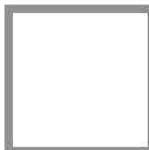


**COMUNE DI FELTRE**  
Provincia di Belluno

**P.I.**  
**2015-B**

elaborato

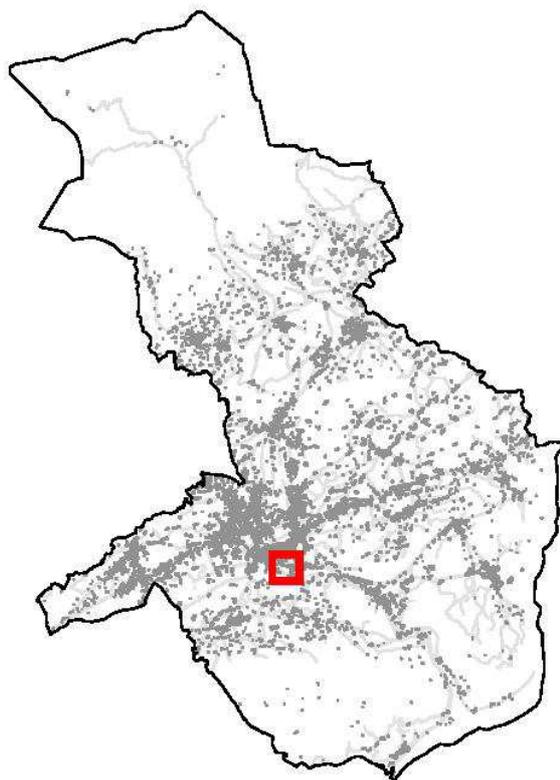


scala



# Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

**ASt/04 - Terminal cittadino, centro culturale e residenza nell'area Altanon**



UFFICIO ASSOCIATO URBANISTICA  
comuni di Feltre, Alano, Quero Vas,  
Seren del Grappa e Sovramonte

UNITA' DI PROGETTO  
PIANIFICAZIONE DEL  
TERRITORIO  
arch. *Oliviero Dall'Asen*

UFFICIO PIANIFICAZIONE  
arch. *Michela Rossato*



**CITTA' DI FELTRE**

IL SINDACO  
Paolo Perenzin

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Luclano Perco

IL SEGRETARIO  
Daniela De Carli

**ADOTTATO**

con deliberazione di ..... n° ..... del .....

Il Presidente

Il Segretario

**APPROVATO**

con deliberazione di ..... n° ..... del .....

Il Presidente

Il Segretario

Feltre, li .....

