



COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE
PROVINCIA DI TREVISO

COPIA

Deliberazione **25**
in data 10-07-2013

VERBALE DI SEDUTA DEL CONSIGLIO COMUNALE
Adunanza ordinaria di 1^a convocazione – seduta pubblica

OGGETTO: Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione Variante 4 al Piano degli Interventi del Territorio Extraurbano "aggiornamenti operativi".

L'anno duemilatredici il giorno dieci del mese di luglio alle ore 20:30, nella residenza municipale, per determinazione del Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

BARAZZA MARIAROSA	P	TRAETTA VINCENZO	P
CILLO FLAVIO	P	COAN MASSIMO	P
POZZOBON ROBERTA	P	DA ROS LORIS	P
ZANETTE CHIARA	P	PASIN GIUSEPPE	P

presenti n. 8 e assenti n. 0.

Partecipa alla seduta la dr.ssa SALVADOR GINETTA, Segretario.

L'avv. BARAZZA MARIAROSA, nella sua qualità di SINDACO, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri Sigg.

CILLO FLAVIO
POZZOBON ROBERTA
DA ROS LORIS

invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierno ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sindaco: “Lascio la parola all’assessore di competenza per l’illustrazione del punto.”

Ass. Pozzobon: “Faccio solo un breve riassunto perché poi cederei a mia volta la parola al dott. Botteon per l’illustrazione dell’argomento. Dunque la variante è stata adottata da questo consiglio comunale a marzo di quest’anno, poi è stata pubblicata e c’è stato il periodo delle osservazioni; ne sono pervenute 12 che sono state viste ed è stata elaborata una risposta da parte dell’Amministrazione, sentita la commissione edilizia e la commissione urbanistica.

Adesso quindi andiamo a controdedurre ufficialmente queste osservazioni pervenute, vediamo anche in che modo incidono sul testo delle norme e sugli elaborati della variante e poi ad approvare definitivamente la variante 4 al Piano degli Interventi.

Prima magari di procedere con l’illustrazione da parte del dott. Botteon, dò però lettura dell’articolo 78 comma 2 del Decreto Legge 267/2000: *“gli amministratori devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al 4° grado. L’obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale quali piani urbanistici se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell’amministratore o di parenti o affini fino al 4° grado.”*

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 8 del 20.03.2013 con la quale è stata adottata la Variante 4 al Piano degli Interventi del Territorio Extraurbano “aggiornamenti operativi”;

DATO ATTO che la Variante è stata depositata a disposizione del pubblico a partire dal 09.04.2013 per trenta giorni consecutivi presso la sede municipale e che dell’avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all’albo pretorio del Comune, su due quotidiani a diffusione locale, “il Gazzettino” e “la Tribuna” e mediante l’affissione di manifesti;

VERIFICATO che nei successivi trenta giorni sono pervenute le seguenti osservazioni:
nei termini:

1. In data 27.05.2013 prot. n. 4816 sig. Tomasi Enzo;
2. In data 31.05.2013 prot. n. 5011 sig. Carlet Ireneo;
3. In data 03.06.2013 prot. n. 5048 sig. Da Ros Ezio;
4. In data 03.06.2013 prot. n. 5056 sig. Dal Bo Giorgio;
5. In data 05.06.2013 prot. n. 5150 sig. Da Ros Serafino;
6. In data 05.06.2013 prot. n. 5155 sig. Del Pio Luogo Anna;
7. In data 05.06.2013 prot. n. 5158 sig. Battistin Paolo;
8. In data 05.06.2013 prot. n. 5167 sig. Costalonga Gianfranco;
9. In data 05.06.2013 prot. n. 5168 sig. Piccin Paolo;
10. In data 07.06.2013 prot. n. 5229 sig. Dall’Acqua Antonella;
11. In data 07.06.2013 prot. n. 5231 sig. Dal Cin Diego;
12. In data 08.06.2013 prot. n. 5292 sig. Dal Cin Giuseppe e Dal Cin Flavio;

fuori termine:

13. In data 21.06.2013 prot. n. 5703 sigg. Lombardini Marco e Casagrande Angela;

RITENUTO di prendere in considerazione tutte le osservazioni pervenute, sia nei termini (entro il 09.06.2013) n. 12 che fuori termine (il 21.06.2013) n. 1 in quanto vi è stata la possibilità temporale di esaminarle, valutarle e formulare la relativa proposta di controdeduzione per le decisioni del Consiglio Comunale;

VISTO l’art.18 comma 4 della L.R. 11/2004 il quale dispone che il Consiglio Comunale nei sessanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni decide sulle stesse ed approva il Piano;

DATO ATTO che il competente Ufficio Urbanistica ha elaborato una proposta tecnica di controdeduzione alle singole osservazioni depositando in data 02.07.2013 prot. 5957 i seguenti elaborati:

- Proposta Tecnica di controdeduzione alle osservazioni (allegato A);
- Elaborato 14 Norme Tecniche Operative. Proposta di controdeduzioni alle osservazioni (allegato B);

DATO ATTO che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato sul sito web istituzionale delle sezione Amministrazione Trasparente a decorrere dal giorno 04 luglio 2013, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica/Ed.Privata/Ambiente in ordine alla regolarità tecnica reso ai sensi dell'art.49 del D.Igs. n.267/2000;

VISTO l'esito delle votazioni effettuate per ogni singola osservazione nonché il sottoriportato dibattito trascritto integralmente dalla registrazione degli interventi verbali dei Consiglieri Comunali:

OSSERVAZIONE n. 1. Tomasi Enzo datata 27.05.2013 prot. n. 4816.

Dott. Botteon: Sì, buonasera a tutti. Ho solo una piccola precisazione: le osservazioni pervenute sono 12, ne è pervenuta 1 anche fuori termine, credo sia solo un refuso, compare nel testo di proposta di deliberazione e per cui non lo so comincerei col dare lettura delle varie osservazioni in ordine cronologico col quale sono pervenute.

Allora, la prima osservazione pervenuta il 27 maggio 2013 è stata presentata dal “signor Tomasi Enzo, residente in Cappella Maggiore via Montagnere 24, in qualità proprietario dei terreni in via Montagnere foglio 7 mappale 793-736-715- 55-365-295 della superficie di circa 14 000 mq essendo interessato alla realizzazione di un annesso rustico ai sensi dell'art. 23, presidio ambientale delle vigenti N.T.O., precisando che sul terreno di proprietà esistono altri fabbricati ad uso abitazione e garage, visto che attualmente è costretto a riparare l'attrezzatura agricola sotto teli in plastica per la mancanza di magazzini agricoli, visto che, son tutta una serie di punti, visto che la delibera adottata precisa che il terreno sia privo di qualsiasi altro manufatto edificio, visto che la predetta precisazione comporterebbe la impossibilità di realizzare il previsto annesso rustico ai sensi dell'art. 23 delle N.T.O., chiede: che venga rivista la norma adottata prevedendo la possibilità di realizzare l'annesso rustico purchè il terreno sia privo di qualsiasi altro manufatto edificio adibito a magazzino agricolo. Tengo a precisare che, date le dimensioni dell'azienda e visto che l'attività agricola non è a titolo principale, non ci sono altre possibilità per poter realizzare un fabbricato per il ricovero dei macchinari agricoli. Fiducioso in un benevolo accoglimento dell'osservazione, porge cordiali saluti.”

Agli atti ci sono le controdeduzioni e le proposte tecniche alle stesse.

Passo ad illustrarla direttamente. Le considerazioni tecniche da fare a questa osservazione, che ricordiamo riguarda l'art. 23 del presidio ambientale, riguarda in generale le edificazioni di nuovi annessi rustici in zona agricola, ma anche la possibilità di consentire a chi esercita l'attività di presidio ambientale su ampie superfici isolate, superiori a 10.000 mq, lontani dai centri edificati, la possibilità di realizzare piccoli manufatti di servizio al fondo, altrimenti destinato all'abbandono. La proposta è di un parziale accoglimento perché, pur essendo l'osservazione molto semplice e molto diretta, nel riprendere e nel riconsiderare il contenuto dell'art. 23, lo stesso è stato così proposto... le proposte si trovano nell'allegato B ed è la proposta tecnica di adeguamento alle osservazioni per cui l'art. 23 viene così integrato, come proposta sulla quale questo Consiglio comunale naturalmente ha la facoltà di decidere, viene, così come richiesto dall'osservazione, aggiunta la parola “destinato”, “...privo di qualsiasi altro manufatto...” viene aggiunta “destinato ad annesso rustico”, così come richiesto dall'osservante stesso.

