



Prima Variante al Piano degli Interventi

C01 CONTRODEDUZIONI

Proposta di controdeduzione

Ufficio Tecnico
Arch. Leonardo Minozzi
Dott.ssa Valentina Andreazzo
Dott.ssa Paola Zordan
Dott.ssa Sara Dario

Progettisti Prima Variante PI

Terre srl
Arch. Stefano Doardo

Protocollo	Nr	Proponente	Tipologia	Sintesi osservazione	Coerenza con i temi trattati dalla prima variante (tecnica) al Piano degli Interventi	Controdeduzione
4095/2025	1	C.L.	Cambio destinazione d'uso	Cambio di destinazione d'uso di attività produttiva diffusa ricadente nella scheda puntuale ID 40. L'attività risulta chiusa, l'osservazione chiede di riutilizzare, mediante riqualificazione edilizia, l'immobile esistente con destinazione d'uso residenziale, inserendola in zona territoriale omogenea B.	Non coerente con i temi della prima variante al Piano degli Interventi	<p>La prima variante al Piano degli Interventi, pur mantenendo l'impianto normativo del PRG, non affronta il tema della modifica delle destinazioni d'uso. La valutazione di eventuali variazioni puntuali alla zonizzazione e alle destinazioni d'uso è rinviata alla seconda variante.</p> <p>Preso atto del contributo volontario presentato dalla proprietà relativo al cambio di destinazione d'uso dell'immobile ricadente nella scheda puntuale ID 40 agli atti comunali, si demanda la valutazione di coerenza della modifica in sede di seconda variante al Piano degli Interventi.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone di NON ACCOGLIERE l'osservazione</p>
4103/2025	2	C.L.	Modifica dello stralcio del Piano Urbanistico attuativo PP3	<ul style="list-style-type: none"> Rappresentare il perimetro come da prescrizioni della Regione Veneto in sede di approvazione del PRG con delibera n. 4004 del 1999; Ritenere il perimetro del PP3 coerente con gli obiettivi; Classificare compatibile la variazione del PP3 nella Prima variante al PI e non procedere allo stralcio in sede di adozione DCC. 36 del 27/11/2024 	Non coerente con i temi della prima variante al Piano degli Interventi	<ul style="list-style-type: none"> La DGRV n. 4002 del 1999 ha prescritto la modifica delle norme di attuazione del PRG nei seguenti termini: <i>"I volumi edificabili delle porzioni di zona C2, sia per quanto riguarda il Golf che per le altre zone edificabili ricadenti in zona di protezione agro-forestale a destinazione speciale (Z) del P.A., devono essere ubicati nella ZUC del P.A."</i> Tale prescrizione non modifica il perimetro del Piano Attuativo, ma definisce unicamente l'area di localizzazione dei volumi. Il PRG è stato quindi adeguato correttamente alle indicazioni della Giunta Regionale, modificando le norme e non la cartografia, come confermato anche dagli elaborati cartografici trasmessi dalla Regione; La previsione di Piano Urbanistico Attuativo è decaduta nel giugno 2022 dall'entrata in vigore della legge sul consumo di suolo (LR. N.14/2017). Il Piano di Assetto del Territorio, adottato con D.C.C. n. 62/2021 e approvato DPP n.138/2024 ed adeguato con D.C.C. n. 5/2024, con riferimento agli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica ha valutato non compatibile la previsione di Piano Urbanistico Attuativo "P.P.3 Parco del Colle San Daniele" al fine di preservare il contesto paesaggistico di grande pregio e ha rilevato le condizioni di decadenza delle previsioni di Piano Urbanistici Attuativi ai sensi della LR 11/2004 e LR. 14/2017 in adeguamento alle prescrizioni provinciali. La nuova pianificazione dell'area può avvenire con variante al Piano degli Interventi, in coerenza con le strategie del PAT. Preso atto del contributo volontario presentato dalla proprietà relativo ad un accordo pubblico privato agli atti comunali, si demanda la valutazione di coerenza dello stesso in sede di seconda variante al Piano degli Interventi. <p>Per quanto sopra esposto si propone di NON ACCOGLIERE l'osservazione</p>
4201/2025 e 4202/2025 (integrazione)	3	S.N.	Modifica della zonizzazione e delle modalità d'uso e modifica delle norme di attuazione	<p>Modifica della NR 11: riducendo il perimetro della NR escludendo il mappale 1670 di pertinenza degli edifici esistenti in zona B – CR;</p> <p>Modifica delle Norme di Attuazione prevedendo per la C2- NR 11 intervento diretto per singola proprietà e modificando le tipologie.</p>	Non coerente con i temi della prima variante al Piano degli Interventi	<p>Si rileva che l'area ricade già in intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato e le tipologie edilizie, nonché la localizzazione delle aree a standard (verde e parcheggio), sono indicative e non prescrittive.</p> <p>La prima variante al Piano degli Interventi, pur mantenendo l'impianto normativo del PRG, non affronta il tema della modifica delle destinazioni d'uso. La valutazione di eventuali variazioni puntuali alla zonizzazione e alle destinazioni d'uso è rinviata alla seconda variante.</p> <p>Preso atto del contributo volontario presentato dalla proprietà relativo alla modifica della NR11, si demanda la valutazione di coerenza della modifica in sede di seconda variante al Piano degli Interventi.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone di NON ACCOGLIERE l'osservazione</p>

