

COMUNE DI PORLEZZA
PROVINCIA DI COMO

RELAZIONE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE ALLA VARIANTE PUNTUALE PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI DEL PGT
ADOTTATA IL 30.12.2019

LUGLIO 2020

Parte I – Introduzione, procedura e istruttoria

Premessa

La Regione Lombardia, con la legge 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio”, in vigore dal 31 marzo 2005 ed in seguito modificata e integrata da successive leggi regionali, ha introdotto un nuovo strumento di programmazione/pianificazione urbanistica generale del territorio comunale, denominato Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), sostitutivo del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Il Consiglio Comunale, con delibera di C.C.n.37 del 30.12.2019, dichiarata immediatamente eseguibile, ha adottato la variante puntuale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio.

Ai sensi dell’art. 13, comma 4 della L.R. 12/2005, la deliberazione di cui sopra, con i relativi allegati, è stata depositata presso il Comune con 1° AVVISO pubblicato in data 12.2.2020 per 30 giorni consecutivi a decorrere dal 12.02.2020, (data di pubblicazione dell’avviso sul BURL) al 12.03.2020 (compreso); i 30 giorni successivi al deposito, dal 13.03.2020 al 11.04.2020, erano stati definiti per la presentazione delle osservazioni alla variante puntuale al PGT.

VISTO l’art. 103, comma 1, del D.L. n. 18 del 17.3.2020 che prevedeva: “Ai fini del computo dei termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi, relativi allo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d’ufficio, pendenti alla data del 23 febbraio 2020 o iniziati successivamente a tale data, non si tiene conto del periodo compreso tra la medesima data e quella del 15 aprile 2020. Le pubbliche amministrazioni adottano ogni misura organizzativa idonea ad assicurare comunque la ragionevole durata e la celere conclusione dei procedimenti, con priorità per quelli da considerare urgenti, anche sulla base di motivate istanze degli interessati. Sono prorogati o differiti, per il tempo corrispondente, i termini di formazione della volontà conclusiva dell’amministrazione nelle forme del silenzio significativo previste dall’ordinamento”.

Con 2° AVVISO dell’8.4.2020 si era reso noto che, in conseguenza della suddetta disposizione, i termini del procedimento in corso restava sospeso fino al 15 aprile e, pertanto, la Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio ed il P.U.G.SS sarebbe rimasta depositata fino al 4.5.2020 (compreso) e nei 30 giorni successivi, dal 5.5.2020 al 3.6.2020 era possibile presentare le relative osservazioni;

Con successivo 3° AVVISO del 22.4.2020, in conseguenza dell’art. 37 c. 1 del D.L. N. 23 dell’8.4.2020 che prevedeva la proroga del termine del 15 aprile 2020 al 15 maggio 2020, si rendeva noto che tale procedimento restava ulteriormente sospeso fino al 15 maggio e, pertanto, la Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio ed il P.U.G.SS restavano depositati fino al 3.6.2020 (compreso) fissando che i 30 giorni successivi per la presentazione delle osservazioni decorrevano dal 4.6.2020 al 3.7.2020.

Nei termini sopra indicati sono state presentate n. 13 osservazioni;

Si è deciso, tenuto conto dell’interesse pubblico, di considerare anche le osservazioni pervenute dal 13.3.2020 (primo termine indicato per la presentazione delle osservazioni) e quindi fino al 3.7.2020 (termine ultimo).

Procedura e metodologia per l'istruttoria delle osservazioni

Complessivamente sono pervenute e sono state prese in esame n.13 osservazioni pervenute nei termini previsti dall'avviso di pubblicazione.

L'Ufficio ha proceduto alla catalogazione delle osservazioni in ordine di presentazione con riferimento al protocollo, ed all'istruttoria delle stesse.

Sulla base di questa impostazione preliminare, sono stati avviati incontri con l'Amministrazione al fine di definire le linee di indirizzo per le controdeduzioni delle osservazioni pervenute.

Gli indirizzi dell'Amministrazione hanno consentito lo sviluppo di specifiche proposte di controdeduzioni, raccolte nella presente relazione e che vengono sottoposte al Consiglio Comunale.