Poi però viene fatta questa ulteriore aggiunta: “in presenza di un edificio ad uso residenziale, il nuovo manufatto deve essere realizzato in aderenza al fabbricato principale. Qualora la situazione oggettiva dell'immobile lo impedisse, il nuovo annesso rurale deve essere posizionato entro un raggio di 50 m.

dall'aggregato abitativo. Non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti in ambiti agricoli sui quali insistano fabbricati censiti come edifici non funzionali alla conduzione del fondo ai sensi del precedente art. 19." Con questa ulteriore aggiunta viene ribadito lo spirito della norma che era quello che questi annessi non fossero diffusi sul territorio ma risultassero il più possibile, laddove appunto vi sono presenze di altri manufatti, accorpati agli stessi."

Sindaco: "Bene, apro la discussione perché faremo la discussione e l'analisi di ciascuna delle osservazioni e controdeduzioni. Prego Consigliere Da Ros."

Cons. Da Ros: "Io, prima di iniziare, vorrei fare una premessa per la quale è nata questa esigenza di questa variantina n. 4. Noi allora votammo a favore di questa variante perché noi stessi abbiamo sottolineato più volte le varie cose che, su questa variante non andavano. Mi riferisco alle zone E8 e al piano idraulico che si è discusso molto ma non entriamo più in discussione perché ci siamo già chiariti, e altre cose. Noi vogliamo tenere comunque la coerenza e siamo favorevoli all'accoglimento delle osservazioni anche in esame della commissione urbanistica e il lavoro che si è fatto, e ci tenevo a sottolineare questo, ecco, noi siamo favorevoli anche a questa osservazione che il Dott. Botteon ha appena illustrato."

Sindaco: "Se ci sono altre osservazioni vi lascio la parola altrimenti la metto in votazione.....Non ci sono, quindi favorevoli a controdedurre l'osservazione nei termini anzi detti, al parziale accoglimento quindi dell'osservazione nei termini prima precisati."

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per il parziale accoglimento dell'osservazione con il seguente risultato:
voti favorevoli n. 8, su n. 8 presenti e votanti.

OSSERVAZIONE n. 2. Carlet Ireneo datata 31.05.2013 prot. n. 5011.

Dott. Botteon: "L'osservazione n. 2 presentata il 31 maggio è stata sottoscritta dal Sig. Carlet Ireneo, residente in via Crispi n.56 in Cappella Maggiore. "Premesso che la zona è compresa fra la zona produttiva del Comune di Fregona e il Borgo Portinor in comune di Cappella Maggiore, lungo via Crispi, classificata dal nuovo strumento urbanistico Piano degli Interventi, Legge Regionale n. 11/2004, art. 17, art. 11, Z.T.O. E4 ambito agricolo, nonché art. 18, Z.T.O. E8 nucleo di riqualificazione e riconversione e art. 16, Z.T.O. E6 borgo rurale, presenta un ambito omogeneo attualmente servito dalle opere essenziali di urbanizzazione primaria quali strada, verde, parcheggi, fognature e illuminazione pubblica, pertanto costituiscono le infrastrutture necessarie indispensabili per poter procedere alla pianificazione ed all'urbanizzazione delle stesse aree per una possibile nuova espansione da attuarsi obbligatoriamente attraverso forme di pianificazione e di dettaglio. Si osserva che: A) Alla luce delle nuove previsioni urbanistiche del piano degli interventi, art. 11 Z.T.O. E4 ambito agricolo, il nuovo regime urbanistico ed edilizio andrebbe a precludere qualsiasi nuova previsione urbanistica in un'area di fondo valle con scarse caratteristiche agricole, se non con piantumazioni improprie nel mentre una possibile urbanizzazione delle stesse, partendo dal complesso "Impresa Edile Carlet" sino alla bretella stradale del Borgo Portinor, potrebbe costituire un nucleo residenziale/terziario di notevole interesse intercomunale. B) Da attuarsi obbligatoriamente attraverso forme di pianificazione di dettaglio con programmi integrati ai sensi degli articoli 7, 19 e 20 della Legge Regionale n. 11/2004 che prevedano specifici accordi tra l'amministrazione e il soggetto/i attuatore/i del P.U.A., che l'esecuzione delle infrastrutture pubbliche avvenga, in tutto o per stralci funzionali per parti degli stessi soggetti attuatori con integrazione di risorse e di opere pubbliche private. Si chiede che il piano degli interventi adottato, di cui alla Legge regionale n. 11/2004, la zona perimetrata in colore rosso sia classificata art. 12, Z.T.O. E5, ambito agricolo vincolato. Si allega una planimetria della zona oggetto della proposta di variante."

La planimetria è uno stralcio del Piano degli Interventi che evidenzia l'area oggetto di questa osservazione e appunto, come descritto nella richiesta, è l'area che si trova verso al fine di Via Crispi, a sud dell'attuale compendio immobiliare occupato dalla Ditta Carlet.

La proposta tecnica è di non accoglimento dell'osservazione in quanto la stessa osservazione era stata a suo tempo presentata in concomitanza del Piano degli Interventi, variante n.3 e la stessa era stata respinta in quanto la zona risulta inserita in un contesto di valenza ambientale con la presenza di importanti coni ottici, tutelati già nei precedenti strumenti urbanistici, che la rendono pertanto non vocata allo sviluppo edilizio di tipo residenziale anche per la sua distanza dagli aggregati abitativi. Tecnicamente, qua voglio ricordare che la filosofia del Piano degli Interventi era quella di individuare queste possibili zone E5 quali zone filtro, cuscinetto tra le aree edificate e le zone agricole. In effetti, nelle planimetrie di piano, non vi sono esempi di zone E5 isolate o a macchia di leopardo sul territorio, sono tutte a cintura delle zone B, C o A.”

Sindaco: “Grazie Dott. Botteon, apro la discussione.”

Cons. Da Ros: “Su questa osservazione noi ci asteniamo perché capisco la giustificazione che ha dato il dott. Botteon a livello tecnico che non è discutibile, però, secondo me, poteva essere, o potrà essere magari in futuro, un pensiero più politico più che tecnico. Per questo noi ci asteniamo.”

Ass. Pozzobon: “Devo dire che mi sembrava che nel corso della Commissione Urbanistica ci fosse un parere unanime favorevole rispetto ..., perché le controdeduzioni le abbiamo comunque accennate in sede di Commissione Urbanistica, cioè quello che vediamo stasera per voi non è nuovo perché sia l'oggetto dell'osservazione che la proposta di controdeduzione era stata illustrata alla Commissione Urbanistica e mi sembrava che in merito a tutte le osservazioni ci fosse un accordo da parte di tutti i membri della Commissione, comunque prendo atto che, in particolare rispetto a questa osservazione, non è così.”

Sindaco: “Se non c'è altro direi di passare alla votazione e votiamo per il non accoglimento dell'osservazione proposta dal Sig. Carlet Irene.”

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per il non accoglimento dell'osservazione con il seguente risultato:
voti favorevoli n. 6, astenuti n. 2 (Da Ros, Pasin) su n. 8 presenti e n. 6 votanti.

OSSERVAZIONE n. 3. Da Ros Ezio datata 03.06.2013.

