2012 e ss.mm.ii.**

Interventi ammessi

In queste zone sono ammessi solo i seguenti interventi:

- interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione);
- interventi di ristrutturazione ampliamento così come definiti dalle schede di “aree progetto”;
- interventi di cambiamento di destinazione d'uso e ampliamenti definiti nelle schede delle “aree progetto” .

Qualsiasi intervento ammesso è condizionato dal reperimento degli standard di cui al successivo art. 37.

Art. 30 – Attività produttive in zona impropria

Punto 8

37.3 - Attività terziarie

In tutte le Z.T.I.O. le attività terziarie, ~~gli uffici, gli ambulatori medici, le farmacie, centri culturali, centri religiosi,~~ debbono dotarsi di un'area a verde e parcheggio pubblico di superficie pari a mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

- Negli S.U.A. la dotazione complessiva di standard dovrà, pertanto, essere rapportata alle varie destinazioni d'uso ammissibili sulla base della suddivisione operata nel presente articolo

Punto 9

34.1.1 - Case di abitazione esistenti.

Per le abitazioni esistenti, non funzionali alla conduzione di un fondo di pertinenza, sono ammessi ~~solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, i restauri e la ristrutturazione, nonché sempre~~ **ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), ed) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001,** fatti salvi gli edifici di pregio oggetto di specifica schedatura e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, ~~la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.~~

Ove i fabbricati demoliti insistono nelle fasce di rispetto di cui al precedente capo 3 (stradali, fluviali ecc..) la ricostruzione dovrà avvenire al di fuori della stessa fascia, rispettando la minore distanza del sedime originario.