Le schede sintetiche inserite nella presente relazione riportano le modifiche grafiche apportate agli elaborati del Piano di Governo del Territorio a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Criteri unitari di valutazione e sintesi dei risultati

Sulla base dell'istruttoria comparata, a ciascuna osservazione – eventualmente disaggregata in più punti - è stata proposta una controdeduzione in forma sintetica sulla base delle seguenti risposte tipo:

- **accolta**
- **parzialmente accolta**
- **non accolta**
- **non accolta poiché giudicata non pertinente con l'oggetto della variante o trattasi di richiesta già soddisfatta dal PGT**

Sono state valutate non pertinenti quelle richieste che:

- formulano quesiti o contengono richieste di chiarimento su norme o previsioni di Piano;
- esprimono dubbi o portano critiche generiche circa alcune delle previsioni di Piano senza formulare proposte alternative;
- effettuano valutazioni generali (sia in positivo che in negativo) sulle scelte di Piano senza formulare proposte che possano portare ad una modificazione delle stesse;
- effettuano critiche o formulano richieste che esulano dal campo di competenza del PGT o si basano su di una carente lettura degli elaborati di Piano o su una inadeguata conoscenza delle leggi;
- si basano su atti ovvero norme che sono stati modificati e/o integrati e/o aggiornati successivamente alla presentazione dell'osservazione stessa.

Per coerenza e trasparenza dell'azione amministrativa e considerato il valore di apporto collaborativo al perfezionamento del Piano che si è inteso assegnare alle osservazioni, non si è operato alcuna esclusione, e si è altresì proceduto a motivare la controdeduzione sintetica per ciascun punto di osservazione.

Nota per la lettura degli elaborati

Le schede sintetiche di controdeduzione, riportano le informazioni di seguito elencate:

- il nome del *richiedente* e a quale titolo presenta osservazione (come cittadino, come legale rappresentante di un'azienda, come presidente di un'associazione ...);
- il numero di *protocollo generale* del Comune e la data di ricezione dell'osservazione;
- la *sintesi* dell'osservazione, eventualmente suddivisa in più richieste;
- la puntuale *controdeduzione* a ciascuna specifica richiesta formulata nell'osservazione;

- il *tipo di provvedimento proposto* in relazione alla controdeduzione (accolta, parzialmente accolta, non accolta, non pertinente);
- le eventuali *modifiche in atti* di P.G.T. conseguenti all'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni controdedotte.

Nota per il dimensionamento del Piano.

In esito all'accoglimento delle osservazioni presentate, si sono effettuate delle piccole modifiche all'azzone adottato, che vista l'entità e la tipologia non hanno determinato varianti al dimensionamento del Piano verificato in fase di adozione.

PARTE I – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI CITTADINI

OSSERVAZIONE N. 1

| | |
|---|--|
| Data: | 13.03.2020 |
| | Prot. 2854 |
| Richiedente: | SARA RAINOLDI – geom. Mascheroni Andrea |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Modifica Artt. 4.9.2 e 5.1.3 delle NTA adottate, al fine di poter realizzare un centro estetico in un piano seminterrato, in deroga alla normativa europea che prevede per gli ambienti lavorativi, in questo caso di un'attività artigianale, un'altezza interna non inferiore a m. 2,70 . | |
| Esito dell'osservazione | Non Accolta |
| L'osservazione non viene accolta in quanto non risulta possibile derogare a normative sovraordinate attraverso una modifica alle NTA del PGT. | |
| | |

OSSERVAZIONE N. 2

| | |
|---|----------------------|
| Data: | 16.03.2020 |
| | Prot. 2890 |
| Richiedente: | BETTONZELLI GIUSEPPE |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Richiesta di rivedere l'art. 4.9.1 lett e) al fine di mantenere la prescrizione di non conteggiare nel calcolo della slp, le superfici determinate dai vani scala e dal vano ascensore e relativi disimpegni | |
| Esito dell'osservazione | Accolta |
| Si accoglie la presente osservazione, in linea a quanto indicato nelle definizioni tecniche uniformi contenute nel regolamento edilizio unico, che con la prossima variante generale dovrà essere recepito nel testo normativo del PGT. | |
| Estratto NTA PGT adottato con evidenziata la modifica a seguito accoglimento dell'osservazione | |
| <u>4.9.1 – Residenziale (o comunque a prevalente destinazione residenziale).</u> | |
| E' costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), ed al netto: | |
| <ul style="list-style-type: none"> a) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,25 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio alle abitazioni e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 2,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature; b) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con le altre parti del fabbricato; c) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature; d) delle superfici degli spazi aperti (porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge etc.) aventi profondità inferiore a m. 2,50;-la porzione eccedente è computata come Slp; e) dei vani scala e ascensore interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale , per ciascun livello.; per i soli edifici costituiti da più di una unità immobiliare: gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso e le superfici dei vani scala e ascensore, calcolate in mezzera dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani comuni; f) delle superfici occupate da impianti tecnologici quali a titolo esemplificativo centrale termica, e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, vani contatori dei servizi a rete, ecc., fino ad un limite massimo del 3% della Slp dell'edificio; g) delle superfici a cantina fuori terra (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 8 mq. per ogni unità immobiliare abitabile ; h) delle superfici dei sottotetti aventi tutte le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> - un'altezza minima interna non superiore a m. 1,00; - una pendenza della falda inferiore al 50%; - un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20; - nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature; - rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20; - non accessibili mediante scala o porta di ingresso i) delle superfici dei volumi tecnici quali a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973; j) delle superfici dei porticati ad uso pubblico k) coperture a verde praticabili | |
| Nella verifica della Slp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica. | |