Osservazione n.1

DITTA: DE BASTIANI RUDI, LUCIO, NICOLA

Prot. 18293 del 22/09/2015

ESTRATTO OSSERVAZIONE	PARERE
<p>in qualità di proprietari delle unità immobiliari ricomprese all'interno del P.P. ALTANON variante n.4</p> <p>PREMESSO che tali immobili ricadono all'interno del comparto n.13 e sono classificati al num. 42 e 43 e che gli scriventi erano proprietari dell'edificio contraddistinto al num. 44 del P.P.. Altanon var. 4 [...]</p> <p>CONSIDERATO [...]</p> <p>OSSERVANO:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'estensione del perimetro del P.I. fino a ricomprendere l'edificio n.44 del P.P. Altanon var. 4 può comportare se attuata un grave danno alla contigua proprietà in quanto a distanza ravvicinata da edifici riservati alla residenza e ad ambulatorio medico verrebbe costruito un volume tecnico con evidenti ricadute sulla qualità della vita degli abitanti</li> <li>2. viste le cospicue dimensioni dell'area la scelta operativa non trova alcuna plausibile giustificazione pratica trasformandosi in un mero aggravio delle condizioni di vita degli abitanti della zona</li> <li>3. che tale previsione è in contrasto con il P.A.T. in quanto non solo viene variato il perimetro di una delle aree strategiche del capoluogo che rientra anche tra quelle a compatibilità condizionata. Tale modifica riguarda un edificio già soggetto a piano attuativo completamente stravolto</li> <li>4. che tal previsione è in contrasto con il P.I. 2008-C che prevede sì eventuali modifiche ai comparti ma solo riferendosi ai confini interni tra i differenti comparti</li> <li>5. che tale previsione è in contrasto con il P.P. ALTANON var. 4 in quanto consente l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio 44 e la sua trasformazione in un fabbricato tecnico a servizio dell'area commerciale</li> </ol> <p>CHIEDONO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. che sia interamente stralciata ogni previsione relativa all'edificio ed al sedime ex. Fabb. N. 44 del P.P. Altanon var. 4</li> <li>b. che sia lasciato inalterato in questo punto il perimetro d'ambito</li> </ol>	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>In quanto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'estensione del perimetro di P.I. non comporta alcuna preventiva approvazione di opere edilizie che dovranno seguire l'iter di legge per la loro realizzazione nel rispetto delle normative sull'inquinamento ambientale e nei diritti di terzi (eventuale intervento di demolizione/ricostruzione)</li> <li>2. la scelta riguarda soluzioni di carattere tecnico-progettuale che non contrastano con alcuna norma urbanistica né con altre normative vigenti. Per quanto riguarda il previsto vano tecnico, le opere edilizie devono rispettare i diritti di terzi</li> <li>3. il P.I. non modifica il perimetro dell'area strategica, la porzione di area in Z.T.O. in ambito a compatibilità condizionata dal P.A.T. viene ricompresa dal P.I. nell'ambito di intervento. Il P.P. è scaduto e il P.I. varia la disciplina dell'area.</li> <li>4. come indicato nelle NTA all'art. 2 il presente P.I. sostituisce il P.I.2008-C per i comparti interessati.</li> <li>5. il presente P.I. sostituisce il P.P. ALTANON per le parti in esso ricomprese</li> </ol>

Osservazione n.2  
DITTA: IMMOBILIARE FAVERO di FAVERO GABRIELE  
Prot. 18554 del 24/09/2015

ESTRATTO OSSERVAZIONE	PARERE
<p>In qualità di proprietario dell'immobile all'interno del comparto n.7 del P.I. 2008-C CONSIDERATO [...] OSSERVA:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. la realizzazione della strada carrabile tra l'edificio di proprietà e quello adiacente compromette l'utilizzo del portone e delle finestre esistenti sul lato sud dell'immobile. 6 finestre al primo piano sotto strada e 1 portone autorimessa</li></ol> <p>CHIEDONO</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. venga garantito l'accesso carraio al piano e l'integrità delle finestre</li><li>b. di riposizionare i parcheggi previsti lungo la nuova strada sul lato ovest dell'immobile in modo da mantenere libera l'area</li><li>c. chiede riscontro all'osservazione</li></ol>	<p>NON ACCOLTA In quanto:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Nell'esecuzione dell'intervento comunque devono essere rispettati i diritti di terzi ( quali eventuali servitù di vedute o di accesso al portone) e quindi il richiedente deve rivolgere le sue osservazioni all'intestatario del Permesso di Costruire trattandosi di questioni di natura civilistica non attinenti alla pianificazione urbanistica e alla relativa normativa.<ol style="list-style-type: none"><li>a. non risultano agli atti servitù costituite e quindi si ribadisce che nell'esecuzione dell'intervento è sempre fatto salvo il rispetto dei diritti di terzi trattandosi di questioni di natura civilistica non attinenti alla pianificazione urbanistica e alla relativa normativa.</li><li>b. non risultano al momento diritti privati o necessità pubbliche per modificare la scelta progettuale</li><li>c. la risposta all'osservazione sarà pubblicata con la delibera</li></ol></li></ol>

Osservazione n.3

DITTA: AUGUSTO DE NATO per WWF VENETO e COMITATO "NO ALTANON"

