



Osservazione n.	68	n. Prot.	3626/11	data Arrivo	24/01/2011	Esito	Favorevole all'accoglimento
Richiedente VARANO Caterina							
a titolo a titolo personale		per					

DOCUMENTI INTERESSATI DALL'OSSERVAZIONE

Tavole o Elaborati del PGT

☐	DOCUMENTO DI PIANO	
☐	PIANO DEI SERVIZI	
☒	PIANO DELLE REGOLE	NTA PdR, Abaco degli ambiti ex B2-Ambiti 64 e 84
☐	DETERMINAZIONE RETICOLO IDRICO MINORE	

DATI GENERALI DELL'AREA

Via / Piazza	Via Dante - Ambito 84 e Via Genova - Ambito 64	civico		Foglio	Mappale	Sub
Superficie (mq)		Eventuali vincoli o servitù gravanti sull'immobile ☐				
		Eventuali PIANI ATTUATIVI interessanti l'immobile ☐				

Sintesi dell'osservazione

Si suggeriscono le seguenti modifiche ed integrazioni:

- 1) Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI - Art.4 - Indici urbanistici ed edilizi. 3 - Superficie Coperta: si chiede che nel calcolo della superficie coperta non vengano comprese superfici relative a coperture copri-scopri che non prevedano strutture portanti permanenti o temporanee, come nel caso delle coperture a tunnel mobili previste nei punti di carico merci .
- 2) Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI - Art. 18 – Disciplina paesistica del Piano: Classi di sensibilità paesaggistica e valutazione di impatto paesistico. Si fa riferimento alle tavole "Vincoli paesaggistici, storici e ambientali" e "Sintesi sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole, la cui numerazione è errata: la tavola "Vincoli paesaggistici, storici e ambientali" non è la n° 4 ma la n° 1, mentre la tavola "Sintesi sensibilità paesaggistica" non è la n°5 ma è la n° 6.
- 3) Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 – Comparti di Riqualficazione / CR -, punto 2, specificare che le "schede di intervento" sono costituite dall'Allegato 3 "Schede di intervento Comparti di Riqualficazione".
- 4) Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 – Comparti di Riqualficazione / CR -, punto 3, "Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato [...] sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo [...]": è necessario chiarire se, nella fase transitoria, cioè fino alla definitiva approvazione del piano attuativo siano ammessi o non ammessi i cambi di destinazione d'uso anche senza opere.
- 5) Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 – Comparti di Riqualficazione / CR -, punto 3, " [...] è consentito il mantenimento delle attività produttive, e ad esse assimilate, esistenti alla data di adozione del presente PGT" [...], sarebbe opportuno sostituire "esistenti" con "insediate".
- 6) Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 – Comparti di Riqualficazione / CR -, punto 3, è necessario chiarire se sia consentito o non consentito, nella fase transitoria e cioè fino alla definitiva approvazione del piano attuativo l'insediamento di nuove attività produttive.
- 7) Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 21 – Ambiti di Trasformazione.-, / AT, punto 3, "Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato [...] sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo [...]": è necessario chiarire se, nella fase transitoria e cioè fino alla definitiva approvazione del piano attuativo siano ammessi o non ammessi i cambi di destinazione d'uso anche senza opere.
- 8) Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI / AT, Art. 21 – Ambiti di Trasformazione.-, punto 3, " [...] è consentito il mantenimento delle attività produttive, e ad esse assimilate, esistenti alla data di adozione del presente PGT" [...], risulta opportuno sostituire "esistenti" con "insediate".
- 9) Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 21 – Ambiti di Trasformazione.-, punto 3, " [...], è necessario chiarire se, nella fase transitoria e cioè fino alla definitiva approvazione del piano attuativo, sia consentito o non consentito l'insediamento di nuove attività produttive.
- 10) Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI art 13.3 - Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate, punto 17, "[...] i distributori di carburanti e servizi annessi...sono ammessi, ferma restando la disciplina specifica di cui all'art.28 in tutti gli ambiti, purché in corrispondenza della mobilità principale e ferme restando le condizioni di compatibilità precisate nel medesimo articolo." La norma sembra in contrasto con quanto stabilito al Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 28, - Attrezzature ed impianti per la mobilità – distribuzione carburanti per autotrazione – che prevede la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli [...] negli Ambiti Produttivi Artigianali Industriali e Ambiti Commerciali Terziari Ricettivi esterni al tessuto residenziale consolidato [...] oppure in fascia di rispetto stradale lungo le principali arterie viabilistiche esterne al centro abitato così come definito dal Codice della Strada, a prescindere dalla destinazione specifica dell'Ambito, acquisito il parere favorevole dell'ente gestore della strada [...]. Sarebbe opportuno specificare che la localizzazione degli impianti ricada in aree esterne al centro abitato.
- 11) Quanto previsto al Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 – Comparti di Riqualficazione / CR - punto1-Norma generale, i paragrafi 4-5-6, dovrebbe essere previsto anche dall'Art. 21 – Ambiti di Trasformazione - AT.
- 12) Si chiede come venga recepito dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole quanto indicato a pagina 55 degli "indirizzi" del Documento di Piano: [...] una parte della volumetria, complessivamente non inferiore al 20%, realizzabile in tutti gli ambiti d'intervento ad uso prevalentemente residenziale, compresi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, dovrà essere ceduta a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale o offerta in affitto, anche promuovendone nuove modalità (housing sociale), prevalentemente ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni. "[...]"
- 13) E' utile specificare che l'Allegato 4a "Beni costitutivi del paesaggio" contiene la Normativa agli stessi riferita.
- 14) ALLEGATO 1 "Abaco degli ambiti residenziali a volumetria controllata (ex Zone B2). Con riferimento all'ambito 64, considerata la tipologia esistente nell'ambito in questione si propone di modificare la tipologia edilizia prevista togliendo la n.2 "edificio unifamiliare aggregato, sostituendolo con la tipologia edilizia n 4 "edificio a palazzina" in assonanza con la tipologia esistente nel comparto stesso.
- 15) Allegato 1-Abaco degli ambiti residenziali a volumetria controllata- ExZone B2-Ambito 64: si propone di modificare la tipologia edilizia prevista (n. 2 "edificio unifamiliare aggregato") con la tipologia edilizia n. 4, "edificio a palazzina". Venga aumentato il n. dei piani previsti da 2 a 3, adeguandosi così



