

**I VARIANTE al PGT
APPROVAZIONE**

SCHEDE OSSERVAZIONI

ACCOLTE PARZIALMENTE

ELENCO OSSERVAZIONI ACCOLTE PARZIALMENTE

<i>IdOss</i>	<i>DataProt</i>	<i>Richiedenti</i>	<i>Ubicazioni</i>
9	02/07/2013	BONOMI SERGIO	VIA G.D. ROMAGNOSI, 0
33	19/07/2013	COLLEGIO COSTRUTTORI EDILI DI BRESCIA E PROVINCIA	PIAZZA DELLA LOGGIA, 1
39	22/07/2013	SILEO MARIO	PIAZZA LOGGIA, 0
52	22/07/2013	ORDINE DI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI	P.ZA LOGGIA,0

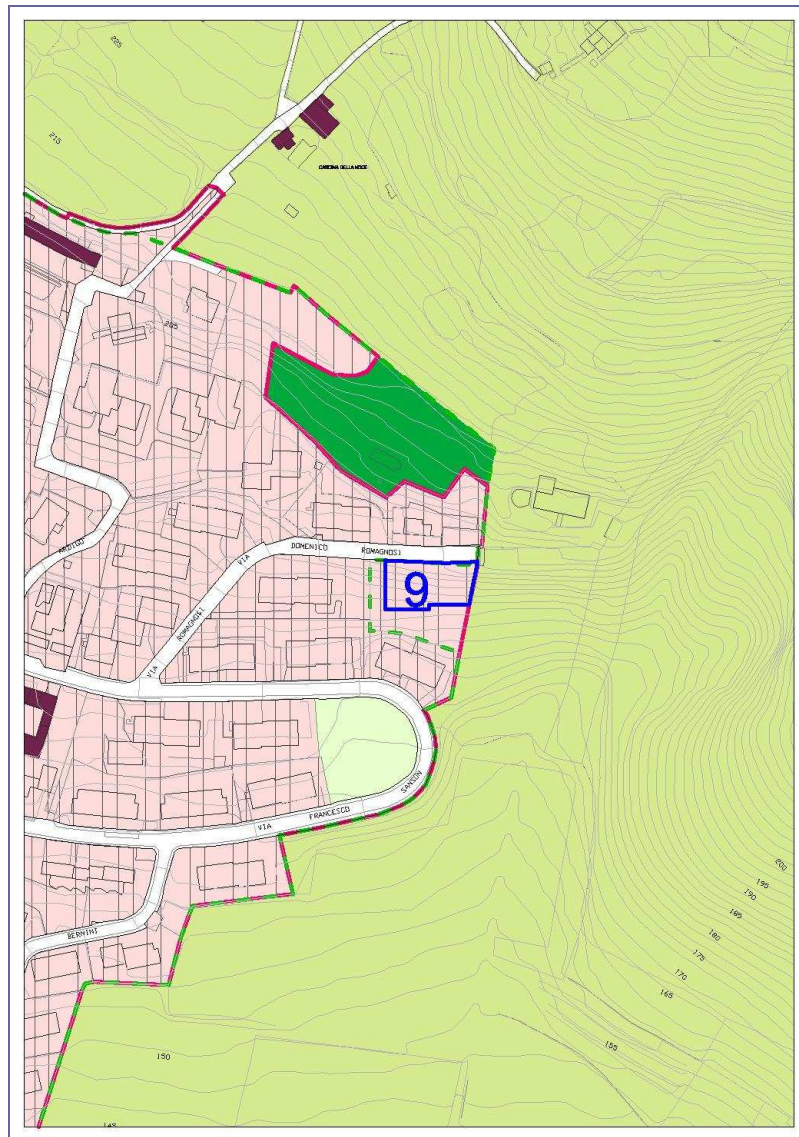
OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Riferimento identificativo

OSSERVAZIONE	9	Protocollo	70618	del	02/07/2013
RICHIEDENTE:	BONOMI SERGIO	Proprietario/Comproprietario	<input checked="" type="checkbox"/>		
UBICAZIONE:	VIA G.D. ROMAGNOSI, 0				

Destinazione urbanistica PGT 2012

Dominio:	PdR	Documento:	PR01
Classificazione:	Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art. 62-a) indice 0,10 mq/mq inclusa nel perimetro del Parco delle Colline		



OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Sintesi dei contenuti dell'Osservazione

Pertinenza con i contenuti della I variante al PGT

SI

1- Chiede che venga corretto il perimetro del Parco delle Colline, riportandolo alle risultanze del PRG. Attualmente infatti risulta sovrapposto all' ambito della città di più recente formazione.

2- Chiede, in alternativa, che nelle NTA le aree interne al TUC siano escluse dalle limitazioni dell'art. 67 in cui la dicitura 'ambiti non urbanizzati' è stata sostituita dalla dicitura 'all'interno del parco delle colline...'

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione

1- L'oggetto della richiesta non rientra tra le modifiche apportate, alle previsioni di Piano e alle Norme Tecniche di Attuazione, dalla Prima Variante al PGT adottata, pertanto non può essere presa in considerazione.

NON ACCOGLIERE

2- Si accoglie la proposta di modifica alla norma, in quanto si ritiene corretto effettuare una distinzione tra gli ambiti urbanizzati e non urbanizzati, in merito agli interventi ammissibili all'interno del perimetro del Parco delle Colline. I limiti alle trasformazioni imposti dall'art. 67 sono volti alla tutela e salvaguardia degli ambiti naturali e agricoli, pertanto non conciliabili con gli interventi ammissibili sul tessuto urbano. Vedi art. 67 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE**Proposta tecnica di voto complessivo****ACCOLTA PARZIALMENTE**

Modifiche ai documenti:

NTA00 – Art. 67

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Note generali

1) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall' ufficio di piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originarie allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.

2) La localizzazione geografica utilizza come base la tavola PR01 del Piano delle Regole e costituisce una modalità di individuazione puramente indicativa dell'ambito territoriale a cui si riferiscono le sintesi e la relativa proposta di controdeduzione. Tale localizzazione non è stata effettuata per le osservazioni di carattere generale e per le osservazioni riguardanti norme o prescrizioni.

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Riferimento identificativo

OSSERVAZIONE	33	Protocollo	77174	del	19/07/2013
--------------	-----------	------------	--------------	-----	-------------------

RICHIEDENTE:	COLLEGIO COSTRUTTORI EDILI DI BRESCIA E PROVINCIA
--------------	--

UBICAZIONE:	PIAZZA DELLA LOGGIA, 1
-------------	-------------------------------

Destinazione urbanistica PGT 2012

Dominio: -	Documento: NTA00
------------	-------------------------

Classificazione: -

Sintesi dei contenuti dell'Osservazione e Controdeduzione tecnica

Pertinenza con i contenuti della I variante al PGT	SI
--	-----------

Chiede la modifica dei seguenti art. delle NTA:

Art. 5

OSSERVAZIONE:

1-Art. 5. Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT- comma c. Aggiungere al punto b) dopo interventi di restauro e consolidamento "ristrutturazione senza incremento di volume o modifiche del sedime o, in alternativa, demolizione e ricostruzione con stesso volume e slp in posizione arretrata" (per il rispetto della fascia, delle distanze dai confini, dei distacchi dai fabbricati).

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

1- Si accoglie la proposta di modifica alla norma, con specifiche prescrizioni. Vedi art. 5 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 7

OSSERVAZIONE:

2.a-Art.7. Lotto edificabile (Se)

L'articolo va completato con l'identificazione di lotto edificabile libero, ad esempio con la dicitura "Per lotto libero si intende area autonoma risultante da frazionamento regolarmente approvato in data antecedente..." (data di adozione del PGT?).

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

2.a- Si respinge la proposta di modifica, in quanto si ritiene sufficientemente chiara ed esaustiva l'attuale formulazione della norma. Peraltro, il frazionamento catastale non ha nessuna rilevanza per ciò che attiene la definizione della pertinenza volumetrica del lotto.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

2.b-Art.7. Lotto edificabile (Se)

Deve essere chiarita la casistica di quegli edifici che sono stati retinati come zona rossa (art. 60, ambito della città storica) ma il lotto di pertinenza è stato retinato con campitura es. art. 62, ambito della città di più recente formazione. Si suggerisce di specificare che il lotto su cui insiste l'edificio di valore storico (art.60) ha una capacità edificatoria al netto della slp dell'edificio storico stesso.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

2.b- Si respinge la proposta di modifica, poichè si ritiene che quanto richiesto sia già implicito nella formulazione della norma. In particolare, alla capacità volumetrica del lotto edificato va sottratta la slp esistente che, nel caso di edificio storico deve essere mantenuta.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

2.c-Art.7. Lotto edificabile (Se)

Al paragrafo "Non sono trasferibili diritti edificatori generati dalla demolizione totale o parziale di edifici esistenti" aggiungere "ad eccezione di quelli derivanti da demolizione di edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

2.c- Viene accolta la proposta di modifica alla norma, con l'aggiunta di specifiche prescrizioni. Vedi art. 7 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 11**OSSERVAZIONE:**

3-Art. 11. Superficie lorda di pavimento (S)

In tema "autorimesse" si segnala la necessità di poter realizzare ricoveri per autovetture con altezze superiori a quelle stabilite. Si suggerisce di completare la norma con la presente formulazione: "per particolari esigenze possono essere realizzate autorimesse con altezze superiori a quelle indicate (fino ad un massimo di metri ...) a condizione che venga stipulato atto di vincolo pertinenziale e di destinazione d'uso ad autorimessa, registrato e trascritto."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

3- Si respinge la proposta di modifica, in quanto la deroga ad altezze superiori consentirebbero un uso anche diverso dall'autorimessa, con un conseguente aumento di carico urbanistico che risulterebbe improprio non considerare come slp.

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

NON ACCOGLIERE

Art. 13

OSSERVAZIONE:

4-Art. 13. Altezza dei fabbricati (H)

Dopo il paragrafo "Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile." aggiungere "In caso di solaio (non orizzontale) con travetti, l'altezza è riferita all'intradosso del travetto posto nel punto medio del solaio."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

4- Si respinge la proposta di modifica, in quanto si ritiene che il tema sia da affrontare nell'ambito della normativa del regolamento Edilizio non delle norme urbanistiche.