Dott. Botteon: “E' stata presentata dal Sig. Da Ros Ezio in data 3 giugno 2013. Osservazione al P. Territorio Aggiornamenti Operativi, variante n.4 adottata dal Consiglio Comunale in data 20/03/2013. “Il sottoscritto Da Ros Ezio, residente in Cappella Maggiore, Vie Rive Anzano 2, in qualità di proprietario dell'immobile ubicato in questo Comune, in Via Rive, catastalmente censito al foglio 2, mappale 248 e 291, urbanisticamente classificato nel vigente strumento urbanistico Z.T.O. E7, nucleo di edificazione diffusa, presa visione degli elaborati del P.I. del territorio extra urbano aggiornamenti operativi variante n. 4/2012, ai sensi e per gli effetti dell'art. n.15 della Legge Regionale del 23 aprile 2004 n.11, formula la seguente osservazione: visto l'art. 17 punto 13 dell'N.T.O. che recita: “ai fini dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri: A) Nuove edificazioni su lotto puntuale s.f. superficie minima, la grafia di progetto rappresentata nell'elaborato n.13 nuclei di edificazione diffusa individua i lotti in cui è ammessa la nuova edificazione e la relativa tipologia, indice fondiario è ammessa la realizzazione di un edificio massimo 600 mc. a destinazione residenziale di un numero massimo di 2 unità abitative, superficie coperta massima 150 ...omissis tutti gli altri punti” considerato che nello specifico il nuovo lotto è sufficientemente esteso per poter realizzare un edificio bifamiliare con un solo livello fuori terra, la superficie massima di mq. 150 risulta inadeguata per definire due unità residenziali autonome, ferme restando la volumetria massima 600 mc. più 50, si chiede che la superficie coperta massima sia di 150 mq. per unità residenziale, questo anche per avere costi di realizzazione, nel caso del solo livello fuori terra, più contenuti. A maggior comprensione di quanto sopra esposto allego planimetria del P.R.G. vigente con individuazione dell'immobile, planimetria catastale con individuazione dell'immobile, estratto delle N.T.O. attuale.”

Questa, come viene precisato nella relazione, nella domanda, nell'osservazione è un'area che la variante n.3 individuava come lotto a edificazione diffusa dove veniva assegnata una cubatura di 600 metri cubi con delle condizioni che, come dire, sembrano all'osservante un po' strette, quali la superficie massima coperta rispetto alla individuazione dell'involuppo stesso del lotto. Nell'esame tecnico questa osservazione è stata proposta come parziale accoglimento perché vedremo che, sempre l'art. 17 in questione, è stato oggetto anche di altre osservazioni che hanno indotto a ripensarlo in maniera un po' più articolata al fine di venire incontro, da un lato alle oggettive richieste dei cittadini, e dall'altro anche a non snaturare il principio con il quale era stato formulato. Quindi la proposta è parziale accoglimento e vediamo come viene proposta la integrazione/modifica dell'art.17 stesso. Innanzitutto viene eliminato l'indicatore "superficie coperta massima" quindi questo viene tolto. Viene aggiunto un indice fondiario di 0,6 mc./mq. con però dei limiti che, per i lotti con superficie inferiore a 1.000 mq., possono essere realizzati comunque mc. 600, quindi viene assicurata la cubatura minima precedentemente prevista dalla norma originaria. Per i lotti con superficie maggiore di 1.334 mq., devono essere realizzati massimo 800 mc., questo perché, applicando l'indice dello 0,6, si arriva, per lotti più estesi di 1.334 mq., anche a volumetrie più importanti degli 800 mc., quindi, viene applicato sì l'indice 0,6, però in un range che si struttura tra i 600 mc. e gli 800 mc. massimo. Questa è la proposta agli atti."

Sindaco: "Grazie e apro la discussione"

Cons. Da Ros: "Sì, noi siamo d'accordo, come già detto."

Sindaco: "Bene, quindi anche su questo punto è condivisa questa esigenza di accogliere, questa necessità di non vincolare comunque ad una superficie coperta che era quella indicata precedentemente di 150 m., ma di introdurre questo nuovo meccanismo, quindi propongo l'approvazione parziale, nei termini appena detti, della osservazione presentata dal Sig. Da Ros Ezio."

Si procede con votazione palese, espressa per alzata di mano, per il parziale accoglimento dell'osservazione con il seguente risultato:
voti favorevoli n. 8, su n. 8 presenti e votanti.

OSSERVAZIONE n. 4. Dal Bo Giorgio datata 03.06.2013 prot. n. 5056.

Dott. Botteon: "Dal Bo Giorgio, in data 3 giugno 2013 ha presentato l'osservazione n. 4: "in qualità di cittadino residente in Anzano di Cappella Maggiore, Via Monte Pelmo 25, in qualità di proprietario dell'immobile ubicato in questo comune, in Via dei Paolin, catastalmente censito al foglio 5, mappale 303 e 709, urbanisticamente classificato nel vigente strumento urbanistico come Z.T.O. E8 nucleo di riqualificazione e riconversione. Presa visione degli elaborati del P.I., territorio extra urbano, aggiornamenti operativi variante 4/2012, ai sensi e per gli effetti dell' art.15 della legge 23 aprile 2004 n.11, formula la seguente osservazione: visto l'art.18 N.T.O. 2012. che ai punti 7 e 8 recita: 7) in queste zone gli interventi, oltre alla manutenzione straordinaria, rimangono subordinati alla predisposizione delle schede previste ai precedenti articoli n.5 e n.6 delle presenti N.T.O. schede progettuali direttive, schede progettuali attuative, che vengono approvate dal consiglio comunale", 8) per queste attività in assenza di schede progettuali attuative e/o schede progettuali direttive che definiscano il nuovo regime urbanistico ed edilizio, sono ammissibili solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e di adeguamento normativo degli impianti anche attraverso limitati ampliamenti di carattere funzionale. Considerato che in questo caso particolare la divisione apportata all'edificio originario e alle sue pertinenze scoperte ha prodotto una vera e propria frammentazione del fabbricato, ottenendo diverse e diseguali unità che però hanno soddisfatto una richiesta prioritaria della zona, in termini di piccoli insediamenti produttivi dati da magazzini, piccoli laboratori artigiani e attività complementari all'agricoltura, dette attività sono ancora parti integranti di una realtà produttivo-economica caratterizzante il territorio e anche in epoca recente hanno provveduto ad ammodernare e normare strutture ed impianti, questo fa sì che difficilmente si potrà pensare di poter trasferire o migrare in tempi brevi dette attività. Il sottoscritto chiede pertanto che, nel normare la zona

in oggetto, fermo restando i dettami sopra definiti, si pensi alla possibilità di mantenere per l'attuale destinazione d'uso, criteri urbanistici legati ad un intervento progettuale diretto per i casi di ampliamento delle singole unità produttive. Inoltre si possa definire la possibilità del frazionamento delle singole unità in questo caso senza aumenti di superficie e volume. A maggior comprensione di quanto sopra esposto allega planimetria P.R.G., planimetria catastale con individuazione dell'immobile”.

L'immobile in questione, individuato nella planimetria, è quella schiera di edifici ubicati tra Via Cal del Sabbion e Via dei Paolin. La proposta agli atti è di un parziale accoglimento fatte le seguenti considerazioni: l'art.18 dell'N.T.O. che prevede, in assenza di scheda attuativa di riferimento all'ambito E8, solo interventi di manutenzione straordinaria e piccoli ampliamenti di carattere tecnico al preciso scopo di evitare, in aree classificate dallo strumento urbanistico nuclei di riqualificazione e riconversione, interventi disordinati e non omogenei che peggiorino la situazione complessiva della zona. Solo attraverso uno studio urbanistico organico, scheda attuativa, potranno essere definiti gli interventi di ricomposizione e riqualificazione urbanisticamente compatibili. Il recepimento parziale comporta questa integrazione all'art.18 delle N.T.O.. L'articolo stesso viene integrato con questi ulteriori commi: al punto 8, già presente nelle norme testualmente recitava e recita “per queste attività, in assenza di schede progettuali attuative e schede progettuali direttive che definiscano il nuovo regime urbanistico edilizio, sono ammissibili solo interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti anche attraverso limitati ampliamenti di carattere funzionale”, è stato aggiunto “nonché interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla sola modifica del numero delle unità senza incrementi di superficie coperta esistente e/o modifiche alle originarie destinazioni d'uso”.