Osservazione n.	68	n. Prot.	3626/11	data Arrivo	24/01/2011	Esito	Favorevole all'accoglimento
Richiedente	VARANO Caterina						
a titolo	a titolo personale	per					

alle altezze degli edifici circostanti.

16) Allegato 1-Abaco degli ambiti residenziali a volumetria controllata- ExZone B2-Ambito 84: si propone di aumentare il n. dei piani dell'Ambito da 2 a 3, uniformandoli a quelli dell'adiacente Comparto CR 12.

Controdeduzione

- 1) Favorevole all'accoglimento. Al Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI - Art.4 - Indici urbanistici ed edilizi. 3 - Superficie Coperta, l'articolo viene così modificato: "Sono comprese, nel calcolo della superficie coperta, le rialte di carico e le relative tettoie di copertura anche se in aggetto e superiori a ml 1,50, silos e manufatti tecnologici degli edifici e similari, nonché tutti i manufatti provvisori quali copri-scopri, che non prevedano strutture portanti permanenti o temporanee, i manufatti a carattere stagionale e/o temporaneo afferenti a tutte le destinazioni, salvo i manufatti di cantiere."
- 2) Favorevole all'accoglimento poiché trattasi di refusi di stampa. Si correggono quindi i riferimenti contenuti al Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI - Art. 18: la tavola "Vincoli paesaggistici, storici e ambientali" non è la n° 4 ma la n° 1, mentre la tavola "Sintesi sensibilità paesaggistica" non è la n°5 ma è la n° 6.
- 3) Favorevole all'accoglimento. Per una maggiore chiarezza, il punto 2 del Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 – Comparti di Riqualificazione / CR - viene così riformulato: " L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle disposizioni generali contenute nelle presenti NTA e dei relativi elaborati specifici (Allegato 3 "Schede di intervento Comparti di Riqualificazione). Dove le schede di intervento non prescrivano parzialmente o totalmente i parametri edilizi ed urbanistici si applicheranno quelli previsti dagli ambiti urbanistici in esso indicati."
- 4) Favorevole all'accoglimento. Con l'obiettivo di non pregiudicare l'attuazione delle previsioni di PGT, al Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 – Comparti di Riqualificazione / CR -, comma 1 - Norma generale, il punto 3 viene così integrato: " - sono vietate le nuove costruzioni e i cambi d'uso anche senza opere".
- 5) Favorevole all'accoglimento. Al Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 – Comparti di Riqualificazione / CR -, comma 1 - Norma generale, il punto 3 viene così modificato: " è consentito il mantenimento delle attività produttiva, e ad esse assimilate, insediate alla data di adozione del presente PGT; [...]"
- 6) Favorevole all'accoglimento. Al Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 – Comparti di Riqualificazione / CR -, il punto 3, viene così integrato: "è vietato l'insediamento di nuove attività produttive."
- 7) Favorevole all'accoglimento. Con l'obiettivo di non pregiudicare l'attuazione delle previsioni di PGT, al Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 21 – Ambiti di Trasformazione.-, / AT, il punto 3, viene così integrato " - sono vietate le nuove costruzioni e i cambi d'uso anche senza opere".
- 8) Favorevole all'accoglimento. Al Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI / AT, Art. 21 – Ambiti di Trasformazione --, il punto 3 viene così modificato " è consentito il mantenimento delle attività produttive, e ad esse assimilate, insediate alla data di adozione del presente PGT" [...].
- 9) Favorevole all'accoglimento. Al Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 21 – Ambiti di Trasformazione --, il punto 3, viene così integrato: "è vietato l'insediamento di nuove attività produttive."