NON ACCOGLIERE

Art. 14

OSSERVAZIONE:

5.a-Art. 14. Distacco dagli edifici (De)

Eliminare il testo "E' in ogni caso vietata la costruzione in aderenza ad edifici appartenenti all'ambito della città storica o ad edifici di valore storico architettonico e paesaggistico, con esclusione degli edifici costruiti trasformati in maniera rilevante ed irreversibile in epoca recente (e comunque successivamente al 1945), fatti salvi gli interventi di ristrutturazione attraverso demolizione e fedele ricostruzione." sostituendolo con "E' ammessa la costruzione in aderenza anche ad edifici di valore storico architettonico previa valutazione di compatibilità paesistica".

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

5.a- Si respinge la proposta di modifica in quanto l'attuale formulazione della norma è volta alla tutela e conservazione del valore architettonico e paesaggistico dell'edificato storico. Non si ritiene opportuno ipotizzare esclusioni al rispetto della norma.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

5.b-Art. 14. Distacco dagli edifici (De)

Modifica del paragrafo "Per interventi a carattere unitario e solo per edifici ricadenti nel medesimo intervento, si consente un distacco minimo di m. 5 nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o munite unicamente di luci." riducendo a m. 3 il distacco minimo.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

5.b- Si respinge la proposta di modifica, in quanto si considera corretto il limite imposto dalla norma vigente.

NON ACCOGLIERE

Art. 27

OSSERVAZIONE:

6.a-Art. 27. Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati

Integrazione del paragrafo "- suddivisione in lotti di complessi industriali esistenti con slp superiore a mq. 5.000" con la specifica "qualora siano in carenza di standard (previsti dalla normativa vigente) ".

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

6.a- Viene accolta la proposta di modifica alla norma, con specifiche eccezioni. Vedi art. 27 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE PARZIALMENTE

OSSERVAZIONE:

6.b-Art. 27. Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati

Al paragrafo "Sono subordinati a permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo:.." eliminare dall'elenco "•gli interventi nell'ambito della città storica e sugli edifici di valore storico/architettonico che comportino ristrutturazione. La convenzione è finalizzata a disciplinare la modalità di intervento cui è assoggettato il fabbricato. Potranno essere esonerati dal convenzionamento gli interventi pur di ristrutturazione, ma riconducibili a semplici sistemazioni anche con cambi d'uso compatibili o interventi che non comportino alterazioni delle caratteristiche originarie degli edifici e/o degli spazi esterni. Fanno eccezione degli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti come meglio specificato al successivo art. 60. ;" con la volontà di escludere dall'obbligo di convenzionamento le ristrutturazioni nell'ambito della città storica e sugli edifici di valore storico/architettonico. Le motivazioni sono :

- tempi più lunghi per l'approvazione;
- assenza di analisi dettagliata del tessuto edilizio storico da cui far derivare specifiche ed obbiettive prescrizioni da "convenzione" con rischio di imposizioni generiche e senza una strategia specifica;
- incertezza degli obblighi per una mancata precedente quantificazione che possono portare condizioni di criticità dell'intervento per l'operatore;

Si ritiene che il subordino della ristrutturazione per gli edifici storici debba essere attentamente valutato nell'ambito di piani particolareggiati – piani di recupero previo studi dettagliati relativi alla struttura dell'immobile ed alle condizioni soci-abitative.

Solo in tali ambiti procedurali, potrebbero essere valutate "convenzioni/atti d'obbligo" mirati e con specifici obbiettivi ed i cui oneri dovrebbero comunque essere adeguatamente mitigati e/o compensati da incentivi ed agevolazioni che caratterizzano i piani particolareggiati/piani di recupero.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

6.b- Viene accolta la proposta di modifica alla norma. Vedi art. 27 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

6.c-Art. 27. Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati

Eliminare il punto "- gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso superiori a 1.500 mq di slp qualora l'Amministrazione Comunale rilevi la necessità di disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato;..."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

6.c- Si respinge la proposta di modifica, in quanto si ritiene corretto l'assoggettamento a permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso superiori a 1.500 mq di slp nei limiti dei casi previsti attualmente dalla norma.

NON ACCOGLIERE

Art. 32**OSSERVAZIONE:**

7.a-Art. 32. Perequazione urbanistica - Incentivazione

Relativamente alla cessione prevista al paragrafo "...corrispondente la dotazione di standard minimo, così come stabilito dal successivo art. 50, mentre, per la quota eccedente, avviene mediante corresponsione di un importo, che tiene conto del fatto che le aree interessate sono prive di diritti edificatori, in quanto gli stessi vengono esercitati su aree limitrofe. La corresponsione di tale importo potrà avvenire anche mediante esonero parziale o totale della qualità aggiuntiva e/o scomputo degli oneri di urbanizzazione. corrispondenti allo standard minimo, sulle

stesse dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione richieste." si ritiene che la cessione prevista dal presente capoverso, per la quota eccedente allo standard minimo avviene mediante corresponsione di un importo non definito. Necessitano disposizioni più precise in merito alla sua valutazione ed alle modalità di corresponsione.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

7.a- Si respinge la proposta di modifica. La procedura di Variante, fin dal suo avvio, ha escluso modifiche che incidessero sul DdP in modo rilevante; anche i successivi passaggi procedurali (esclusione VAS, richiesta di compatibilità al PTCP e PTR) sono stati impostati sulla base del suddetto presupposto. Appare dunque chiaro che la richiesta di modifica alla norma non è ammissibile, in quanto in palese contrasto con l'impostazione di Variante.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

7.b-Art. 32. Perequazione urbanistica-Incentivazione

Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche della città storica, nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, si suggerisce:

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

- a) il riconoscimento di una s.l.p. aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale (pari al 20%, così come previsto dal Decreto Sviluppo);
- b) la delocalizzazione della relativa s.l.p. in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

7.b- Si respinge la proposta di modifica. La procedura di Variante, fin dal suo avvio, ha escluso modifiche che incidessero sul DdP in modo rilevante; anche i successivi passaggi procedurali (esclusione VAS, richiesta di compatibilità al PTCP e PTR) sono stati impostati sulla base del suddetto presupposto. Appare dunque chiaro che la richiesta di modifica alla norma non è ammissibile, in quanto in palese contrasto con l'impostazione di Variante.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

7.c-Art. 32. Perequazione urbanistica-Incentivazione

Relativamente alla dicitura "...degli oneri di urbanizzazione secondo le modalità che verranno disciplinate dal regolamento." si ritiene necessario adottare il regolamento entro 3 mesi dall'entrata in vigore della variante."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

7.c- Si respinge la proposta di modifica. La procedura di Variante, fin dal suo avvio, ha escluso modifiche che incidessero sul DdP in modo rilevante; anche i successivi passaggi procedurali (esclusione VAS, richiesta di compatibilità al PTCP e PTR) sono stati impostati sulla base del suddetto presupposto. Appare dunque chiaro che la richiesta di modifica alla norma non è ammissibile, in quanto in palese contrasto con l'impostazione di Variante.

NON ACCOGLIERE

Art. 33**OSSERVAZIONE:**

8.a-Art. 33. Dotazione di qualità aggiuntiva

Considerata l'attuale situazione congiunturale del mercato è possibile che l'onerosità della norma porti ad un conseguente rallentamento o blocco dei Piani Attuativi. Si richiede pertanto di ridurre la quota dei diritti edificatori a non più di 1/10 dell' IUTmin.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

8.a- Si respinge la proposta di modifica. La procedura di Variante, fin dal suo avvio, ha escluso modifiche che incidessero sul DdP in modo rilevante; anche i successivi passaggi procedurali (esclusione VAS, richiesta di compatibilità al PTCP e PTR) sono stati impostati sulla base del suddetto presupposto. Appare dunque chiaro che la richiesta di modifica alla norma non è ammissibile, in quanto in palese contrasto con l'impostazione di Variante.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

OSSERVAZIONE:

8.b-Art. 33. Dotazione di qualità aggiuntiva

Va chiarita la partecipazione al Piano Attuativo da parte dell'amministrazione comunale.

Nel caso in cui i compartisti non ritenessero di acquisire il diritto edificatorio, è da chiarire che la quota millesimale dell'importo delle opere di urbanizzazione riferite al lotto destinato all'amministrazione (ora 1/6 dell' IUTmin) è a carico dell'amministrazione..

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

8.b- Si respinge la proposta di modifica. La procedura di Variante, fin dal suo avvio, ha escluso modifiche che incidessero sul DdP in modo rilevante; anche i successivi passaggi procedurali (esclusione VAS, richiesta di compatibilità al PTCP e PTR) sono stati impostati sulla base del suddetto presupposto. Appare dunque chiaro che la richiesta di modifica alla norma non è ammissibile, in quanto in palese contrasto con l'impostazione di Variante.

NON ACCOGLIERE

Art. 34**OSSERVAZIONE:**

9-Art. 34. Compensazione urbanistica. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori

In riferimento alla corresponsione del "riconoscimento" "per la quota eccedente" alla dotazione di standard minimo richiesto dalla s.l.p. edificabile trasferita, necessitano disposizioni più precise in merito alla sua valutazione ed alle modalità di corresponsione di tale "riconoscimento".

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

9- Si respinge la proposta di modifica. La procedura di Variante, fin dal suo avvio, ha escluso modifiche che incidessero sul DdP in modo rilevante; anche i successivi passaggi procedurali (esclusione VAS, richiesta di compatibilità al PTCP e PTR) sono stati impostati sulla base del suddetto presupposto. Appare dunque chiaro che la richiesta di modifica alla norma non è ammissibile, in quanto in palese contrasto con l'impostazione di Variante.