OSSERVAZIONE N. 3

| | |
|--|-----------------------------|
| Data: | 23.03.2020 |
| | Prot. 3055 |
| Richiedente: | GEOM: ORNAGHI ROBERTO |
| Oggetto dell'osservazione | |
| L'osservazione si articola nei seguenti 3 punti : 1) per quanto concerne l'art. 4.9 nel punto che riguarda l'esclusione dal calcolo della slp dei terrazzi fino a 2,50 m. di profondità e di coperture a verde praticabili, si chiede di specificare se è possibile realizzare superfici costituite da terrazzi pavimentatati e da aree a verde, senza separazioni fisiche tra loro. 2) si chiede di uniformare negli artt. 4.16 e 4.22 la misura della profondità degli sporti. 3) in riferimento all'art 76 si chiede di specificare che gli edifici normati dagli articoli n. 61 e 64, pur rientrando nella rete ecologica, possano essere realizzati. | |
| Esito dell'osservazione | Parzialmente Accolta |
| 1) non occorre fare alcuna specifica, in quanto non risulta scritto l'obbligo di prevedere delle separazioni fisiche tra le due diverse tipologie di trattamento delle coperture . | |
| 2) Si provvede a rettificare la distanza mantenendo il valore di m. 1.50 ,come previsto nelle definizioni tecniche uniformi contenute nel regolamento edilizio unico. | |
| Estratto NTA PGT adottato con evidenziata la modifica a seguito accoglimento dell'osservazione | |
| 4.16 - Distanza minima (misurata in ml.) La distanza minima tra fabbricati, ivi compresi i fabbricati accessori, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia. La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali, alle diverse quote, rispetto al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati stessi; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute siano collocate esclusivamente sulle parti arretrate. Il rispetto della distanza tra fabbricati va verificato, a tutta altezza, anche in presenza di eventuali strutture, quali ad esempio porticati, pergolati o tettoie, di collegamento tra le pareti antistanti. La distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al confine stradale, incluso eventuale marciapiede, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m. 4,20 1,50 La Distanza tra fabbricati : è la distanza - inderogabile - che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale estesa a raggio che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi. Distanza dai confini: è la distanza – inderogabile - tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto. Distanza dalle strade : è la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 4,20 1,50 , sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo | |

Nella verifica delle distanze minime si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

3) Richiesta parzialmente accolta, in quanto la realizzazione di fabbricati accessori nella rete ecologica non può avvenire in contrasto con il PTCP. Si provvede pertanto ad inserire una precisazione per ribadire tale indirizzo in linea con la finalità di tutelare le aree ecologicamente prioritarie.

Estratto NTA PGT adottato con evidenziata la modifica a seguito accoglimento dell'osservazione

Art 76 Fabbricati accessori

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, e negli edifici normati dagli artt. 61 e 64 , **compatibilmente con le previsioni del PTCP**, ~~la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo~~, è consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal confine stradale e la distanza minima dai fabbricati confinanti di mt. 10 e dai fabbricati della stessa proprietà quella prevista dal Codice Civile oppure in aderenza.

I fabbricati accessori devono avere superficie coperta massima di mq. 20 lorda ed altezza interna utile di ml. 2,40 misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature o con un'altezza media di ml. 2,50 nel caso di solai inclinati; possono essere realizzati nella misura di una unità accessoria per ogni fabbricato presente nella stessa proprietà.

I fabbricati accessori devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale e caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nel sito. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera o materiali incongruenti con il sito.

Per le costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione del P.G.T., realizzate in lamiera o con materiali posticci, è ammesso l'adeguamento con l'utilizzo di materiali di finitura appropriati, anche attraverso la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime con altezza massima interna misurata con i criteri del precedente comma 2.

I fabbricati ricostruiti devono avere le caratteristiche estetiche e di decoro prescritte per la zona di appartenenza dalle presenti norme, e devono in ogni caso essere rispettate, nel caso di modifica o spostamento del sedime, le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile, per quelli esistenti all'interno della proprietà e ml. 10 dai fabbricati confinanti e ml. 5,00 dai confini.