Prot. 19288 del 06/10/2015

ESTRATTO OSSERVAZIONE	ISTRUTTORIA TECNICA
<p>Viene esposta una lunga premessa per esprimere la netta contrarietà alla realizzazione dell'opera OSSERVANO e propongono MODIFICA</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la zona Altanon è in ZTO B1, le NTO del P.A.T. art. 7.2 definiscono per le zone B e nell'art. 7.2/4 "[...] per le attività commerciale-direzionali il rapporto di superficie a parcheggio deve essere pari a 1mq/1mq pertanto gli standard previsti nella tav. V05 non sono corretti (0,4)</li> <li>2. NTA PI2015-B art.2: finalità del P.I. è attuare l'area strategica del P.A.T. che viene completamente disatteso in quanto l'unica attività prevista è commerciale inoltre si definisce dichiarazione pubblica utilità per le opere previste ma quali sono le opere di pubblica utilità in questo progetto?</li> <li>3. NTA PI2015-B art.4 c.5: "dovranno essere reperiti standard per parcheggi privati a norma della L.122/89 uso residenziale". In questo progetto non c'è residenziale e non si stabiliscono standard per attività previste nel P.I.</li> <li>4. NTA PI2015-B art.4 c.7: "non costituisce variante modifica [...] per un valore massimo del 3%" significa che è possibile aumentare la superficie e/o il volume di un ulteriore 3%?</li> <li>5. NTA PI2015-B art.4 c.11: "sono esclusi dal calcolo [...] le pensiline, e portici pubblici o privati con servitù d'uso pubblico [...]" è illegittimo sia per il volume urbanistico ma soprattutto per la superficie coperta che deve essere considerata per il rispetto del D.L.28/2011</li> <li>6. NTA PI2015-B art.4 c.12: la L.R. 50/2012 ha liberalizzato le medie strutture pertanto potranno essere richieste e realizzate senza problemi nuove strutture di vendita anche per il alto est attualmente previsto come ristorante e centro benessere</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. NON ACCOLTA. La norma indicata si riferisce alla sola ZTO B* che indica un diverso ambito specifico nei pressi del palaghiaccio. Gli standard previsti nella tav.V05 rispettano la normativa</li> <li>2. NON ACCOLTA. Premesso che trattasi di variante al previgente P.I. in attuazione del P.A.T., nel concetto di "terminal cittadino" indicato dal P.A.T. si possono ricomprendere diverse funzioni tra cui anche le commerciali e direzionali a servizio della cittadinanza. Le opere di pubblica utilità del progetto sono quelle indicate dal P.A.T. e in particolare "l'apice del Parco urbano lineare, Stazione FFSS e Autocorriere" oltre naturalmente al riordino della viabilità già in parte convenzionate. In riferimento ad eventuali ulteriori funzioni di interesse pubblico ipotizzate dal P.A.T. si rimanda al comparto 04</li> <li>3. NON ACCOLTA. L'art. 41 sexsies della L.1150/42 come modificato dall'art. 2 della L.122/89 recita: "nelle nuove costruzioni [...] debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione" senza specificarne la destinazione d'uso. Gli standard urbanistici per le attività previste nel P.I. sono definiti all'art. 6 delle NTA del piano</li> <li>4. CHIARIMENTO TRATTANDOSI DI DOMANDA. L' art. 34 comma 2 ter del D.P.R. 380/2001 riporta: " [...]non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali". Il P.I. non prevede un diritto ad un maggior volume e/o superficie, ma semplicemente prevede che in caso di richieste di ulteriore potenzialità edificatoria questa, se ammessa, non costituisce variante al P.I. nei limiti del 3%</li> <li>5. NON ACCOLTA. Nel rispetto dell'art. 3.3/2 delle NTO del P.I. "I portici convenzionati ad uso pubblico non costituiscono volume". Non si comprende il collegamento tra la superficie coperta e il rispetto del D.Lgs.28/2011 in quanto si tratta di superfici aperte non riscaldate e non ricadenti nella disciplina</li> <li>6. NON ACCOLTA. Quanto indicato non è possibile in quanto strutture commerciali all'interno di una stesso edificio servito da viabilità privata si configurerebbero come parco commerciale (cfr. art.3 comma 2 L.R.50/2012) non ammesso dalle norme comunali che consentono lì una sola media superficie</li> </ol>