NON ACCOGLIERE

Art. 35**OSSERVAZIONE:**

10-Art. 35. Edilizia Convenzionata

L'articolo prevede che per l'edilizia convenzionata non sia dovuto alcuna quota di qualità aggiuntiva. Ciò va comunque inteso che la dotazione di qualità aggiuntiva sia dovuta per l'edilizia residenziale prevista nel piano attuativo. Si ritiene iniqua tale imposizione in quanto la quota pari al 30% della slp da destinare ad edilizia convenzionata rappresenti un significativo carattere di interesse pubblico oltre che un onere per l'operatore privato. Pertanto si propone di eliminare l'obbligo della dotazione di qualità aggiuntiva per tutti i piani attuativi che sono obbligati a dotarsi di una quota pari al 30% di edilizia convenzionata.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

10-Si respinge la proposta di modifica. La procedura di Variante, fin dal suo avvio, ha

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

escluso modifiche che incidessero sul DdP in modo rilevante; anche i successivi passaggi procedurali (esclusione VAS, richiesta di compatibilità al PTCP e PTR) sono stati impostati sulla base del suddetto presupposto. Appare dunque chiaro che la richiesta di modifica alla norma non è ammissibile, in quanto in palese contrasto con l'impostazione di Variante.

NON ACCOGLIERE

Art. 39**OSSERVAZIONE:**

11-Art. 39. Norme speciali per complessi urbani dismessi e procedimenti SUAP

Si ritiene che la disposizione normativa possa essere efficace ed incisiva per le caserme dismesse, ubicate esternamente all'ambito della città storica. Si ritiene invece inadeguata e troppo vincolante, per gli edifici collocati nell'ambito della città storica, per i quali si propone che possano essere oggetto di riqualificazione e recupero con destinazioni compatibili con le loro caratteristiche tipologico-architettoniche.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

11-Si respinge la proposta di modifica. La procedura di Variante, fin dal suo avvio, ha escluso modifiche che incidessero sul DdP in modo rilevante; anche i successivi passaggi procedurali (esclusione VAS, richiesta di compatibilità al PTCP e PTR) sono stati impostati sulla base del suddetto presupposto. Appare dunque chiaro che la richiesta di modifica alla norma non è ammissibile, in quanto in palese contrasto con l'impostazione di Variante.

NON ACCOGLIERE

Art. 50**OSSERVAZIONE:**

12-Art. 50. Determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio

La dotazione di spazi pubblici appare esageratamente sovradimensionata. Si ritiene che tale approccio sia illegittimo ed inopportuno, anche in considerazione alle conseguenti difficoltà di gestire tali spazi, con riferimento alle evidenti difficoltà a reperire risorse da parte del Comune. Necessita un'attenta valutazione delle effettive necessità di servizi. In particolare, la dotazione di spazi verdi può essere ritenuta sufficiente laddove sia garantita un'efficace e costante manutenzione dei giardini e parchi esistenti. La dotazione di parcheggi deve essere valutata in considerazione degli effetti del trasporto pubblico. In sintesi, si ritiene esagerata la previsione di 60 metri quadrati per abitante teorico, così come esagerata è la richiesta di dotazione di parcheggi per esercizi di vicinato. Per gli insediamenti sopra citati si propone di ricondurre la previsione ai limiti dettati dalla legge urbanistica regionale.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

12- Si respinge la proposta di modifica alla norma, in quanto la dotazione di spazi pubblici, che in essa è prevista, è coerente con le politiche dei servizi previste dal PGT. Si ritiene pertanto corretta l'attuale formulazione della norma.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Art. 52

OSSERVAZIONE:

13-Art. 52. Servizi di prossimità e di scala territoriale – Parametri urbanistici

Si ritiene non attuabile la prescrizione relativa alle aree per spettacoli viaggianti che impone una percentuale dell'80% della superficie permeabile (che deve essere il 90%) da trattare a verde. Infatti la specifica destinazione dell'area con le esigenze legate alla movimentazione di mezzi pesanti, l'installazione di tensostrutture, l'intenso calpestio degli utenti, ecc. rende impraticabile il mantenimento di "area verde". Si ritiene che la norma debba limitarsi a fissare la percentuale della superficie permeabile senza alcuna prescrizione per il Verde ad eccezione di una cortina di alberi sul perimetro dell'area.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

13- Si accoglie la proposta di modifica alla norma. Vedi art. 52 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 59

OSSERVAZIONE:

14-Art. 59. Classificazione degli abiti - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1.La città storica: i nuclei di antica formazione e la città della prima metà del XX sec.

Appartengono all'elenco di tali ambiti "- i numerosi complessi storici isolati legati originariamente all'uso agricolo del territorio.". In riferimento a tale punto, si osserva che sono stati classificati "complessi storici" fabbricati isolati le cui trasformazioni avvenute nel tempo e la modifica dell'intorno ne hanno svilito le originarie caratteristiche storiche per cui risulta tardivo e quindi inefficace apporre vincoli di conservazione. Pertanto la norma deve necessariamente comportare una revisione della cartografia che individua tali "complessi storici". Infatti per "complesso" si deve necessariamente intendere un insieme di fabbricati o di corpi di fabbrica e non un singolo edificio ed in particolare che abbiano conservato le caratteristiche storico-tipologiche.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

14- Si respinge la proposta di modifica alla norma. Essa infatti è finalizzata tanto alla tutela del patrimonio storico non compromesso da trasformazioni, quanto alla valorizzazione e recupero dell'edificato storico già interessato da improprie trasformazioni.

NON ACCOGLIERE

Art. 60

OSSERVAZIONE:

15.a-Art. 60.Ambito della città storica - Interventi ammessi

Al paragrafo "E" consentita la chiusura di logge, portici ed altane, esclusivamente con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni solo nel caso che tali parti dell'edificio siano state computate nell'indice edificatorio

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

della norma in vigore all'epoca di realizzazione del fabbricato." si chiede di eliminare la parte "solo nel caso che tali parti dell'edificio siano state computate nell'indice edificatorio della norma in vigore all'epoca di realizzazione del fabbricato." in quanto si ritiene che tale discriminazione debba essere superata consentendo in generale a tutti gli edifici classificati dal PGT come storici la possibilità di chiudere logge e portici con adeguati serramenti (anche per risparmio energetico, etc.)

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

15.a- Si respinge la proposta di modifica alla norma, in quanto non si ritiene corretto, ai fini della tutela dei valori storico, architettonico e paesaggistico, di immobili inseriti nell' ambito della città storica, eliminare una parte della norma volta al controllo degli interventi su edifici del nucleo storico e consolidato.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

15.b-Art. 60.Ambito della città storica - Interventi ammessi

Al comma "Non sono comunque ammessi:

- le alterazioni delle coperture e dei profili ad eccezione delle tasche e degli abbaini necessari al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti per i sottotetti abitabili. Sono consentite alterazioni delle coperture solo nel caso di interventi finalizzati al ripristino della situazione originaria;" si chiede la seguente modifica dell'ultimo paragrafo:" Sono consentite alterazioni delle coperture nel caso di interventi finalizzati al ripristino della situazione originaria e per interventi di coibentazione (pacchetto isolamento termico, nel rispetto delle normative vigenti)."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

15.b- Viene accolta la proposta di modifica alla norma, con specifiche prescrizioni. Vedi art. 60 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE PARZIALMENTE

OSSERVAZIONE:

15.c-Art. 60.Ambito della città storica - Interventi ammessi

Al comma "Sono altresì ammessi i seguenti interventi propri della ristrutturazione e pertanto subordinati a Permesso di Costruire oneroso:

- modeste traslazioni delle solette che non presentino elementi di pregio esclusivamente al fine di raggiungere le condizioni di agibilità dei locali. E' consentita la variazione di altezza dell'interpiano. Non è consentito l'aumento di slp, o l'inserimento di nuove solette." si chiede di eliminare "Non è consentito l'aumento di slp, o l'inserimento di nuove solette" e modificarlo come il paragrafo legato agli edifici post 1945. Pertanto, senza aumento di volume, ma con possibilità di incremento della slp. Il tutto è possibile subordinatamente alla dimostrazione che l'edificio non è di pregio storico, etc.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

15.c- Si respinge la proposta di modifica alla norma, in quanto l'inserimento di impalcati in edifici storici ne comprometterebbe le caratteristiche originarie, in evidente contrasto con l'obiettivo della conservazione.

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

15.d-Art. 60.Ambito della città storica - Interventi ammessi

Al comma "Sono altresì ammessi i seguenti interventi propri della ristrutturazione e pertanto subordinati a Permesso di Costruire oneroso: ...

- modeste traslazioni delle solette che non presentino elementi di pregio esclusivamente al fine di raggiungere le condizioni di agibilità dei locali....Tale intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato" si chiede di eliminare "Tale intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato".

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

15.d- Si accoglie la proposta di modifica alla norma. Vedi art. 60 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

15.e-Art. 60.Ambito della città storica - Interventi ammessi

Il comma "Nel caso di intervento di ristrutturazione, lo stesso dovrà essere assoggettato a permesso di costruire convenzionato. La convenzione è finalizzata a disciplinare la modalità di intervento cui è assoggettato il fabbricato. Si precisa che potranno essere esonerati dal convenzionamento gli interventi pur di ristrutturazione, ma riconducibili a semplici sistemazioni anche con cambi d'uso compatibili o interventi che non comportino alterazioni delle caratteristiche originarie degli edifici e/o degli spazi esterni." è da ristudiare per la troppa discrezionalità riservata all'amministrazione nell'assoggettare il permesso di costruzione a convenzione.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

15.e- Si accoglie la proposta di modifica eliminando la prescrizione di ricorso a permesso di costruire convenzionato. Vedi art. 60 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

15.f-Art. 60.Ambito della città storica - Interventi ammessi

Al paragrafo "Al di fuori delle predette zone, ma sempre nell'ambito della città storica, così come delimitata dallo strumento urbanistico, tali trasformazioni sono subordinate ad una valutazione del Consiglio Comunale." si chiede di apportare la seguente modifica: " Al di fuori delle predette zone, ma sempre nell'ambito del tessuto di antica formazione e storico consolidato della città storica (escludendo quindi gli edifici di valore storico al di fuori del tessuto di antica formazione), così come delimitata dallo strumento urbanistico, tali trasformazioni sono subordinate ad una valutazione della Giunta Comunale."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

15.f- Si accoglie la proposta di modifica alla norma. Vedi art. 60 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Art. 61

OSSERVAZIONE:

16-Art. 61. Attività edilizia nell'ambito della città storica. Prescrizioni particolari per la dimostrazione dell'epoca di costruzione degli immobili recenti.