Sindaco: “Apro anche qua la discussione.”

Cons. Da Ros: “Vedo in maniera positiva che è stata accolta parzialmente l'osservazione ancora da noi inizialmente fatta alla variante n.4 che citava proprio queste zone E8, mi sembra, le zone E8 che la norma era veramente troppo restrittiva che comunque prevedeva solo la manutenzione straordinaria. Oggi vedo che si è fatto un passo avanti verso questa indicazione che ci fa solo piacere, però noi invitiamo questa Amministrazione perché queste piccole realtà che noi abbiamo all'interno del nostro territorio, sono realtà che hanno fatto ricco questo territorio, sono realtà che sono nate diciamo dal garage di casa, sono realtà che secondo me vanno valorizzate. La norma così modificata, ripeto, è un passo avanti, però inviterei anche a valutare un piccolo ampliamento se eventualmente l'attività può essere cambiata perché con la crisi economica che c'è oggi e del lavoro, l'attività può essere anche, esigenze di attività possono essere cambiate.”

Sindaco: “Qui mi sento solo di aggiungere che l'obiettivo per queste aree era principalmente quello che, se non vi erano interessi specifici già esistenti in loco, si trasferissero nelle zone proprie perché sono zone produttive improprie, c'è quindi una promiscuità tra zone residenziali e zone artigianali-industriali con tutto quello che questo può significare. Quindi l'esigenza, in questo caso, di prevedere la scheda dentro le norme, non è che è vietato l'ampliamento, è che questo può essere fatto solo all'interno di un progetto e di una scheda in cui si valutano bene tutti gli elementi in gioco proprio per questa vicinanza e questa promiscuità. Quindi non è che non si possa, sicuramente esigenze come queste che abbiamo, che riteniamo di proporre e di accogliere a questo consiglio, invece sono tali da non richiedere tutto questo approfondimento e anche il passaggio in questo consiglio perché sono, tutto sommato, modifiche di minima che possono essere considerate fattibili anche indipendentemente da questo processo più complicato. Questo è lo spirito.”

Ass. Pozzobon: “Posso dire anch'io una cosa, che appunto, come diceva il Sindaco, lo spirito di questo articolo e di questa norma era quello sì che queste attività che sono comunque in zona impropria, trovassero collocazione in zone proprie, cosa che adesso appunto non è fattibile. L'ampliamento e l'eventuale ingrandimento di queste attività è possibile attraverso queste schede, il cui scopo è anche quello che, se le attività devono restare lì, vengano anche riqualificate perché si tratta comunque di volumi e di manufatti che si trovano in una situazione anche, certe volte, di degrado. Infatti, vedremo poi anche il punto successivo, la possibilità di fare queste schede direttive, quindi questa sorta di piani

attuativi, permettono sì alle attività di ampliarsi, ma anche poi di prevedere una riqualificazione di tutta l'area, di tutto l'ambito quindi sicuramente in positivo non per l'attività stessa soltanto ma anche per l'intorno insomma.”

Cons. Da Ros: “Quello che volevo dire, volevo dire non un ampliamento del 100% ma potrebbe essere un ampliamento del 10/20% che permette di cambiare un certo tipo di attività. Poi su queste zone io già da allora consigliai a questa amministrazione di adottare una scheda per ogni edificio, in modo già di prevedere e di programmare gli interventi su questi edifici. Non è che io abbia detto adesso voglio fargli fare l'ampliamento così, libero, insomma, guidato, sempre attenti al territorio, però dargli la possibilità perché queste schede e questi piani attuativi hanno anche un costo economico e burocratico.”

Ass. Pozzobon: “Una ultima cosa, anche in quell'occasione avevo detto che una cosa simile poteva essere fatta attraverso magari una variante specifica ad hoc da parte del comune, però in questi casi ad esempio, ci siamo resi conto che, magari facendo noi le schede, molte volte poteva succedere che non riuscissimo ad interpretare in modo proprio corretto l'esigenza del privato, tanto è vero che le due schede che sono, fino adesso, state effettivamente presentate, di cui una anche sta già andando avanti, la prossima la vediamo come prossimo punto all'ordine del giorno, è invece un modo attraverso il quale è il privato stesso che si fa portavoce delle sue esigenze e si confronta con l'Amministrazione senza che sia l'Amministrazione ad intervenire a priori, magari, anche non volontariamente, sbagliando nell'interpretare le effettive esigenze del privato. Quindi forse è meglio che sia il privato a presentare la sua scheda, che l'Amministrazione a fare una variante che magari non riesce a centrare esattamente l'esigenza e l'obiettivo che ha ogni singolo privato, che è diverso per ogni ditta e per ogni azienda che occupa questi manufatti. “

Sindaco: “Bene, allora mi pare che la discussione è stata approfondita, propongo l'accoglimento parziale, nei termini prima descritti dal Dott. Botteon, della osservazione n.4.”

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per il parziale accoglimento dell'osservazione con il seguente risultato:
voti favorevoli n. 8 su n. 8 presenti e votanti.

OSSERVAZIONE n. 5. Da Ros Serafino datata 05.06.2013 prot. n. 5150.

Dott. Botteon: “In data 5 giugno 2013 è pervenuta questa osservazione variante n.4 al piano degli interventi del territorio extra-urbano: “ Gentile Sindaco, presa visione della scheda n.3 del P.I. delle zone extra-urbane, all'oggetto della domanda di cambio della destinazione d'uso da rurale a residenziale, attualmente il volume edificabile è di mt. cubi 400, considerato che non è sufficiente per realizzare una unità abitativa e per evitare la realizzazione all'interrato con rampa in zona agricola, sono a chiedere un aumento di volumetria pari a 300 mt. cubi. In attesa di risposta, ringrazio dell'attenzione e porgo cordiali saluti.” La proposta agli atti è di parziale accoglimento.”

Sindaco: “Un attimo solo Dott. Botteon perché...”

Cons. Da Ros: “Io esco perché sono parte in causa...”

Sindaco: “Ok, ha fatto valere l'incompatibilità.”

Dott. Botteon: “La proposta agli atti è di parziale accoglimento a seguito di queste considerazioni, lo spirito della norma regionale di riferimento, legge 24/85, riguarda il mutamento di destinazione d'uso degli esistenti annessi rustici e non di una indifferenziata possibilità di sostituire gli esistenti manufatti con nuove ed importanti cubature. Il parziale accoglimento, a fronte di questa considerazione, riguarda la modifica o l'integrazione apportata all'art. 19 delle Norme Tecniche Operative con questa integrazione, l'art. 19 si riferisce agli edifici non funzionali alla conduzione agricola del fondo,

oggetto appunto dell'osservazione. E' stato aggiunto questo comma: la non realizzazione di rampe di collegamento tra il piano terra e l'interrato consente di incrementare la volumetria massima consentita di ulteriori 50 mc.. Quindi, rispetto alla quantità richiesta, alla fine viene data l'opportunità di incrementare l'attuale volumetria di 50 mc..”

Sindaco: “Bene, apro la discussione, prego Cons. Pasin.”

Cons. Pasin: “Io non ho nulla da aggiungere se non che sono favorevole.”

Sindaco: “La proposta è, ribadisco, è quella di accogliere parzialmente questa osservazione nella misura che è stata indicata poc'anzi.”

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per il parziale accoglimento dell'osservazione con il seguente risultato:

voti favorevoli n. 7 su n. 8 presenti di cui n. 7 votanti e n. 1 (Da Ros) non votante ex art. 78, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000.

OSSERVAZIONE n. 6 Del Pio Luogo Anna datata 05.06.2013 prot. n. 5155.