- 10) Favorevole all'accoglimento. Al Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI art 13.3 - Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate, il punto 17 viene così integrato "Per quanto concerne i distributori di carburanti e servizi annessi, questi sono ammessi, ferma restando la disciplina specifica di cui all'art.28 in tutti gli ambiti, purchè in corrispondenza della mobilità principale e purchè la localizzazione degli stessi ricada in aree esterne al centro abitato, ferme restando le condizioni di compatibilità precisate nel medesimo articolo."
- 11) Favorevole all'accoglimento poiché trattasi di refusi di stampa. Quanto previsto al Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 21 - Ambiti di Trasformazione - AT - punto1-Norma generale verrà integrato con i seguenti paragrafi:
5. Sono ammessi discostamenti dalle prescrizioni di cui ai precedenti punti 2 e 3 quando:
- sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali del comparto interessato;
- la soluzione proposta risulti comunque equivalente o migliorativa, previa relazione con parere favorevole del Dirigente preposto al rilascio del provvedimento finale, su proposta del responsabile del procedimento, sul piano funzionale e formale, rispetto alle prescrizioni della Scheda di Intervento, fatta salva la localizzazione delle aree edificabili e per per le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale , le quantità edificabili e le destinazioni d'uso.
6. Sono possibili modifiche della perimetrazione delle aree così come definite nelle tavole relative alla Classificazione del Territorio Comunale, qualora l'amministrazione, in sede di esame e valutazione della proposta di intervento, le ritenga utili a conseguire una migliore efficacia all'interno dei programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una migliore funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale.
7. Eventuali errori grafici, riscontrati nelle schede di intervento, potranno essere corretti in fase di approvazione del piano attuativo, previo parere favorevole del Dirigente preposto al rilascio del provvedimento finale, su proposta del responsabile del procedimento.
- 12) Favorevole all'accoglimento poiché trattasi di refusi di stampa. Quanto previsto dal Documento di Piano, Indirizzi, capitolo 3,6 "Le politiche di riequilibrio sociale" e precisamente: "[...] una parte della volumetria, complessivamente non inferiore al 20%, realizzabile in tutti gli ambiti d'intervento ad uso prevalentemente residenziale, compresi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, dovrà essere ceduta a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale o offerta in affitto, anche promuovendone nuove modalità (housing sociale), prevalentemente ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni. "[...] sarà riportato al Capo II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 – Comparti di Riqualificazione / CR -, punto 1 - Norma generale come comma 4; sarà riportato all'Art. 21 - Ambiti di Trasformazione - AT - punto1-Norma generale come comma 8.
- 13) Favorevole all'accoglimento. L'Allegato 4a "Beni costitutivi del paesaggio" sarà così rinominato: " Normativa relativa ai Beni costitutivi del paesaggio".
- 14) Favorevole all'accoglimento in quanto le norme del piano relative alle zone prevalentemente edificate traggono origine dall'obiettivo di rendere morfologicamente omogenei al contesto edificato i nuovi interventi edilizi. Verificato che il tessuto adiacente l'ambito n° 64 in questione è caratterizzato da edifici tipologicamente più assimilabili alla "palazzina", si ritiene corretto modificare per l'ambito 64 - nell'Allegato 1 -"Abaco degli Ambiti a Volumetria controllata" le tipologie edilizia di intervento previste, che saranno quindi la tipologia 4 e la tipologia E, più consone all'edificato oggi esistente.
- 15) Favorevole all'accoglimento per quanto espresso al punto 14). Si ritiene corretto modificare per l'ambito 64 - nell'Allegato 1 -"Abaco degli Ambiti a Volumetria controllata" il numero dei piani previsti, che saranno quindi portati a 3.
- 16) Favorevole all'accoglimento per i motivi che seguono. Riesaminata la situazione urbanistica e morfologica del luogo e del contesto e riconsiderate le