Un immobile di recente costruzione non può essere inserito nell'ambito della città storica. Il PGT, mediante apposite rilevazioni, dovrebbe identificare gli edifici di epoca recente ed escluderli dalle norme vincolistiche previste per gli edifici storici.

Si ritiene che l'articolato sia da cancellare oppure, mediante idonea rilevazione, vengano individuati gli edifici di valore storico architettonico e paesaggistico, realizzati successivamente al 1945.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

16- Si respinge la proposta di modifica. La norma è finalizzata ad attribuire la possibilità di attuare le trasformazioni consentite per gli immobili costruiti successivamente al 1945, a seguito di presentazione della documentazione richiesta. Ciò non può cambiare il dato di fatto che l'immobile è comunque collocato sull'ambito del tessuto della città storica.

NON ACCOGLIERE

Art. 62

OSSERVAZIONE:

17.a-Art. 62.Ambito della città di più recente formazione

Al paragrafo "Per le costruzioni esistenti non individuate nella tav. PR01 quali edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico, che eccedono l'indice fondiario, sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricostruita solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate e che la slp costituita dalle scale parimenti non potrà essere traslata se non per utilizzazioni analoghe." si chiede di eliminare la parte finale del testo "fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricostruita solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate e che la slp costituita dalle scale parimenti non potrà essere traslata se non per utilizzazioni analoghe."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

17.a- Si respinge la proposta di modifica. Si ritiene infatti che la traslazione di slp da una destinazione ad un'altra sarebbe in contrasto con l'obiettivo di non variare il carico urbanistico negli interventi di ristrutturazione previsti per l'ambito.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

17.b-Art. 62.Ambito della città di più recente formazione-b) tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva

Nel paragrafo "Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio. Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde." si chiede di sostituire il

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

60% della superficie permeabile con il 20% della superficie permeabile, come per l'art. 62 lettera a).

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

17.b- Si respinge la proposta di modifica, ritenendo adeguata la percentuale di superficie da destinare a verde, come intesa e definita all'art. 10.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

17.c-Art. 62.Ambito della città di più recente formazione-c) tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale

Nel paragrafo "Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio. Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde." si chiede di sostituire il 60% della superficie permeabile con il 20% della superficie permeabile, come per l'art. 62 lettera a).

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

17.c- Si respinge la proposta di modifica, ritenendo adeguata la percentuale di superficie da destinare a verde, come intesa e definita all'art. 10.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

17.d-Art. 62.Ambito della città di più recente formazione-d) tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale

Nel paragrafo "Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio. Almeno il 80% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde di compensazione" si chiede di sostituire l'80% della superficie permeabile con il 20% della superficie permeabile, come per l'art. 62 lettera a).

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

17.d- Si respinge la proposta di modifica, ritenendo adeguata la percentuale di superficie da destinare a verde di mitigazione, come intesa e definita all'art. 10.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

17.e-Art. 62.Ambito della città di più recente formazione-d) tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale

Al paragrafo "I frazionamenti in più unità immobiliari di strutture produttive con slp superiore ai 5000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo" aggiungere "qualora siano in carenza di standard, previsti dalla normativa vigente".

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

17.e- Si accoglie la proposta di modifica, ma con specifiche limitazioni. Vedi art. 62 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

ACCOGLIERE PARZIALMENTE

OSSERVAZIONE:

17.f-Art. 62.Ambito della città di più recente formazione

Ai paragrafi ". I frazionamenti in più unità immobiliari di strutture produttive con slp inferiori ai 5000 mq sono, in ogni caso, subordinati alla presentazione di un progetto che preveda adeguate infrastrutture (viabilità e parcheggi). In tal senso, qualora tali infrastrutture risultassero insufficienti, l'Amministrazione si riserva di richiedere la loro realizzazione e/o integrazione anche mediante permesso di costruire convenzionato." eliminare l'ultimo paragrafo "In tal senso, qualora tali infrastrutture risultassero insufficienti, l'Amministrazione si riserva di richiedere la loro realizzazione e/o integrazione anche mediante permesso di costruire convenzionato."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

17.f- Si respinge la proposta di modifica. Infatti, in considerazione del possibile aumento di carico urbanistico che il frazionamento può comportare, si ritiene corretto che l'Amministrazione, in assenza di adeguate infrastrutturazioni, possa chiederne la realizzazione.

NON ACCOGLIERE

Art. 66

OSSERVAZIONE:

18.a-Art. 66.Ambiti non urbanizzati-a). aree agricole di pianura

A completamento del paragrafo "Per gli edifici a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp." aggiungere il paragrafo "È consentito la ristrutturazione di corpi di fabbrica deperiti naturalmente, documentabili con fotografie o altro e che allo stato attuale permettano l'esatta identificazione di ingombri e dei volumi originari."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

18.a- Si respinge la proposta di modifica. L'eventuale ricostruzione di corpi di fabbrica, di cui non è possibile verificare le caratteristiche fisiche e architettoniche originarie in modo inconfutabile, è in contrasto sia con l'obiettivo della conservazione dell'edificato storico, sia con quello di tutela paesistico-ambientale propria dell'ambito.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

18.b-Art. 66.Ambiti non urbanizzati-b).aree di rilevante interesse paesistico e ambientale

Modifica del paragrafo "Per gli edifici esistenti, diversi da quelli di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze." nel seguente modo "Per gli edifici esistenti, diversi da quelli di cui al comma precedente, e per i corpi di fabbrica deperiti naturalmente, documentabili con fotografie o altro e che allo stato attuale permettono

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

l'esatta identificazione degli ingombri e volumi originari, sono consentiti interventi di ristrutturazione. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

18.b- Si respinge la proposta di modifica. L'eventuale ricostruzione di corpi di fabbrica, di cui non è possibile verificare le caratteristiche fisiche e architettoniche originarie in modo inconfutabile, è in contrasto sia con l'obiettivo della conservazione dell'edificato storico, sia con quello di tutela paesistico-ambientale propria dell'ambito.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

18.c-Art. 66.Ambiti non urbanizzati-b aree di rilevante interesse paesistico e ambientale
Modifica del paragrafo "E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non funzionali alle esigenze della attività agricola insediata. E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali, previa attenta valutazione sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali." mediante l'eliminazione di "E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà." e di "..esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali,..."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

18.c- Si respinge la proposta di modifica in quanto in contrasto con l'obiettivo di tutela paesistico-ambientale propria dell'ambito.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

18.d-Art. 66.Ambiti non urbanizzati-b1.tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico-ambientale
Al paragrafo "Tale ampliamento è condizionato a:... -obbligo di trattare almeno il 60% della superficie permeabile a verde." eliminare 60% e introdurre 20% (come per l'art.62).

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

18.d- Si respinge la proposta di modifica in quanto, in considerazione dell'elevato valore degli aspetti paesistico-ambientali propri dell'ambito, si ritiene opportuno mantenere alta la percentuale di verde permeabile da realizzare negli interventi.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

18.e-Art. 66.Ambiti non urbanizzati-b1.tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico-ambientale
Al paragrafo "Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R.n.12/2005 s.m.i, ove ammessi, non possono comunque comportare un'altezza complessiva del fabbricato superiore a 7mt." aggiungere "È permesso il recupero di corpi di fabbrica deperiti naturalmente, documentabili e che allo stato attuale permettano l'esatta

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

identificazione degli ingombri e volumi originali."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

18.e- Si respinge la proposta di modifica. L'eventuale ricostruzione di corpi di fabbrica, di cui non è possibile verificare le caratteristiche fisiche e architettoniche originarie in modo inconfutabile, è in contrasto sia con l'obiettivo della conservazione dell'edificato storico, sia con quello di tutela paesitico-ambientale propria dell'ambito.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

18.f-Art. 66.Ambiti non urbanizzati-c aree non soggette a trasformazione urbanistica

Al paragrafo "Per gli edifici esistenti, diversi da quelli di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione." aggiungere " Per gli edifici esistenti, diversi da quelli di cui al comma precedente, e per i corpi di fabbrica deperiti naturalmente, documentabili e che allo stato attuale permettono l'esatta identificazione di ingombri e dei volumi originari, sono consentiti interventi di ristrutturazione."

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

18.f- Si respinge la proposta di modifica. L'eventuale ricostruzione di corpi di fabbrica, di cui non è possibile verificare le caratteristiche fisiche e architettoniche originarie in modo inconfutabile, è in contrasto sia con l'obiettivo della conservazione dell'edificato storico, sia con quello di tutela paesitico-ambientale propria dell'ambito.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

18.g-Art. 66.Ambiti non urbanizzati-c aree non soggette a trasformazione urbanistica

Al paragrafo "E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali, previa attenta valutazione sotto il profilo paesaggistico: in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali. All'interno del Parco delle Colline si applicano in ogni caso le disposizioni dello specifico regolamento." eliminare le parti di testo " E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà." e "esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali"

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

18.g- Si respinge la proposta di modifica in quanto in contrasto con l'obiettivo di tutela paesitico-ambientale propria dell'ambito.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

18.h-Art. 66.Ambiti non urbanizzati-d aree per attività estrattiva

Al paragrafo "Per gli edifici esistenti di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione." aggiungere "Per gli edifici esistenti di cui al comma precedente, e per i corpi di fabbrica deperiti naturalmente, documentabili e che allo stato attuale permettono l'esatta identificazione di ingombri e dei volumi originari, sono consentiti interventi di ristrutturazione."

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

18.h- Si respinge la proposta di modifica. L'eventuale ricostruzione di corpi di fabbrica, di cui non è possibile verificare le caratteristiche fisiche e architettoniche originarie in modo inconfutabile, è in contrasto sia con l'obiettivo della conservazione dell'edificato storico, sia con quello di tutela paesitico-ambientale propria dell'ambito.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

18.i-Art. 66.Ambiti non urbanizzati-d aree per attività estrattiva

Al paragrafo "E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali, previa attenta valutazione sotto il profilo paesaggistico: in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali." eliminare le parti di testo " E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà." e "esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali"

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

18.i- Si respinge la proposta di modifica in quanto in contrasto con l'obiettivo di tutela paesitico-ambientale propria dell'ambito.