Dott. Botteon: “L'osservazione n. 6 è stata presentata dalla Sig.ra Del Pio Luogo Anna in data 5 giugno 2013, la signora è residente a Cappella Maggiore in Via Cal del Sabbion: “Preso visione degli elaborati attinenti la variante in oggetto, adottata con delibera Consiglio comunale n. 8 del 20/03/2013, ai sensi e per gli effetti degli art.42 della legge 61/85, nel merito dei contenuti della stessa presenta le seguenti osservazioni: premesso che il fabbricato di proprietà uso abitazione, mappale 701, risulta ricadere in zona C1 mentre il limitrofo fabbricato, ad uso pertinenziale, risulta ubicato in zona agricola E4, con la presente si chiede che anche quest'ultimo edificio venga incluso in zona residenziale o, in alternativa, in zona E5.” Allega documento di identità, planimetria catastale, planimetria P.I., planimetria osservazione con proposta, documentazione fotografica.

Si tratta di un edificio che, come precisato nell'osservazione, si trova in via Cal del Sabbion, in zona considerata zona C, quindi zona di completamento, mentre il retrostante e limitrofo fabbricato accessorio si trova in zona classificata oggi E4. La proposta tecnica di accoglimento, quindi di trasformazione dell'area su cui ricade l'edificio ad uso pertinenza, di trasformarla da E4 in E5, accoglimento in quanto, in coerenza con quanto precisato prima in sede dell'osservazione n. 2 respinta, quest'area si trova proprio limitrofa ad una zona edificata C. Quindi, diversamente dalla precedente, non è un'area isolata sulla quale, come dire, viene chiesto di modificare la classificazione da E4 a E5, questa è un'area proprio di cuscinetto tra la zona C e la zona agricola.”

Sindaco: “Quindi la proposta è del parziale accoglimento”

Dott. Botteon: “No, questa è di accoglimento.”

Sindaco: “Accoglimento, quindi, puro e semplice. Apro la discussione.”

Cons. Da Ros: “Sì, noi siamo favorevoli e non abbiamo niente da aggiungere.”

Sindaco: “Bene, allora metto in votazione.”

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per l'accoglimento dell'osservazione con il seguente risultato:

voti favorevoli n. 8 su n. 8 presenti e votanti.

OSSERVAZIONE n. 7. Battistin Paolo datata 05.06.2013 prot. n. 5158.

Dott. Botteon: “L’osservazione presentata dal Sig. Battistin è pervenuta...”

Ass. Traetta: “Scusate, tocca a me questa volta, in quanto affine ovviamente dichiaro che non parteciperò ne’ alla discussione, ne’ alla votazione.”

Dott. Botteon: “Questa osservazione presentata in data 5 giugno dal Sig. Battistin, residente a Cappella Maggiore, in Via Cal Alta, in qualità di proprietario con la moglie Bet Dina dell’immobile situato in questo comune in Via Cal Alta 49, catastalmente censito foglio 10, mappale 530, 238, 239 e 98, premesso che in data 5 marzo 2012 ha presentato un’osservazione al P.E. e che la stessa è stata accolta con delibera consigliere n. 2 del 21/03/2012, con conseguente estensione del nucleo F1 al mappale 530 e inserimento di un lotto edificabile puntuale, che tale osservazione è stata avanzata, non certo con finalità speculative, ma con la manifestata intenzione di realizzare due unità abitative da destinare alle figlie, che la disponibilità volumetrica 600 mt. cubi assegnata non è consona alla realizzazione di una bifamiliare, che prevede l’inserimento di due nuclei familiari composti ciascuno da 4 persone, che presa visione della variante in oggetto, le aspettative di poter risolvere la questione sono state disattese impedendo quindi l’attuazione del progetto iniziale. Formula l’inserimento del parametro “superficie coperta massima mt. quadri 150” rende definitivamente impossibile la realizzazione di una bifamiliare in quanto la superficie coperta massima per ciascuna unità verrebbe ridotta ad una metratura pari a mq. 75, obbligando, per di più, l’inserimento di un vano scale di accesso al piano primo a discapito della già inadeguata disponibilità volumetrica. Qualora entrambi i nuclei familiari rinunciassero all’uso delle rampe, il bonus volumetrico di 50 mc. non permetterebbe, in quanto concesso all’indice di 600 mc., la realizzazione di un garage al piano terra per ciascuna unità di almeno 12,5 mq. come previsto all’art. 31 del regolamento edilizio comunale. Il bonus volumetrico di 50 mc. potrebbe non essere un incentivo alla rinuncia della rampa in quanto gli equivalenti 20,8 mq., considerando il garage locale non destinato alla permanenza delle persone e quindi possibile un’altezza di 240 m., non sono sufficienti ad ospitare 2 autoveicoli oggi necessari ad un nucleo familiare. Richiede pertanto che, per poter realizzare 2 unità abitative da destinare alle figlie, il lotto relativo al mappale 530 venga sostituito con 2 lotti di edificazione puntuale aventi la superficie totale equivalente al lotto originariamente assegnato, come evidenziato nell’allegato 1, anche in considerazione della numerosità dei lotti stracciati dalla variante in oggetto, con la possibilità di accedervi da un unico passo carraio. A maggior chiarimento di quanto sopra esposto, allega fotocopia del documento di identità, scheda F1, elaborato 13 per la parte oggetto dell’osservazione allegato 1.”

Allora, la proposta tecnica prevede l’accoglimento a seguito di queste considerazioni: ricordato che l’attuale lotto è stato inserito, a seguito di una specifica osservazione alla precedente variante n.3 del P.I., rimane da valutare la compatibilità ambientale di un ulteriore edificio rispetto al contesto di riferimento in quanto, tecnicamente, l’eventuale nuova cubatura 600 mc. trova ampia compensazione a seguito della scelta delle presente variante di cancellare 8 lotti per complessivi mc. 4800.”

Sindaco: “Bene, apro la discussione analoga all’osservazione che abbiamo discusso prima e lascio a voi la parola.”

Cons. Da Ros: “Non abbiamo nulla da aggiungere e siamo favorevoli.”

Sindaco: “Quindi votiamo per l’accoglimento di questa osservazione.”

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per l’accoglimento dell’osservazione con il seguente risultato:

voti favorevoli n. 7 su n. 8 presenti di cui n. 7 votanti e n. 1 (Traetta) non votante ex art. 78, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000.

OSSERVAZIONE n. 8. Costalonga Gianfranco datata 05.06.2013 prot. n. 5167.

Dott. Botteon: “Questa osservazione è pervenuta in data 5 giugno, sottoscritta appunto dal Sig. Costalonga Gianfranco, nato a Vittorio Veneto, residente a Cappella Maggiore in Via Don Giovanni

Brescacin, presa visione degli elaborati attinenti la variante in oggetto, adottata con delibera del Consiglio Comunale n.8 del 20/03/2013, ai sensi e per gli effetti dell'art.42 della legge 61/85, nel merito dei contenuti della stessa, presenta la seguente osservazione: con la presente si chiede la modifica dell'art.18, Z.T.O. E8 ed in particolare che sia data ai fabbricati esistenti in tale zona, la possibilità di cambio d'uso da agricolo a magazzino artigianale. Chiede altresì che, per i fabbricati esistenti, sia prevista la possibilità di ampliamento nella misura del 70% della superficie coperta esistente. Allegati: copia del documento di identità, planimetria catastale dell'area di proprietà. La planimetria catastale evidenzia un lotto e relativo edificio ubicato in via Don Brescacin, posizionato a nord della strada e poco prima del confine col Comune di Sarmede.

La proposta agli atti è di non accoglimento per i seguenti motivi: l'art.18 delle N.T.O., così come è strutturato, risulta molto generico negli indirizzi normativi da applicare alle diverse aree E8 in quanto risulta difficile in questa fase individuare in modo generale le soluzioni già adottate per le diverse ed eterogenee aree da riqualificare e riconvertire. Solo attraverso uno studio urbanistico organico, scheda attuativa, potranno essere definiti gli interventi di ricomposizione e riqualificazione, comprese le destinazioni d'uso ritenute urbanisticamente compatibili con il contesto al quale la scheda fa riferimento. Queste sono le motivazioni per le quali la proposta è di non accoglimento.”

Sindaco: “Bene, apro la discussione.”

Cons. Da Ros: “Siamo favorevoli e questo è un esempio lampante che quando comunque la commissione urbanistica funziona, abbiamo esaminato i documenti a fondo, poi in Consiglio le cose vanno veloci.”