<p>7. NTA PI2015-B art.4 c.12 punto b): comparto 04 oggetto di progetto specifico [...] dov'è questo progetto e con che risorse verrà realizzato?</p> <p>8. NTA PI2015-B art.4 c.14: "non costituisce variante al P.I. l'uso di diversi materiali [...] quindi non c'è alcun vincolo sulla tipologia dei materiali nemmeno il tetto che potrà essere realizzato anche in lamiera bianca come previsto dalla relazione tecnica di progetto</p> <p>9. NTA PI2015-B art.4 c.21: "progetto delle opere di urbanizzazione dovrà recepire allegato F" non risulta esserci questo progetto delle opere di urbanizzazione</p> <p>10. NTA PI2015-B art.4 c.22: in riferimento al risparmio energetico</p> <p>a. L'art. 11 del D.L.28/2011 prevede per i progetti di edifici di nuova costruzione [...] l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore [...]. Al comma 3 dice che "l'inosservanza dell'obbligo comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio" quindi la relazione che dimostri l'osservanza deve essere consegnata prima del rilascio del permesso di costruire</p> <p>b. Non è chiaro se il progetto deve ottemperare al Regolamento Energetico Comunale perché scrivere "nel rispetto" significa che essendo entrato in vigore il 30/09/2014 ed essendo questo progetto presentato prima ne sarebbe escluso. Si rende necessario modificare l'articolo ad esempio "<i>il progetto dovrà rispettare quanto previsto dal Regolamento per i Requisiti relativi alla sostenibilità ambientale degli edifici, all'utilizzo delle fonti energetiche e al risparmio energetico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 30/09/2014</i>"</p> <p>11. NTA PI2015-B art.5: "[...] il P.I. garantisce gli standards di riferimento per le attività esistenti[...]" . l'elab. V05 non garantisce gli standard, vengono eliminati gli standard del P.I.2008-C e il centro benessere e la palestra vengono considerati attività artigianali che non prevedono standard per il pubblico. Queste attività devono essere considerate commerciali</p> <p>12. NTA PI2015-B art.5: in riferimento "[...] al numero, il settore merceologico e le caratteristiche delle strutture di vendita [...]" se la progettazione edilizia deve essere consegnata prima del rilascio del permesso di costruire dovrebbe essere definito anche il settore merceologico delle singole strutture di vendita non presenti nell'elaborato progettuale</p> <p>13. NTA PI2015-B art.5: si precisa che il parcheggio effettivo "corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra [...]. Così</p>	<p>7. L'amministrazione procederà alla definizione del progetto per il comparto 04 attraverso i procedimenti partecipativi già collaudati.</p> <p>8. NON ACCOLTA. La norma è stata inserita appositamente per consentire una soluzione meno impattante per il tetto e comunque ogni variazione di aspetti estetici e/o funzionali qualora giudicati migliorativi sarà possibile solo previo parere vincolante dell'amministrazione comunale sentita la competente commissione consigliere. La nuova soluzione della copertura sarà comune depositata agli atti prima dell'approvazione del P.I.</p> <p>9. NON ACCOLTA. Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato autorizzato con PDC n. 2011/0651 rilasciato in data 19.12.2014 dopo la presa d'atto del progetto da parte del Consiglio Comunale e si basa sull'All. F</p> <p>10.</p> <p>a. PARZIALMENTE ACCOLTA. L'ufficio provvederà a richiedere la documentazione necessaria prima del perfezionamento della procedura di rilascio del Permesso di Costruire</p> <p>b. ACCOLTA. Pur ritenendo sufficientemente chiara la formulazione di cui all'art. 4 comma 22 delle NTA, al fine di rendere maggiormente esplicito ed inequivocabile l'obbligo di rispetto del Regolamento Energetico Comunale si ritiene accoglibile la formulazione presentata.</p> <p>11. NON ACCOLTA. Negli elaborati di P.I. viene specificato che per le attività commerciali esistenti vengono garantiti gli standard, non è chiaro in che modo l'elab. V05 non li garantisca, le attività di centro benessere e palestra sono attività artigianali insediabili in locali a destinazione artigianale. Non è possibile insediare in tali locali attività commerciali</p> <p>12. PARZIALMENTE ACCOLTA. Ai sensi della normativa attuale i settori merceologici sono solo due e si dividono in "alimentare" e "non alimentare". Il P.I. riporta negli elaborati la destinazione d'uso commerciale ma non il settore che l'ufficio provvederà a richiedere ad integrazione di quanto depositato</p> <p>13. NON ACCOLTA. La viabilità interna di accesso agli stalli è da considerarsi funzionale ai parcheggi senza la quale non sarebbe infatti possibile l'utilizzo degli</p>
--	--