NON ACCOGLIERE

Proposta tecnica di voto complessivo

ACCOLTA PARZIALMENTE

Modifiche ai documenti:

NTA00

Note generali

1) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall' ufficio di piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originarie allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.

2) La localizzazione geografica utilizza come base la tavola PR01 del Piano delle Regole e costituisce una modalità di individuazione puramente indicativa dell'ambito territoriale a cui si riferiscono le sintesi e la relativa proposta di controdeduzione. Tale localizzazione non è stata effettuata per le osservazioni di carattere generale e per le osservazioni riguardanti norme o prescrizioni.

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Riferimento identificativo

OSSERVAZIONE **39** Protocollo **77776** del **22/07/2013**

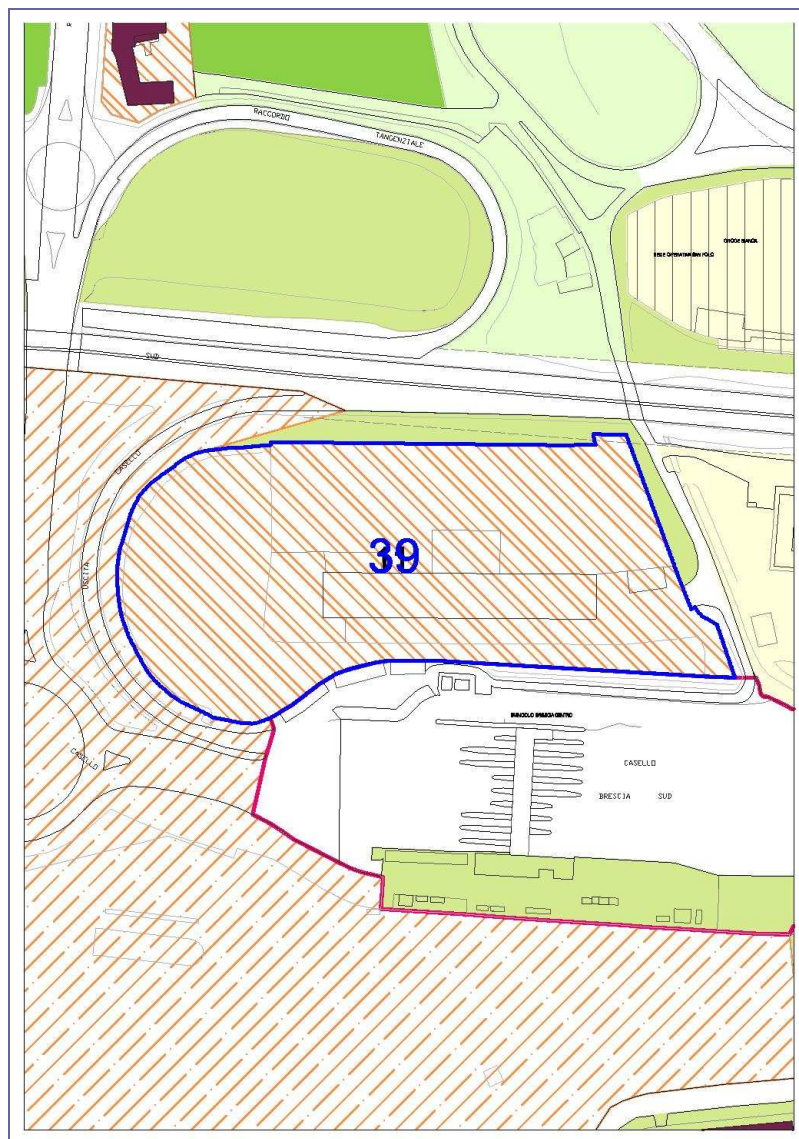
RICHIEDENTE: **SILEO MARIO**

UBICAZIONE: **PIAZZA DELLA LOGGIA, 0**

1 Destinazione urbanistica PGT 2012

Dominio: **PdR** Documento: **NTAall03**

Classificazione: **PS del PdR n.11 - Bs Centro**



OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Sintesi dei contenuti dell'Osservazione

Pertinenza con i contenuti della I variante al PGT

SI

1-Chiede, relativamente al PS n.11 - Bs Centro, che la possibile attività commerciale sia assolutamente limitata a categorie merceologiche inerenti le attività già esistenti.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione

1- Si accoglie la richiesta. La scheda del PS n. 11- Bs Centro, al capitolo Prescrizioni e Criteri insediativi, sarà integrata con la prescrizione che l'attività commerciale insediabile deve essere limitata al commercio di prodotti inerenti l'attività artigianale e di servizio della strada e del trasporto, caratterizzanti l'area.

ACCOGLIERE

Modifiche ai documenti:

NTAall03- PS n. 11- Bs Centro

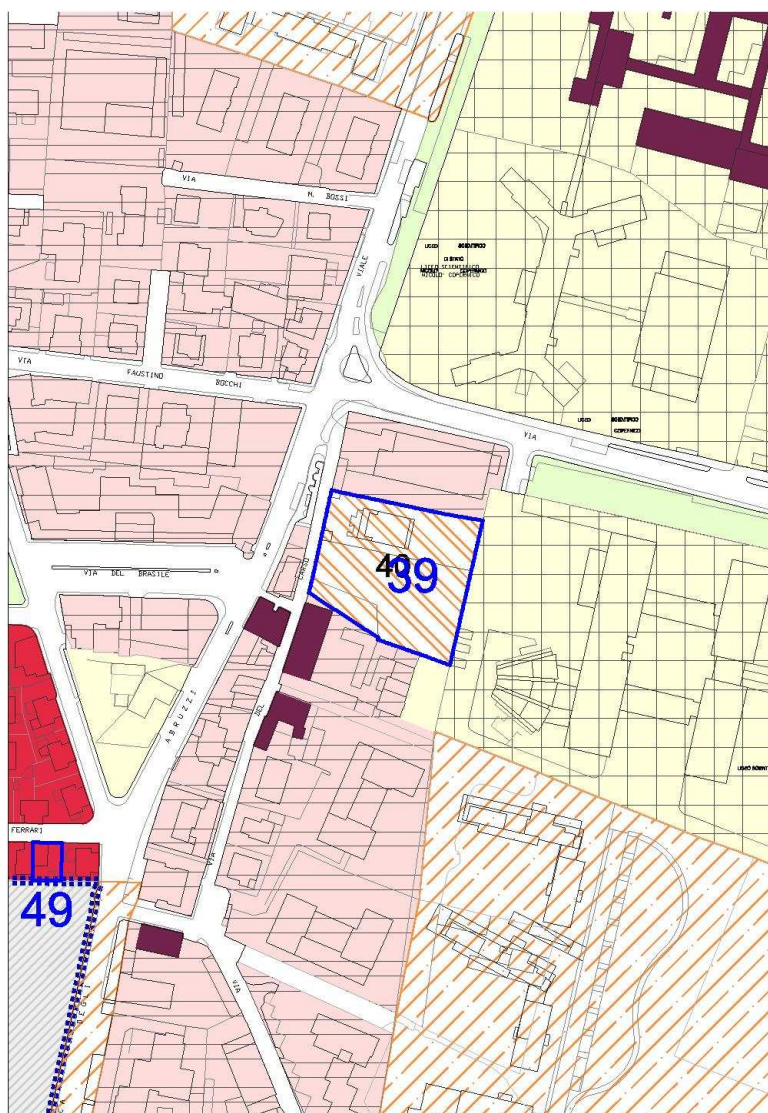
2

Destinazione urbanistica PGT 2012

Dominio: PdR

Documento: NTAall03

Classificazione: PS del PdR n.40 - Carso



Sintesi dei contenuti dell'Osservazione

Pertinenza con i contenuti della I variante al PGT

SI

2-Chiede, relativamente al PS n.40 - Carso, di rivedere le previsioni del progetto, in quanto l'area in cessione per la realizzazione dell'attraversamento pedonale, così come prevista dal progetto speciale, pare insufficiente e inadeguata a svolgere la funzione che era invece prevista, nel PGT vigente, su un' area più ampia.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione

2- Si accoglie la richiesta. In considerazione della irrilevanza del servizio pubblico previsto, nonché della compromissione dell'area che il PGT vigente classifica come non soggetta a trasformazione urbanistica, si ritiene corretto ripristinare sul lotto in oggetto le previsioni del PGT Vigente, annullando di fatto la trasformazione prevista nella prima Variante.

ACCOGLIERE

Modifiche ai documenti:

NTAall03- PS n. 40- Carso-PR01-NTA00 art.63

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

vincolato il sedime edificabile, nonchè la volumetria esistente.