Sindaco: “Bene, quindi votiamo per il non accoglimento di questa osservazione.”

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per il non accoglimento dell'osservazione con il seguente risultato:

voti favorevoli n. 8 su n. 8 presenti e votanti.

OSSERVAZIONE n. 9. Piccin Paolo datata 05.06.2013 prot. n. 5168.

Dott. Botteon: Il Sig. Piccin Paolo ha presentato la propria osservazione in data 5 giugno 2013. Sono allegati una serie di documenti planimetrici, vediamo, leggiamo, le richieste fanno riferimento ad una zona E7 quindi a quelle aree a cui è data la possibilità di realizzare una volumetria di 600 mc..

“Analizzando le costruzioni esistenti si nota una forte disomogeneità tra le diverse tipologie, nessuna con reali caratteristiche assimilabili a peculiarità agricole e rurali. Si nota inoltre una sorta di controsenso, dare un bonus volumetrico di 50 mc. in caso di non realizzazione di rampe di collegamento tra piano terra e interrato in quanto, da un lato si incentiva a non realizzare vani al di sotto del piano di campagna che non concorrono alla superficie coperta e dall'altro lato si limita fortemente la possibilità di costruire fuori terra, costringendo la costruzione a soli 150 mq. di superficie coperta. Quindi da un lato si incentiva a non costruire interrati per evitare modifiche invasive del territorio, come scavi di una certa profondità, dall'altro, limitando la costruzione di fuori terra, si obbliga a realizzare edifici su 2 piani con maggior impatto visivo all'interno del territorio stesso o a dover costruire interrati per recuperare spazi non realizzabili fuori terra. Per tali motivi si chiede a questa gentile Amministrazione, di valutare la possibilità di: 1) Sostituire la limitazione fissata pari a 150 mt. quadri di superficie coperta realizzabile con un limite in percentuale in proporzione alle effettive dimensioni del lotto edificabile. 2) Eliminare l'obbligo di riferimento alle caratteristiche agricole e rurali fornite dal prontuario o almeno introdurre delle caratteristiche progettuali meno restrittive e più adeguate alle trasformazioni territoriali che hanno modificato le caratteristiche intrinseche del territorio.”

A seguito di questa osservazione, per la quale viene proposto l'accoglimento, sono state così integrate le norme tecniche all'art.17 di riferimento per le aree E7: come prima già precisato, è stata tolta la superficie coperta massima pari a 150 mt. cubi, quindi il punto 1 è stato, come dire, soddisfatto. Poi il secondo punto della richiesta riguardava l'obbligo di riferimento alle caratteristiche agricolo-rurali,

allora anche per questo è stata data risposta aggiungendo un comma, un ultimo comma sempre allo stesso art. 17, che testualmente recita: “la tipologia edilizia da adottare nella realizzazione di nuovi edifici/ampliamenti, dovrà relazionarsi alle preesistenze al fine di costituire armoniche relazioni con il contesto”. Quindi non vige più l’obbligo di seguire i parametri dati per la costruzione in zona rurale bensì deve essere fatto riferimento al contesto in cui si trova inserito la nuova proposta progettuale.

Sindaco: “Bene allora anche qua direi che... sì, prego...”

Cons. Da Ros: “Una domandina, se arriva una proposta su un contesto di anni ‘60/’70, gli facciamo fare un edificio con le stesse caratteristiche?”

Dott. Botteon: “Gli aspetti di carattere architettonico e figurativo sono, come dire, il punto forte dell’attuale commissione edilizia perché nell’istruttoria rispetto a volumi e altezze risponde l’ufficio con la propria istruttoria, deve, ecco il parametro da..., deve costituire armoniche relazioni con il contesto. Io credo che, forse è un parere personale perché, ripeto, è sovrana la commissione edilizia col parere collegiale, però, se abbiamo una serie di edifici paradossalmente tutti cubi a tetto piano, metterci in mezzo un edificio che imita l’edificazione a due falde con..., credo costituisca comunque un elemento di impatto, quindi, personalmente, sono convinto che gli edifici debbano tener conto del contesto con il quale necessariamente si devono relazionare. Il paradosso è soprattutto sugli ampliamenti, allora. Se io ho un edificio con una tipologia particolare, moderna, casa razionale, finestre a nastro, ci devo aggiungere, perché ne ho l’opportunità, un ulteriore vano, cosa lo faccio con le finestre tipiche 80x140? Poi però, ripeto, su questo è sovrana la commissione edilizia.”

Sindaco: “Credo che sia uno strumento che dà maggior flessibilità e capacità di valutare nel caso concreto, che credo sia quello anche che consente di ottenere poi i risultati migliori, fermo restando che pensiamo, abbiamo fatto la scelta di mantenere la commissione edilizia proprio per avere un aiuto in questo senso attraverso tecnici competenti che sono poi nominati su indicazione di tutto questo Consiglio.”

Ass. Pozzobon: “Aggiungo solo una cosa, che prima la norma era proprio scritta, specificando cosa non si poteva fare, quindi tetti piani, finestre a nastro, c’era proprio scritto cosa non era consentito, e questo ovviamente limitava notevolmente questi fabbricati che, tra l’altro, sono fabbricati che sorgono su lotti, sì che sono ancora zone agricole, però in contesti ormai edificati totalmente anche da edifici con tipologie degli anni ‘60. Quindi vincolare a fare edifici con tipologia rurale in queste zone qui non aveva più senso, abbiamo quindi introdotto questa norma in modo tale che ci sia sì una certa relazione coi fabbricati intorno, ma non ci siano più dei limiti così specifici nella progettazione.”

Cons. Da Ros: “Non è che non sia d’accordo, mi era venuto un dubbio e ho fatto una domanda per una chiarezza, tutto qua.”

Sindaco: “Sapremo a chi rivolgerci nel caso non ci piaccia il risultato. Propongo quindi l’accoglimento di questa osservazione.”

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per l’accoglimento dell’osservazione con il seguente risultato:
voti favorevoli n. 8 su n. 8 presenti e votanti;

OSSERVAZIONE n. 10. Dall’Acqua Antonella datata 07.06.2013 prot. n. 5229.

Dott. Botteon: “Questa osservazione è pervenuta il 7 giugno appunto da parte della Sig.ra Dall’Acqua Antonella, residente in Cappella Maggiore, via Casali 18, “presa visione degli elaborati attinenti alla variante in oggetto, adottata con delibera Consiglio Comunale n. 8 del 23/03/2013, ai sensi e per gli effetti dell’art.42 della legge 61/85, nel merito dei contenuti della stessa, presenta le seguenti osservazioni di carattere generale: in territorio agricolo del Comune di Cappella Maggiore esistono

edifici e manufatti che per il loro valore storico architettonico meritano una tutela ed un rispetto che non può essere riferito e limitato al solo oggetto ma, necessariamente, deve comprendere anche il contesto di relazione. Esempi: non basta tutelare la vecchia villa senza preoccuparsi di considerare anche l'originaria area di pertinenza circostante; in un borgo rurale non sono importanti solo gli edifici ma anche la conservazione dei loro spazi di relazione quali corti, aree scoperte, percorsi, recinzioni ecc. In analogia a quanto sopra, gli immobili già espressamente individuati come beni storici ed oggetto di specifici vincoli urbanistici, dovrebbero a loro volte essere tutelati da interventi che, pur riguardando altri immobili, aree scoperte comprese, potrebbero interferire e non relazionare architettonicamente in modo corretto con gli stessi. L'elaborato 19 del P.R.G., territorio extra urbano, prontuario qualità architettonica contiene delle importanti direttive in ordine alle corrette modalità di intervento nelle zone agricole. Si ritiene che per migliorare la finalità del prontuario si dovrebbero differenziare in modo più preciso ed appropriato i diversi interventi a seconda dei contesti nei quali ricadono. Esempio: zona agricola integra diversa dal nucleo di edificazione diffusa. In alcuni articoli del prontuario della qualità architettonica, per come strutturati, appaiono poco incisivi e possono dare adito ad interpretazioni non omogenee. Si suggerisce pertanto di meglio definire i seguenti argomenti: interventi sulle aree scoperte, tipologie edilizie, recinzioni". Altro punto, scusate il bisticcio di parole, "il punto 15 dell'art.19 delle N.T.O., laddove condiziona il cambio di destinazione d'uso alla sottoscrizione di un vincolo notarile di non realizzazione di nuovi annessi rustici da parte della stessa azienda, appare non congruente con lo spirito della norma regionale sui cambi di destinazione d'uso degli annessi non funzionali ed in contrasto con le direttive dell'art. 44 della legge 11/2004 sulla edificabilità delle aree rurali".