Protocollo	Nr	Proponente	Tipologia	Sintesi osservazione	Coerenza con i temi trattati dalla prima variante (tecnica) al Piano degli Interventi	Controdeduzione
4203/2025 e 4204/2025 (integrazione)	4	M.A.	Modifica della zonizzazione e delle modalità d'uso e modifica delle norme di attuazione	<p>Ridefinizione della previsione stradale, garantendo accesso da via Meucci e collegamento a via Pacinotti;</p> <p>Modifica della NR 11: riducendo il perimetro della NR escludendo il mappale 1501 e parte del mappale 1500 di pertinenza degli edifici esistenti in zona B – CR;</p> <p>Modifica delle Norme di Attuazione prevedendo per la C2- NR 11 intervento diretto per singola proprietà e modificando le tipologie.</p>	Non coerente con i temi della prima variante al Piano degli Interventi	<p>Si rileva che la previsione di accesso da via Meucci e collegamento con via Pacinotti è confermata dal Piano degli Interventi adottato e che l'area ricade già in intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato e le tipologie edilizie, nonché la localizzazione delle aree a standard (verde e parcheggio), sono indicative e non prescrittive.</p> <p>La prima variante al Piano degli Interventi, pur mantenendo l'impianto normativo del PRG, non affronta il tema della modifica delle destinazioni d'uso. La valutazione di eventuali variazioni puntuali alla zonizzazione e alle destinazioni d'uso è rinviata alla seconda variante.</p> <p>Preso atto del contributo volontario presentato dalla proprietà relativo alla modifica della NR11, si demanda la valutazione di coerenza della modifica in sede di seconda variante al Piano degli Interventi.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone di NON ACCOGLIERE l'osservazione</p>
33573/2025	5	Ufficio Tecnico	Adeguamento normativo del repertorio alle prescrizioni del PAT	Modificare l'indicazione dell'altezza massima dei lotti, mantenendo la volumetria massima e vietando la realizzazione di piani interrati nei lotti di completamento dei PUA attuati e collaudati.	Coerente con i temi della prima variante al Piano degli Interventi	<p>Rilevato che le norme dei piani attuativi approvati e collaudati che presentano ancora alcuni lotti di completamento consentono la realizzazione di piani interrati o seminterrati in contrasto con la disciplina urbanistica individuata nel Piano di Assetto del Territorio che vieta la realizzazione di nuovi interrati e demanda al Piano degli Interventi l'elaborazione di una specifica disciplina per gli interrati realizzati con le previsioni previgenti.</p> <p>Rilevato opportuno:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. confermare l'indice fondiario o il volume massimo per ogni singolo lotto vietando la realizzazione di piani interrati o seminterrati; 2. dare possibilità, laddove necessario ed opportuno, di realizzare un piano in deroga all'altezza massima prevista dal PUA (o quota parte dello stesso preso atto del passaggio da indicazioni metriche a numero dei piani), ma nel rispetto della normativa di PAT e PI, per il singolo lotto libero in quanto influente sul progetto unitario del PUA e del contesto urbano circostante; 3. vincolare l'altezza massima a quella di zona definita all'interno del Piano Urbanistico qualora diversa da quella del lotto o l'altezza massima dell'isolato <p>Concordando con i casi di esclusione previsti per ragioni di natura ambientale e paesaggistica, di tutela delle normative statale e regionali, di coerenza con il Piano Ambientale del Parco Colli Euganei e della natura derogatoria del PIRUEA, nonché la disciplina del Masterplan "Abano Porta Metropolitana"</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone di ACCOGLIERE l'osservazione</p>