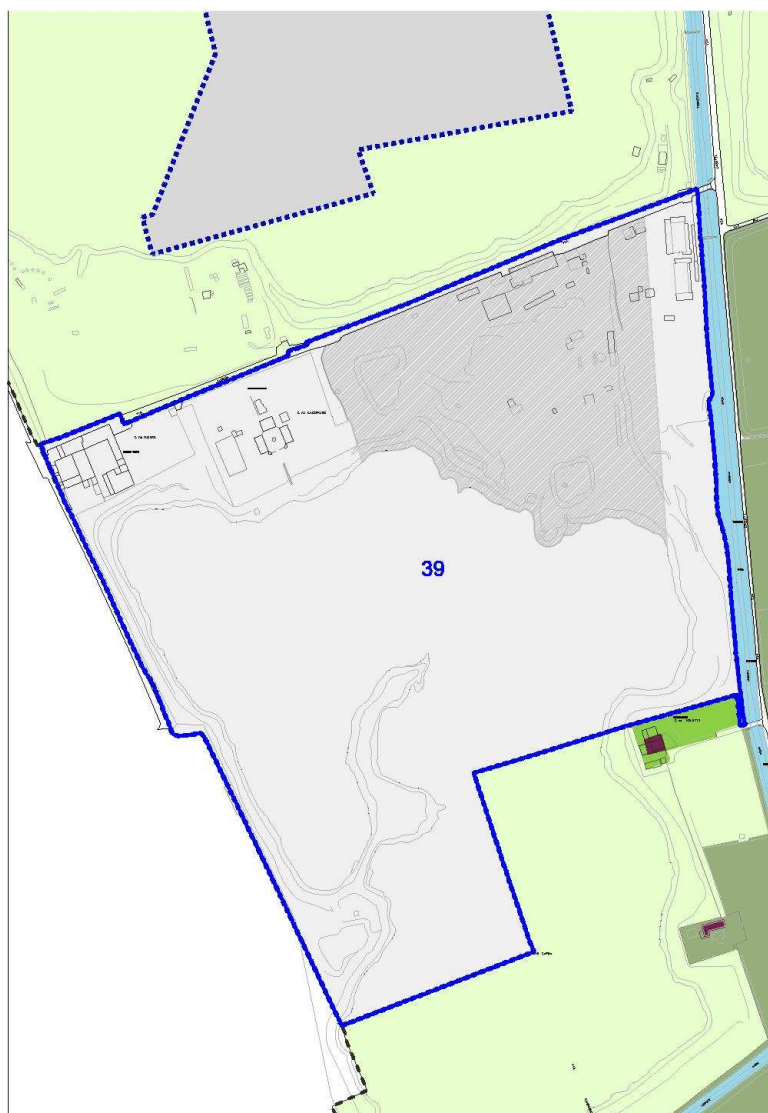
Proposta tecnica di controdeduzione e votazione

3- Si respinge la richiesta. L'indice fondiario del lotto in questione corrisponde approssimativamente alla superficie edificata esistente sul lotto. Non si ritiene necessario intervenire con ulteriori limitazioni alle possibilità di trasformazione ammissibili sull'ambito.

NON ACCOGLIERE

Modifiche ai documenti:

-

4**Destinazione urbanistica PGT 2012**Dominio: **DdP**Documento: **NTAall01**Classificazione: **Ambito S: u.i. S.1.2.****Sintesi dei contenuti dell'Osservazione**

Pertinenza con i contenuti della I variante al PGT

SI

4-Chiede che sia rivista la previsione (relativamente all' u.i. S.1.2 denominata Istanza D nel Quadro sinottico delle modifiche cartografiche) di poter intervenire anche mediante distinti piani attuativi, in quanto ritiene che ciò sia in contrasto con la necessità di mantenere il più possibile un controllo su una visione globale degli interventi che interessano la riqualificazione dell'area delle cave, anche in termini di contestualizzazione

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

temporale degli stessi.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione

4- Si accoglie la richiesta. Si ritiene infatti che la riqualificazione di tale ambito, necessiti di una valutazione complessiva e contestualizzata dei progetti di trasformazione attuabili sulle aree.

ACCOGLIERE

Modifiche ai documenti:

NTAall01- u.i. S.1.2.

5

Destinazione urbanistica PGT 2012

Dominio: -

Documento: **NTA00**

Classificazione: -

Sintesi dei contenuti dell'Osservazione e Controdeduzione tecnica

Pertinenza con i contenuti della I variante al PGT

SI

Chiede la modifica dei seguenti art. delle NTA:

Art. 7**OSSERVAZIONE:**

5-Art.7 Lotto edificabile (SE)

..."I diritti generati da indice fondiario sono trasferibili in lotti di tessuti analoghi regolati dal PdR, individuabili nelle immediate vicinanze; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al 10% dell'indice fondiario originario di piano per il lotto interessato."...

OSSERVAZIONE:La dicitura 'immediate vicinanze' non fornisce una definizione chiara dei limiti entro cui è possibile trasferire i diritti edificatori.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

5- Si accoglie la proposta di modifica, in quanto non risulta possibile né giustificato identificare in modo inequivocabile un limite spaziale entro cui trasferire i diritti edificatori. La norma è chiara nel prescrivere i presupposti fondamentali al trasferimento e cioè che deve avvenire in lotti di tessuti analoghi regolati dal PdR e non deve determinare un incremento maggiore del 10 % dell'indice fondiario del lotto ricevente. Si ritiene che tali vincoli rendano secondaria la limitazione spaziale della localizzazione del lotto, che pertanto viene eliminata. Vedi art. 7 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 9**OSSERVAZIONE:**

6-Art.9 Superficie coperta (Sc)

..."Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione:

a) dell'ascensore realizzato per il superamento delle barriere architettoniche (qualora non sia possibile realizzarlo all'interno dell'edificio)"...

OSSERVAZIONE:Tale norma, priva di una specifica restrizione relativa all'ambito della città storica, non consente la necessaria applicazione di uno specifico controllo sugli

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

interventi in tessuti urbani di pregio storico e paesaggistico.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

6- Si accoglie la modifica proposta, eliminando l'esclusione dell'ingombro dell'ascensore dalla definizione di ciò che costituisce Superficie coperta e introducendo, all'Art 62, specifica modalità attuativa per la realizzazione di ascensori esterni agli edifici ricadenti nell'ambito della città di più recente formazione. Vedi artt. 9 e 62 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 27**OSSERVAZIONE:**

7-Art.27 Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati

..."... in via generale sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di:

_ nuova edificazione per destinazioni residenziali di slp superiore a mq. 3.500 potenziali (ovvero costruibili in base all'indice fondiario).

_ ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni residenziali di slp superiore a mq. 3.500.

Sono subordinati a permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo:

- la realizzazione di nuove strutture alberghiere
- le nuove medie strutture di vendita sopra i 1.500 mq di s."...

OSSERVAZIONE:L' aumento del limite di slp per cui è necessario il ricorso a piano attuativo, così come il ricorso a permesso di costruire convenzione in sostituzione del Piano Attuativo per le nuove strutture alberghiere, non consentono un adeguato controllo su interventi anche minori ma che possono contenere, per caratteristiche di funzione e di contesto, particolari criticità.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

7- Si accoglie la proposta di modifica, riportando a 2.500 mq il limite oltre il quale, per la nuova edificazione residenziale e per la ristrutturazione con cambio di destinazione in residenziale, è necessario il ricorso a Piano Attuativo. Vedi art. 27 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 60**OSSERVAZIONE:**

8.a-Art.60 Ambito della città storica

..."Sono altresì ammessi i seguenti interventi propri della ristrutturazione e pertanto subordinati a Permesso di Costruire oneroso:

_ modeste traslazioni delle solette che non presentino elementi di pregio esclusivamente al fine di raggiungere le condizioni di agibilità dei locali. E' consentita la variazione di altezza dell'interpiano. Non è consentito l'aumento di slp, o l'inserimento di nuove solette. La traslazione delle solette è ammessa senza che ciò comporti alterazioni delle aperture in facciata. Le solette dovranno essere posizionate con una distanza minima dal voltino o

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

dall'architrave della apertura sottostante pari ad almeno cm. 10. Tale intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato"...

OSSERVAZIONE: Si ritiene che simili interventi nell'ambito della città storica richiedano maggior controllo e restrizioni più specifiche.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

8.a- Si accoglie la proposta di modifica, eliminando la previsione della norma. La possibilità di tali interventi, nell'ambito della città storica, viene riconosciuta solo agli edifici costruiti successivamente al 1945. Vedi art. 60 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

8.b-Art.60 Ambito della città storica

..."Per gli edifici costruiti o trasformati in maniera rilevante ed irreversibile in epoca recente (e comunque successivamente al 1945) ed in presenza di sostanziali alterazioni dell'aspetto originario, subordinatamente alla dimostrazione di tale condizione attraverso presentazione di adeguata documentazione che attesti l'epoca di costruzione o di trasformazione degli edifici oggetto di intervento, è ammesso l'intervento di ristrutturazione che può prevedere anche la sostituzione parziale o totale dell'edificio preesistente senza aumento di volume, ma con possibilità di incremento della slp"...

OSSERVAZIONE: La modifica alla norma blocca il limite del volume preesistente, ma libera l'aumento di slp. Si ritiene che ciò possa essere causa di un consistente incremento del carico urbanistico, laddove la volumetria, rapportata alle altezze di epoche precedenti, consenta l'aumento di interi piani di superficie.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

8.b- Si accoglie parzialmente la proposta di modifica, ripristinando il divieto di incremento di slp solo nei casi di ristrutturazione parziale dell'edificio. Vedi art. 60 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE PARZIALMENTE

OSSERVAZIONE:

8.c-Art.60 Ambito della città storica

..."Nel caso di intervento di ristrutturazione, lo stesso dovrà essere assoggettato a permesso di costruire convenzionato. La convenzione è finalizzata a disciplinare la modalità di intervento cui è assoggettato il fabbricato"...

OSSERVAZIONE: Si ritiene opportuno mantenere la previsione del reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi circostanti, integrandola con maggiori specificazioni.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

8.c- Si accoglie la proposta di modifica, subordinandola alla verifica dell'effettiva necessità di reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti. Vedi art. 60 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

OSSERVAZIONE:

8.d-Art.60 Ambito della città storica-..."Destinazioni d'uso:

All'interno della città storica ricompresa entro il limite delle Mura Venete non è ammessa:

- l'apertura delle sale da gioco e di agenzie di scommesse
- l'apertura di nuovi esercizi artigianali e commerciali del settore alimentare quali: kebab, pizza al taglio, piadinerie, rosticcerie –friggitorie da asporto
- l'apertura di esercizi costituiti esclusivamente da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari
- l'apertura di attività commerciali per la vendita in maniera specializzata o prevalente di materiale a contenuto erotico e pornografico (sexy shop)
- l'apertura di centri di telefonia fissa (phone center)
- l'apertura di attività di money transfer.

OSSERVAZIONE:La restrizione dell'applicazione della norma all'interno del limite delle Mura Venete, non è sufficiente a tutelare la specificità di pregio di alcuni ambiti della città storica posizionati al di fuori delle mura. Si ritiene pertanto più opportuno ripensare la formulazione della norma stessa in relazione all'elenco delle attività non ammesse e alla loro dislocazione.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

8.d- Si respinge la proposta di modifica. L'ampliamento della restrizione ad altri ambiti della città storica, non caratterizzati da una perimetrazione chiara quale invece è la cerchia delle Mura Venete, renderebbe di difficile applicazione la norma.