Questa osservazione è stata ritenuta meritevole di essere accolta ed ha quindi, per essere accolta, comportato le seguenti integrazioni in diversi punti del dettato normativo.

Con riferimento all'argomento "tutela, non solo degli edifici, ma anche delle aree di pertinenza, delle corti, e di altri manufatti", sono stati integrati: l'art.7 con questa ulteriore precisazione: l'art.7 ha una serie di punti tra i quali anche il punto 22-recinzioni. Le recinzioni dovranno essere poste a non meno di 3 m. ecc. ecc. a tutte queste previsioni è stato aggiunto un ultimo comma con il quale viene precisato: "non sono consentite nuove recinzioni su corti di edifici di antica origine e su aree di pertinenza di edifici vincolati con grado di protezione fino all'F".

Poi, in analogia a questa precisazione, finalizzata alla tutela delle corti, nelle varie sotto-zone, e quindi nei vari articoli di riferimento, "sono state vietate le recinzioni su corti di edifici...", è stato ripetuto insomma il passaggio nei diversi punti dell'art.10, piuttosto che dell'art.11, ambito agricolo, "sono vietati", tra le tante cose, "nuove recinzioni su corti di antica origine", quindi questo comma è stato ripetuto in tutte le sotto-zone interessate da possibili realtà di edifici storici con corti comuni meritevoli di essere tutelate. E anche per l'art.16, la stessa cosa, che riguarda i borghi rurali.

Poi, altro passaggio dell'osservazione n.10, diceva: "il punto 16 dell'art. 19: "il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo comporta", stava scritto, "il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà azienda agricola, con vicolo trascritto dal notaio", ecco, il divieto..., è stato tolto questo passaggio, quindi anche questo punto è stato recepito nella proposta allegato B agli atti del Consiglio Comunale."

Sindaco: "Abbiamo tolto un po' di lavoro ai notai, giustamente, ...lo dico io. Prego, apro la discussione se c'è ... Pare un'osservazione di carattere generale che mira a tutelare anche ambiti particolari e di pregio che non erano altrimenti tutelati. Quindi ringraziamo anche chi l'ha proposta. Prego Dott. Botteon... sì, quindi ribadisco, votiamo per l'accoglimento."

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per l'accoglimento dell'osservazione con il seguente risultato:

voti favorevoli n. 8 su n. 8 presenti e votanti;

OSSERVAZIONE n. 11. Dal Cin Diego datata 07.06.2013 prot. n. 5231.

Dott. Botteon: "Il Sig. Dal Cin Diego ha presentato in data 7 giugno la propria osservazione così strutturata: "Il sottoscritto, nato a Fregona, residente a Cappella Maggiore in via Cavaseghe 5/B, presa

visione degli elaborati attinenti alla variante in oggetto, adottata con delibera Consiglio Comunale n.8 del 23/03/2013, ai sensi e per gli effetti dell'art.42 della legge 61/85, formula le seguenti osservazioni: premesso che lo scrivente è proprietario di un immobile ad uso magazzino artigianale, ubicato in via Cal Del Sabbion, catastalmente censito foglio 5, mappale 527, come meglio individuato nelle planimetrie allegate, che urbanisticamente il fabbricato ricade in area classificata dal vigente P.I. come Z.T.O. E8, nucleo di riqualificazione e riconversione, che ai sensi dell'art.8 delle N.T.O. in detti ambiti sono possibili in via diretta solo lavori di manutenzione straordinaria salvo la elaborazione di una specifica scheda attuativa riferita ad un ambito molto ampio che comprende diverse unità per lo più produttive i cui proprietari hanno interessi diversi, osserva e chiede: A) Che venga consentita in via diretta alle singole unità/proprietà, di presentare progetti edilizi volti alla riqualificazione degli immobili attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con modifiche di sagoma e sedime ed anche piccoli ampliamenti qualora volti ad una riqualificazione del contesto. B) Che nel caso della prevista riconversione vengano precisate, per ogni singolo ambito, le destinazioni d'uso compatibili, i loro indici, senza escludere a priori la residenza.”

Le planimetrie allegate individuano quell'edificio, che per altro è stato oggetto di una precedente osservazione, posto tra via Cal Del Sabbion e Via Dei Paolin,.

La proposta agli atti è di parziale accoglimento con le stesse motivazioni date alle precedenti osservazioni che, all'incirca, chiedevano di poter intervenire in via diretta nell'E8, per le quali è stato invece ribadito la necessità di una scheda e però nel contempo la possibilità a permesso di costruire in via diretta anche alle ristrutturazioni con modifica al numero delle unità.”

Sindaco: “Ecco, prego, se ci sono ulteriori osservazioni, ma erano abbastanza simili a quelle di prima, quindi votiamo per il parziale accoglimento di questa osservazione.”

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per il parziale accoglimento dell'osservazione con il seguente risultato:

voti favorevoli n. 8 su n. 8 presenti e votanti.

OSSERVAZIONE n. 12. Dal Cin Giuseppe e Dal Cin Flavio datata 08.06.2013 prot. n. 5292.

Dott. Botteon: “I Sig.ri Dal Cin hanno presentato in data 8 giugno la loro osservazione. “Entrambi residenti in Via Pra' Da Forno 1, Cappella Maggiore, in qualità di proprietari dell'immobile sito in Via Crispi, Cappella Maggiore, censito al catasto terreni, foglio 8, mappale 173, inserito nel piano degli interventi territorio extra urbano, variante n.3, oggetto di piano di recupero denominato “Le Fornaci”, presentato in data 27/5/2012 e già oggetto di parere preventivo favorevole comunicato ecc. ecc., premesso che attualmente la pratica edilizia per l'approvazione del piano “Le Fornaci” è sospesa per tenere conto delle disposizioni normative introdotte dal piano degli interventi del territorio extra-urbano, variante n.3, considerato che, nel piano degli interventi territorio extra-urbano variante n.3 , il fabbricato viene erroneamente considerato interamente ad uso agricolo mentre una buona parte dell'edificio è ad uso residenziale e che i dati riportati nella specifica scheda 13 non sono coerenti con l'effettiva consistenza dell'immobile e con quanto già agli atti di codesto ufficio, considerata altresì l'intenzione degli scriventi di procedere con il recupero del fabbricato e del possibile ampliamento, con la normativa vigente, ai fini del realizzo dell'immobile secondo le modalità sotto indicate, tutto ciò premesso e considerato, con la presente chiedono a codesta spettabile amministrazione che venga rettificata le schede E, edifici non funzionali alla conduzione del fondo, Scheda 13 del piano degli interventi, variante n.3 secondo i dati sotto riportati”.

E c'è anche copia delle integrazioni da apportare alla scheda Via Crispi, riguardano per l'appunto nello stato di fatto, l'individuazione, differentemente da quanto previsto dalla scheda che era “annesso rustico”, anche di una unità residenziale all'origine naturalmente, perché stiamo parlando di quell'edificio, di quel rudere insomma, scusate il termine però così è, in Via Crispi, poco fuori in centro abitato, dopo il ponte sul Caron. Quindi la proposta è di accogliere questa osservazione perché è una dovuta rettifica alle due unità presenti nella scheda rispetto anche al volume che fa riferimento naturalmente all'annesso rustico e all'originaria destinazione residenziale, nonché individua anche esattamente il sedime su cui deve sorgere la ricostruzione del volume traslato con il recupero appunto

del 100% della superficie di pavimento esistente e con la cessione di una fascia lungo la viabilità così come era previsto nel piano di recupero che a suo tempo era stato presentato.”