Osservazione n.	68	n. Prot.	3626/11	data Arrivo	24/01/2011	Esito	Favorevole all'accoglimento
Richiedente	VARANO Caterina						
a titolo	a titolo personale		per				

opere di demolizione da eseguire per poter procedere ad un ridisegno dell'area al fine di:

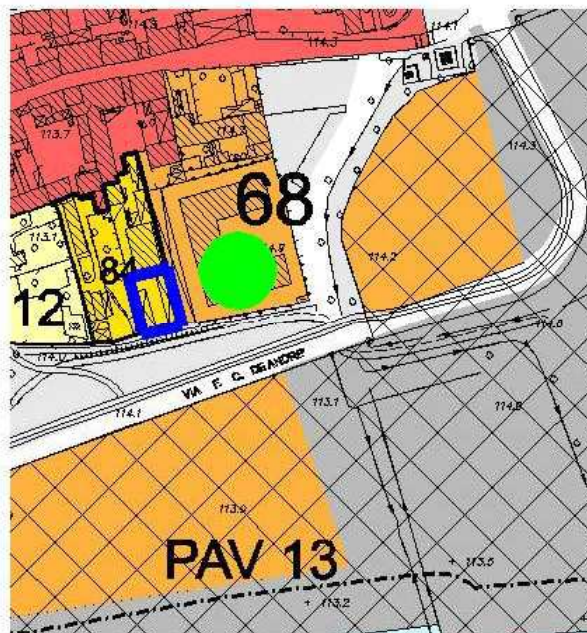
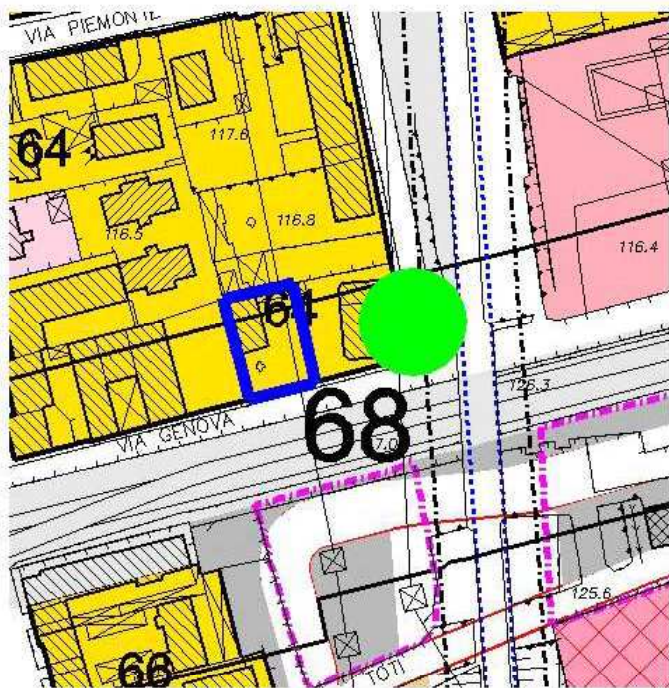
- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici non risultano congrue con il contesto storico di cui l'ambito costituisce parte del margine a sud;
- Recuperare volumi a destinazione residenziale, al fine di dare un corretto rapporto con il tessuto urbano circostante sia sotto il profilo dell'organizzazione dei volumi e degli allineamenti con i recenti interventi attuati della Corte di Limite ed i prossima realizzazione quale appunto il CR12.

si ritiene corretto modificare per l'ambito 84 - nell'Allegato 1 - "Abaco degli Ambiti a Volumetria controllata" il numero dei piani fuori terra previsti, che saranno quindi portati da 2 a 3 in analogia anche all'osservazione n°67.



Osservazione n.	68	n. Prot.	3626/11	data Arrivo	24/01/2011	Esito	Favorevole all'accoglimento
Richiedente	VARANO Caterina						
a titolo	a titolo personale	per					

STRALCIO CARTOGRAFICO ADOTTATO



STRALCIO CARTOGRAFICO MODIFICATO