<p>come specificato nelle circolari regionali n.23 del 21.12.1999 e n.4 del 05/09/2005. In realtà viene calcolato come parcheggio effettivo anche la viabilità interna che non può essere considerata spazio funzionale di manovra</p> <p>14. NTA PI2015-B art.7: elaborato OU02 individua le opere da cedere al comune e/o gravare da servitù d'uso pubblico in parte già convenzionate. Tra le opere a carico del costruttore comprendono opere già realizzate dal comune (rotatoria, stazione) come verranno scomutate queste opere?</p> <p>15. NTA PI2015-B art.8: come già specificato per il punto 8 dell'art.4 non ci sono vincoli sulla tipologia delle soluzioni proposte per il tetto che potrà essere realizzato anche in lamiera bianca</p> <p>16. NTA PI2015-B art.9: la quota di riferimento urbanistico rimane invariata rispetto al P.I. 2008-C. la quota di riferimento urbanistico pari a +1,00mt rispetto al piano COOP andrebbe ricalcolata in maniera corretta. Risultano in questo modo quasi 10.000 mc in meno di quelli reali.</p> <p>17. NTA PI2015-B art.10: il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla presentazione e approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e del progetto edilizio del comparto. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione non sono presenti nella documentazione allegata al P.I. 2015-B</p> <p>18. NTA PI2008-C art.5: il nuovo progetto deve mantenere gli standard previsti per i comparti 6-7 (COOP) come definito dall'allegato 14 del P.I.2008-C quindi i parcheggi per le nuove attività dovranno essere aggiunti a quelli esistenti non in sostituzione</p>	<p>stessi. Le viabilità di accesso alle aree a parcheggio sono state correttamente escluse dal calcolo.</p> <p>14. NON ACCOLTA. Le opere realizzate dal comune sono per la gran parte temporanee e non adeguate al progetto di cui all'All.F ratificato dal Consiglio Comunale. Pertanto dovranno essere rifatte secondo le indicazioni progettuali</p> <p>15. NON ACCOLTA. La scelta di non inserire vincoli specifici su tipologie e materiali ma di demandare le stesse alle possibili varianti da concordare con la sovrintendenza e gli uffici prima dell'approvazione della variante ha il preciso scopo di consentire migliorie alle attuali scelte progettuali e comunque ogni variazione di aspetti estetici e/o funzionali qualora giudicati migliorativi sarà possibile solo previo parere vincolante dell'amministrazione comunale sentita la competente commissione consigliare. La nuova soluzione della copertura sarà comune depositata agli atti prima dell'approvazione del P.I.</p> <p>16. NON ACCOLTA. La quota di riferimento urbanistico è stata oggetto di specifici approfondimenti da parte dell'ufficio fin dal P.I. 2008-C . Si conferma pertanto in base alle NTO esistenti e alla prassi consolidata la procedura per la definizione della quota urbanistica.</p> <p>17. NON ACCOLTA. Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato autorizzato con PDC n. 2011/0651 rilasciato in data 19/12/2014. Le opere oggetto di convenzione integrativa sono quelle private e di uso pubblico interne all'area il cui progetto è riportato nelle tavole dalla OU01 alla OU11</p> <p>18. NON ACCOLTA. Le norme del P.I.2008-C sono state sostituite dalle presenti come indicato all'art. 2 delle NTA che pertanto non trovano più applicazione. Nella tavola V06 sono esplicitamente verificati gli standard relativi all'attività COOP (comparto 06) . Per quanto riguarda il comparto 07, di altra proprietà, fin dal P.I.2008-C tale comparto è autonomo e dovrà provvedere all'interno della sua proprietà al reperimento degli standard</p>
--	---