Sindaco: “Bene, questo mi pare, tra l’altro che corregga un dato che non era evidentemente fedele a quanto un tempo era questo edificio, quindi se c’è qualcosa ...non c’è nulla da aggiungere e votiamo per l’accoglimento dell’osservazione.”“

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per l’accoglimento dell’osservazione con il seguente risultato:

voti favorevoli n. 8 su n. 8 presenti e votanti.

OSSERVAZIONE n. 13. Lombardini Marco e Casagrande Angela datata 21.06.2013 prot. n. 5703.

Dott. Botteon: “Questa osservazione è pervenuta il 21 giugno, quindi abbondantemente oltre il termine ufficiale, diciamo, dato dalla norma che, 30+30 giorni, scadevano il 9 di giugno. Questa, per la verità non è stata vista dalla commissione urbanistica perché proprio la commissione urbanistica era stata convocata prima del 21 giugno. Di fatto, però, l’argomento è all’incirca lo stesso dell’osservazione n.1 ed è riferito al famoso art. 23 del presidio ambientale nelle zone agricole, quindi per questa la proposta tecnica è la stessa formulata per l’osservazione n. 1, di parziale accoglimento perché, come abbiamo visto, l’art. 23 è stato integrato, lo ripeto magari, con appunto la necessità che la presenza dei manufatti destinati ad annesso rustico, quindi è stato introdotto questo comma “destinato ad annesso rustico”, e poi quelle ulteriori precisazioni che “in presenza di un edificio ad uso residenziale il nuovo manufatto deve essere realizzato in aderenza al fabbricato principale, qualora la situazione oggettiva dell’immobile lo impedisca, il nuovo annesso rurale deve essere posizionato entro un raggio di 50 mt. dall’aggregato abitativo”, non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti in ambiti agricoli sui quali insistono fabbricati censiti come edifici non funzionali alla conduzione del fondo ai sensi del precedente art.19. Per questo è proposto il parziale accoglimento.”

Sindaco: “Quindi propongo di votare per il parziale accoglimento considerato che si tratta dello stesso argomento di cui all’osservazione n.1, già accolta.”

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per il parziale accoglimento dell’osservazione con il seguente risultato:

voti favorevoli n. 8 su n. 8 presenti e votanti.

APPROVAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Sindaco: “Quindi abbiamo concluso. Adesso, completate le osservazioni e le controdeduzioni relative, procediamo con l’approvazione del piano degli interventi. E quindi chiedo, a meno che non ci siano dichiarazioni particolari che volete fare, di passare direttamente alla votazione dell’approvazione della variante. Prego Cons. Da Ros.”

Cons. Da Ros: “Io voglio ringraziare l’assessore all’urbanistica della sua disponibilità, anche in commissione, di spiegare le cose e mi auguro che, in futuro, ci sia il completamento di quelle aspettative che anche altri cittadini hanno sulle varianti extra-urbane, riferito alla grande discussione del piano idraulico, a queste zone E8 che io insisto e tante altre cose.”

Sindaco: “Va bene quindi prendiamo atto e raccogliamo l’invito, anche perché sul territorio e sul l’urbanistica è un tema che continuamente esige un’attenzione e anche una revisione di quelle che sono le disposizioni, almeno entro... non stravolgimento ma di adattamento alle esigenze che si manifestano nel corso del tempo. Quindi metto in votazione.”

Si procede con votazione palese espressa per alzata di mano per l'approvazione del piano degli interventi relativo al territorio extraurbano con il seguente risultato:
voti favorevoli n. 8 su n. 8 Consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

1. **DI ACCOGLIERE**, per le motivazioni contenute nella Proposta Tecnica di Controdeduzione alle Osservazioni prot. n. 5957 del 02.07.2013 (ALLEGATO A), le seguenti osservazioni:
 - Osservazione n. 6 - Del Pio Luogo Anna in data 5.6.2013;
 - Osservazione n. 7 – Battistin Paolo in data 5.6.2013
 - Osservazione n. 9 – Piccin Paolo in data 5.6.2013
 - Osservazione n. 10 – Dall'Acqua Antonella in data 7.6.2013
 - Osservazione n. 12 – Dal Cin Giuseppe e Dal Cin Flavio in data 8.6.2013;

2. **DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE**, per le motivazioni contenute nella Proposta Tecnica di Controdeduzione alle Osservazioni prot. n. 5957 del 02.07.2013 (ALLEGATO A), le seguenti osservazioni:
 - Osservazione n. 1 – Tomasi Enzo in data 27.5.2013
 - Osservazione n. 3 – Da Ros Ezio in data 3.6.2013
 - Osservazione n. 4 – Dal Bo Giorgio in data 3.6.2013
 - Osservazione n. 5 – Da Ros Serafino in data 5.6.2013
 - Osservazione n. 11 – Dal Cin Diego in data 7.6.2013
 - Osservazione n. 13 – Lombardini Marco e Casagrande Angela in data 21.6.2013

3. **DI NON ACCOGLIERE**, per le motivazioni contenute nella Proposta Tecnica di Controdeduzione alle Osservazioni prot. n. 5957 del 02.07.2013 (ALLEGATO A), le seguenti osservazioni:
 - Osservazione n. 2 – Carlet Irene in data 31.5.2013
 - Osservazione n. 8 – Costalonga Gianfranco in data 5.6.2013

4. **DI APPROVARE** la Variante 4 al Piano degli Interventi del territorio extraurbano "aggiornamenti operativi" costituita dai sottoelencati elaborati prot. n. 1675 del 08.02.2013 a firma del dott. Luciano Botteon:
 - Elab. 00 Relazione;
 - Elab. 01 Tav. 1 Zoning Intero territorio comunale scala 1:5.000;
 - Elab. 02 Tav. 2 Vincoli intero territorio comunale scala 1:5.000;
 - Elab. 03 Tav. 3.1 Territorio comunale NORD scala 1:2.000;
 - Elab. 04 Tav. 3.2 Territorio comunale CENTRO scala 1:2.000;
 - Elab. 05 Tav. 3.3 Territorio comunale SUD scala 1:2.000;
 - Elab. 09 Schede B. Beni Ambientali e/o Architettonici;
 - Elab. 12 Schede E. Edifici Non Funzionali alla conduzione del fondo;
 - Elab. 13 Schede F. Nuclei di Edificazione Diffusa;
 - Elab. 22 Relazione Valutazione di Incidenza;
 - Elab. 23 Asseverazione Idraulica.

5. **DI APPROVARE** i seguenti documenti predisposti dall'Ufficio Urbanista in data 02.07.2013 prot. n. 5957:
 - allegato A Proposta Tecnica di controdeduzione alle osservazioni;
 - allegato B Elaborato 14 Norme Tecniche Operative adeguato alle osservazioni recepite;

6. DI DARE ATTO che la Variante 4 al Piano degli Interventi del territorio extraurbano “aggiornamenti operativi” acquisterà efficacia quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell’albo pretorio del comune;
7. DI DARE ATTO che il presente provvedimento con relativi allegati verrà pubblicato sul sito web istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente ai sensi dell’art.39 del D.Lgs. n. 33/2013;
8. DI DARE ATTO che è stato acquisito il parere di regolarità tecnica ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;
9. DI DARE ATTO che l’oggetto della deliberazione rientra nella competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs 267/2000.

Si esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarita' tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Cappella Maggiore, 04-07-2013

Il Responsabile del servizio
f.to BOTTEON LUCIANO

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
F.to BARAZZA MARIAROSA

IL SEGRETARIO
F.to SALVADOR GINETTA

N. _____ **284 Registro Pubbl.**

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Messo Comunale che copia del presente verbale viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, 1° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Lì 19-08-2013

Il Messo Comunale
F.to SONEGO ROMANO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo pretorio comunale E' DIVENUTA ESECUTIVA, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, in data _____

Lì, 31-08-2013

Il Responsabile del Servizio

Copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo,

Lì _____

Il Responsabile del Servizio f.f.
SALVADOR GINETTA