NON ACCOGLIERE

Art. 62**OSSERVAZIONE:**

9-Art.62 Ambito della città di più recente formazione

..."Interventi ammessi e modalità"

Per le costruzioni esistenti non individuate nella tav. PR 1 quali edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico, che eccedono l'indice fondiario, sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, "...

OSSERVAZIONE:Si ritiene che l'eliminazione del limite massimo del 20% della slp esistente possa comportare un'eccessiva liberalizzazione degli interventi realizzabili.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

9- Si accoglie la proposta di modifica ripristinando la previsione della norma del PGT vigente. Vedi art. 62 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 63**OSSERVAZIONE:**

10.a-Art.63 Ambito della città in formazione

..."a). A.T. e P.N. ex P.R.G. 2004

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Alle aree interessate da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati del PRG 2004 già convenzionati o approvati, si applicano le previsioni del relativo piano attuativo."...

OSSERVAZIONE: Si ritiene che il paragrafo, in coerenza al testo aggiunto, debba essere così corretto:

Alle aree interessate da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati del PRG 2004 già convenzionati o approvati, si applicano le previsioni del relativo piano attuativo e/o Permesso di Costruire convenzionato.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

10.a- Si accoglie la proposta di modifica, riscontrando la necessità di coerenzare il testo. Vedi art. 63 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

10.b-Art.63 Ambito della città in formazione

..."a). A.T. e P.N. ex P.R.G. 2004

Con riferimento alle seguenti convenzioni in atto, senza incremento di slp e mediante variante alla Convenzione Urbanistica in vigore, si precisa quanto segue:

Morgante srl

Via Flero, 28

Convenzione Urbanistica n. 101409/22576 del 12/06/2003 Notaio Petroboni

È consentita la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo del 20% della slp. E' consentita la presenza di massimo una (1) media struttura di vendita non alimentare non superiore ai 600 mq di s.v.

OSSERVAZIONE: Si ritiene che l'introduzione della media struttura di vendita, in un contesto caratterizzato da una prevalente destinazione a terziario, necessiti di maggiori approfondimenti sugli impatti e le ricadute che la realizzazione di tale opzione comporterebbe.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

10.b- Si respinge la proposta di modifica, in quanto si ritiene che la previsione introdotta sia compatibile con le caratteristiche ambientali del contesto.

NON ACCOGLIERE

Art. 66**OSSERVAZIONE:**

11.a-Art.66 Ambito non urbanizzato

..."c). aree non soggette a trasformazione urbanistica

Sono ammessi nuovi spazi per la sosta di superficie o per autorimesse interrate ai sensi della L. 122/89 qualora possano essere serviti da adeguata accessibilità carrabile esistente. In caso contrario, al fine di soddisfare la dotazione di parcheggi pertinenziali, sono ammessi nuovi parcheggi in prossimità delle strade esistenti in modo da comportare la minore quantità di manufatti fuori terra ed il minor impatto visivo. L'Amministrazione Comunale potrà altresì autorizzare la realizzazione di brevi tratti di

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

nuova accessibilità carrabile che dovranno essere attentamente valutati sotto il profilo paesistico. "...

OSSERVAZIONE: Si ritiene opportuna l'introduzione di maggiori specifiche di limitazione alla possibilità di richiedere nuovi tratti di accessibilità carrabile in aree collinari di particolare pregio e tutela..

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

11.a- Si accoglie la proposta di introdurre maggiori specifiche e prescrizioni alla norma in oggetto. Vedi art. 66 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

11.b-Art.66 Ambito non urbanizzato

..."d). area per attività estrattive

I nuovi spazi per la sosta di superficie o per autorimesse interrato ai sensi della L. 122/89, sono ammessi qualora possano essere serviti da adeguata accessibilità carrabile esistente. In caso contrario, al fine di soddisfare la dotazione di parcheggi pertinenziali, sono ammessi nuovi parcheggi in prossimità delle strade esistenti, in modo da comportare la minore quantità di manufatti fuori terra ed il minor impatto visivo. L'Amministrazione comunale potrà altresì autorizzare la realizzazione di brevi tratti di nuova accessibilità carrabile che dovranno essere attentamente valutati sotto il profilo paesistico. "...

OSSERVAZIONE: Si ritiene opportuna l'introduzione di maggiori specifiche limitazioni alla possibilità di richiedere nuovi tratti di accessibilità carrabile in aree di particolare pregio e tutela.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

11.b- Si accoglie la proposta di introdurre maggiori specifiche e prescrizioni alla norma in oggetto. Vedi art. 66 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 74**OSSERVAZIONE:**

12-Art.74 Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio

..."Le nuove medie sopra i 1.500 (millecinquecento) mq. di s.v. dovranno essere assoggettate a provvedimento convenzionato."...

OSSERVAZIONE: L'aumento del limite di slp per cui è necessario il ricorso a provvedimento convenzionato, non consente un adeguato controllo su interventi anche minori, ma che possono contenere, per caratteristiche di funzione e di contesto, particolari criticità.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

12- Si accoglie la proposta di modifica ripristinando la previsione della norma del PGT vigente. Vedi art. 74 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 79**OSSERVAZIONE:**

13-Art.79 Norme speciali per gli edifici alberghieri

..."Gli edifici alberghieri sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni della disciplina d'ambito: i nuovi esercizi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato per costruzioni fino a 2500 mq di slp e a piano attuativo per le costruzioni eccedenti i 2500 mq di slp. Gli edifici esistenti adibiti ad attività alberghiera alla data del 25/10/2012 esterni all'ambito della città storica e diversi dagli edifici di valore storico architettonico e paesaggistico individuati sulla tavola PR01, possono essere ampliati una tantum fino al 30% della slp esistente alla suddetta data, anche in deroga all'indice fondiario: tale intervento è subordinato ad un vincolo di destinazione dell'ampliamento ad attività alberghiera. "...

OSSERVAZIONE: Si ritiene che la possibilità di ampliamento una tantum fino al 30% della slp esistente anche in deroga all'indice fondiario, senza l'aggiunta di specifiche restrizioni legate al contesto urbano in cui l'intervento si collocherebbe, possa generare eccessive e incontrollabili trasformazioni.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

13- Si accoglie la proposta di modifica alla norma, introducendo specifiche limitazioni. Vedi art. 79 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE PARZIALMENTE

Proposta tecnica di voto complessivo

ACCOLTA PARZIALMENTE

Modifiche ai documenti:

NTA00

Note generali

1) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'ufficio di piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originarie allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.

2) La localizzazione geografica utilizza come base la tavola PR01 del Piano delle Regole e costituisce una modalità di individuazione puramente indicativa dell'ambito territoriale a cui si riferiscono le sintesi e la relativa proposta di controdeduzione. Tale localizzazione non è stata effettuata per le osservazioni di carattere generale e per le osservazioni riguardanti norme o prescrizioni.

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

Riferimento identificativo

OSSERVAZIONE	52	Protocollo	78045	del	22/07/2013
--------------	----	------------	-------	-----	------------

RICHIEDENTE:	ORDINE DI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI
--------------	--

UBICAZIONE:	PIAZZA DELLA LOGGIA, 0
-------------	------------------------

Destinazione urbanistica PGT 2012

Dominio:	-	Documento:	NTA00
----------	---	------------	-------

Classificazione:	-
------------------	---

Sintesi dei contenuti dell'Osservazione e Controdeduzione tecnica

Pertinenza con i contenuti della I variante al PGT	SI
--	----

Chiede la modifica dei seguenti art. delle NTA:

Art. 10

OSSERVAZIONE:

1.a-Art. 10. Superficie permeabile a verde di compensazione.

..."Il verde di compensazione, da intendersi come quello coperto a fascia boscata arboreo arbustiva ad elevata densità di impianto, è computato nell'ambito della superficie permeabile."...

OSSERVAZIONE: Limitante la compensazione solo con fascia boscata. Richiamare la definizione di bosco per comprendere il reale obiettivo della norma.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

1.a- Si accoglie la proposta di modifica alla norma mediante una riformulazione della definizione. Vedi art. 10 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

1.b-Art. 10. Superficie permeabile a verde di compensazione.

..."La superficie permeabile ed il verde di compensazione debbono essere opportunamente progettati in modo da assicurare caratteri di qualità e di disegno unitario e debbono comunque avere sviluppo e sezione consistenti."...

OSSERVAZIONE: Definire sviluppo e sezioni consistenti

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

1.b- Si respinge la proposta di modifica. Le valutazioni circa le caratteristiche fisiche

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

dell'intervento dipendono dalle diverse condizioni del contesto e diversi obiettivi del progetto. Quindi, fatte salve le dimensioni minime previste dalla norma, non si ritiene opportuno apportare ulteriori specificazioni.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

1.c-Art. 10. Superficie permeabile a verde di compensazione.

..."L'area da riservare a verde di compensazione deve essere adeguatamente piantumata per conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento."...

OSSERVAZIONE: La mitigazione dovrebbe essere l'azione finale per temperare gli effetti negativi dell'intervento. Fondamentale fare procedere un progetto agronomico-paesaggistico in sintonia con le peculiarità architettoniche del costruito e di contesto in cui si opera l'inserimento. L'inserimento paesaggistico non passa solo attraverso la piantumazione.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

1.c- Si accoglie parzialmente la proposta di modifica, anche a seguito del recepimento del Parere di compatibilità al PTCP n. 4420 del 25/09/2013, integrando la norma in oggetto con maggiori specificazioni circa gli interventi da effettuare sulle aree di mitigazione e gli effetti perseguiti. Vedi art. 10 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE PARZIALMENTE

OSSERVAZIONE:

1.d-Art. 10. Superficie permeabile a verde di compensazione.

..."La percentuale di superficie permeabile e di verde di compensazione indicata per ciascun ambito va reperita all'interno del lotto edificabile (Se) e va garantita negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento (qualora quest'ultimo implichi l'occupazione di parte del lotto ineditificata) e comunque in tutti gli interventi che interessano gli spazi aperti."...

OSSERVAZIONE: Il verde di compensazione come concepito è difficilmente attuabile su piccoli lotti. Dare possibilità di realizzarlo su aree di compensazione esterne già individuate o con progetto generale su ambito di trasformazione.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

1.d- Si accoglie parzialmente la proposta di modifica, specificando che l'obbligo di reperimento di aree interne al lotto edificabile è limitato alle superfici a verde. Vedi art. 10 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE PARZIALMENTE

OSSERVAZIONE:

1.e-Art. 10. Superficie permeabile a verde di compensazione.

..."Almeno il 20% (venti per cento) della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde di compensazione.

Il Regolamento Edilizio definirà i coefficienti massimi di deflusso ammissibili per le superfici permeabili in riferimento anche le diverse tipologie di pavimentazione e di

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

trattamento del suolo."...

OSSERVAZIONE: Il Regolamento Edilizio dovrà anche fornire norme per la corretta realizzazione del verde a standard e dei servizi.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

1.e- Si respinge la proposta di modifica alla norma. Non si ritiene opportuno introdurre tale previsione in capo al Regolamento Edilizio, in quanto le caratteristiche progettuali dei servizi a standard sono valutate singolarmente in relazione al contesto in cui si inseriscono.

NON ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

1.f-Art. 10. Superficie permeabile a verde di compensazione.

..."Qualora si preveda sul lotto la realizzazione di parcheggi in deroga al verde profondo, dovrà essere previsto un adeguato riporto di terreno di almeno 50 cm."...

OSSERVAZIONE: La prescrizione non ha nessun senso. Va prescritta la modalità di costruzione dei parcheggi verdi permeabili che non sempre è convenientemente possibile. Lo spessore di 50 cm di terreno non è un dato significativo per la valenza ecologica del sistema.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

1.f- Si accoglie la proposta di modifica, eliminando la prescrizione della norma. Vedi art. 10 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 33**OSSERVAZIONE:**

2-Art. 33. Dotazione di qualità aggiuntiva.

..." - Una quota di tale dotazione pari al 20% del valore dovrà essere reimpiegata per la realizzazione di opere compensative delle matrici ambientali secondo criteri ed indirizzi coerenti con i contenuti relativi alle modalità di attuazione della RER in accordo con la Programmazione Territoriale degli enti locali (previsti dalla DGR 8515/2008, come modificata dalla DGR 10962/2009); di tale dotazione una quota pari al 3% dovrà essere impiegata per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline, in aree comprese nel confine comunale;"...

OSSERVAZIONE: la realizzazione di tali opere dovrà essere attuata con un progetto agronomico-paesaggistico-ecologico.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

2- Si respinge la proposta di modifica. I temi progettuali possono differenziarsi a seconda del contesto e conseguentemente le competenze professionali necessarie.

NON ACCOGLIERE

Art. 50

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

OSSERVAZIONE:

3-Art. 50. determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio.

OSSERVAZIONE: La dotazione di spazi verdi dovrà essere progettata con criteri di compatibilità e sostenibilità gestionale definendo una linea guida che definisca: accorpamento aree, spazi per alberi, verde a diverso regime manutentivo..., con massima attenzione soprattutto alle grandi trasformazioni.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

3- *Si accoglie parzialmente la proposta di modifica alla norma. Vedi art. 50 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.*

ACCOGLIERE PARZIALMENTE

Art. 59**OSSERVAZIONE:**

4-Art. 59. Classificazione degli ambiti: 4.Ambito agricolo di pianura. 5.Ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico. 6.Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. 7.Ambito per attività estrattive.

OSSERVAZIONE: In tali contesti è determinante un progetto agronomico-paesaggistico per una ridefinizione del paesaggio tipico della pianura produttiva e dei suoi elementi costitutivi. Compatibilmente con la funzione produttiva dell'azienda agricola.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

4- *Si accoglie parzialmente la proposta di modifica alla norma. Vedi art. 59 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.*

ACCOGLIERE PARZIALMENTE

Art. 60**OSSERVAZIONE:**

5-Art. 60. Ambito della città storica.

OSSERVAZIONE: Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di alberi di pregio, si prescrive una relazione di sostenibilità agronomica dell'intervento che valuti gli interventi indispensabili per la tutela e la valorizzazione delle specie presenti. Tale prescrizione deve essere applicata anche a tutti gli articoli che seguono.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

5- *Si accoglie parzialmente la proposta di modifica alla norma relativamente agli interventi sugli spazi aperti pertinenti agli edifici della città storica, interessati da opere di restauro e risanamento conservativo. Vedi art. 60 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.*

ACCOGLIERE PARZIALMENTE

Art. 66**OSSERVAZIONE:**

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

6.a-Art. 66. Ambiti non urbanizzati. a. aree agricole di pianura.

..."E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non funzionali alle esigenze della attività agricola insediata. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali, previa attenta valutazione sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali.

OSSERVAZIONE: eventuali recinzioni dovranno essere compatibili con le norme REC. Attenzione anche alla scelta vegetazionale compatibile con il paesaggio.

Tale prescrizione deve essere applicata anche agli altri ambiti non urbanizzati

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

6.a- Si accoglie la proposta di modifica alla norma. Vedi art. 66 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

6.b-Art. 66. Ambiti non urbanizzati. b1. tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico ambientale.

..."Tale ampliamento è condizionato a:

...

- obbligo di garantire una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio
- obbligo di trattare almeno il 60% della superficie permeabile a verde

...

OSSERVAZIONE: Confermare l'obbligo di trattare almeno il 60% della superficie a verde.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

6.b- Si accoglie la proposta, in quanto è conferma la previsione della norma. Vedi art. 66 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

Art. 67

OSSERVAZIONE:

7.a-Art. 67. Disposizioni speciali per le aree all'interno del parco delle Colline.

..."Previo valutazione del Consiglio Comunale potranno essere ammesse nuove costruzioni funzionali allo svolgimento delle attività sopra indicate in base ai seguenti presupposti:

- la presenza di un piano aziendale economicamente ed ecologicamente sostenibile, dal quale emerga quantità e qualità delle attività funzionali al Parco che l'azienda intende e può svolgere;
- adeguati impegni registrati e trascritti da parte del proponente di vincolo di destinazione e, in caso di cessata attività o al venir meno della funzionalità dell'attività, di ripristino dei luoghi o cessione all'Amministrazione Comunale delle strutture realizzate: tali impegni dovranno essere contenuti in una Convenzione o Atto d'obbligo a cui è subordinato il Permesso di Costruire."...

OSSERVAZIONE: La presenza di un piano aziendale economicamente ed

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

ecologicamente sostenibile, a firma di tecnico abilitato, dal quale emerga quantità e qualità delle attività funzionali al parco che l'Azienda intende e può svolgere.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

7.a- Si accoglie la proposta di modifica alla norma. Vedi art. 67 delle NTA Fase Approvazione I Variante al PGT.

ACCOGLIERE

OSSERVAZIONE:

7.b-Art. 67. Disposizioni speciali per le aree all'interno del parco delle Colline - tutela dei prati naturali.

..."Mentre il bosco risulta già molto tutelato da normative specifiche (nazionale e regionale), il prato naturale (con particolare riferimento al prato arido), non risulta tutelato da alcuna legge. Ciò costituisce un controsenso, dal momento che gli ambiti prativi sono considerati oggetto prioritario di tutela e conservazione dalla "Direttiva habitat" dell'Unione Europea.

Occorre quindi ipotizzare delle misure di tutela speciale di questi ambiti almeno su scala comunale. Le misure devono andare nel senso di:

- impedire il cambio di destinazione d'uso del suolo
- impedire attività che modifichino l'assetto pedologico e idrogeologico del contesto o che disturbino o danneggino la cotica erbosa
- favorire e incentivare attività che contribuiscono alla conservazione degli spazi prativi quali: pascolamento controllato di ovini o caprini gestito secondo precisi piani di pascolo predisposti dal Parco, operazioni di controllo del bosco e dell'arbusteto, ecc. "...

OSSERVAZIONE: Impedire un eventuale indirizzo colturale aziendale, potrebbe risultare illegittimo, in quanto si andrebbe a ledere il diritto di scelta dell'indirizzo aziendale. Piuttosto, incentivare il mantenimento dei prati con sgravi fiscali o altro, per favorire la permanenza dell'agricoltura in aree svantaggiate. Vanno quindi ben delimitati i prati aridi a valenza ecologico-ambientale.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

7.b- Si respinge la proposta di modifica alla norma. Gli interventi regolati dall'art. 67 attengono a trasformazioni del territorio e, in quanto tali, vengono legittimamente subordinati alla disciplina del PGT.

NON ACCOGLIERE

VERDE URBANO**OSSERVAZIONE:**

8- manca qualsiasi riferimento al verde urbano in merito alla sua conservazione, valorizzazione e tutela. In merito si ricorda l'adeguamento dei PGT alla RER e alle Reti ecologiche. si auspica censimento del verde pubblico e privato nell'ambito della città storica e delle aree a maggior valenza paesaggistica anche al fine di monitorare tutti i progetti di trasformazione urbanistica, i piani di lottizzazione, come anche l'attuazione del piano dei servizi dovrà necessariamente essere supportato da un progetto agronomico-paesaggistico per il rilievo delle componenti ecologiche e paesaggistiche esistenti e la

OSSERVAZIONE alla I Variante AL PGT 212

progettazione delle modalità di tutela e valorizzazione, nonché la previsione di nuove opere a corredo della sistemazione urbanistico-edilizia.

Proposta tecnica di controdeduzione e votazione:

8- Si respinge la proposta di modifica alla norma, precisando che, a supporto del PGT, è stata prodotta ampia documentazione di adeguamento alla REC.

NON ACCOGLIERE

Proposta tecnica di voto complessivo

ACCOLTA PARZIALMENTE

Modifiche ai documenti:

NTA00

Note generali

1) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall' ufficio di piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originarie allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.

2) La localizzazione geografica utilizza come base la tavola PR01 del Piano delle Regole e costituisce una modalità di individuazione puramente indicativa dell'ambito territoriale a cui si riferiscono le sintesi e la relativa proposta di controdeduzione. Tale localizzazione non è stata effettuata per le osservazioni di carattere generale e per le osservazioni riguardanti norme o prescrizioni.