~~Non~~ E' ammessa la realizzazione di manufatti accessori nelle aree interessate dagli ambiti di rete ecologica del P.T.C.P. **purché non in contrasto con le previsioni del PTCP.**

OSSERVAZIONE N. 4

| | |
|--|--------------------|
| Data: | 31.03.2020 |
| | Prot.3177 |
| Richiedente: | PROVERBIO VIRGINIO |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Si chiede di i precisare che il tempietto ottagonale, dichiarato nei documenti del PGT di proprietà privata, non risulta ricadere nel mappale n. 575 di sua proprietà | |
| Esito dell'osservazione | Non Accolta |
| In ogni caso si provvederà ad eseguire una verifica puntuale della proprietà ed all'eventuale aggiornamento dei documenti di PGT , nell'ambito di una prossima variante del Documento di Piano . | |
| | |

OSSERVAZIONE N. 5

| | |
|---|----------------|
| Data: | 7.04.2020 |
| | Prot. 3392 |
| Richiedente: | MAZZA SANDRO |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Richiesta di inserire i mappali 1823 e 2214 di proprietà del richiedente, nel tessuto T3, in quanto si riferiscono ad una scarpata rocciosa completamente e fisicamente inedificabile e lo spostamento della volumetria nell'area pianeggiante sottostante risulta essere poco praticabile. | |
| Esito dell'osservazione | Accolta |

Si provvede a modificare l'azzonamento come richiesto.

Estratto PGT adottato



Estratto PGT variato in esito all'accoglimento dell'osservazione



OSSERVAZIONE N. 6

| | |
|--|---|
| Data: | 22.06.2020 |
| | Prot. 5563 |
| Richiedente: | FUMAGALLI MASSIMO – CEREGHINI CLAUDIA – arch. Tolotti Marcio |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Modifica del valore del rapporto di copertura da rispettare previsto nell'art. 46 tessuto T2- Tessuto urbano di completamento . | |
| Esito dell'osservazione | Accolta |
| Si accoglie l'osservazione modificando il valore del rapporto di copertura da rispettare. | |
| <p align="center">Estratto NTA PGT adottato con evidenziata la modifica a seguito accoglimento dell'osservazione</p> <p>Art.46. T2 - Tessuto urbano di completamento Ambito del tessuto urbano consolidato - residenziale</p> <p>SIMBOLOGIA DI ZONA T2_Tessuto urbano di completamento Ambiti di completamento del tessuto urbano saturo di recente formazione, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei, ad esso adiacenti e correlati, sia in termini di urbanizzazione che di sensibilità paesistica. Il tessuto T2 è assimilato alle zone C del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.</p> <p>46.1. DESTINAZIONI D'USO Principale: Residenziale Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.</p> <p>46.2. INTERVENTI AMMESSI Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. . 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 3 del DPR 380/01 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).</p> <p>46.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI Indice di fabbricabilità fondiaria: If - mc/mq. 0,80 Rapporto di copertura: Rc – 25 30 % Altezza massima: Hmax - ml. 7,50 Rapporto di permeabilità: Rp - 15%</p> | |

OSSERVAZIONE N. 7

| | |
|---|--------------------|
| Data: | 26.06.2020 |
| | Prot. 5735 |
| Richiedente: | FRAQUELLI GLORIA |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Richiesta di consentire l'incremento volumetrico ad un manufatto, in legno inserito nel tessuto "T3 Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde". | |
| Esito dell'osservazione | Non Accolta |
| Non risulta possibile accogliere tale osservazione, in quanto il riconoscimento di volumetrie aggiuntive nel tessuto T3, determinerebbe un incremento del dimensionamento di piano, non attuabile in questa variante puntuale oltre che in fase di recepimento di osservazioni a variante adottata in quanto è già stata valutata l'Esclusione dal procedimento di VAS. | |
| | |

OSSERVAZIONE N. 8

| | |
|---|--|
| Data: | 1.07.2020 |
| | Prot. 5875 |
| Richiedente: | NAUTICOM S.A.S. di Solarino Stefano & C |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Si chiede di rivedere la normativa e la definizione degli ambiti PCC 21,22,23,24 in quanto: <ul style="list-style-type: none"> - per il mappale n. 8 di proprietà, che rientra nei perimetri dei PCC sopra menzionati, gli altri proprietari non sono interessati a presentare interventi; - per il mappale n. 749, non è possibile intervenire in quanto escluso dai PCC. | |
| Esito dell'osservazione | Non Accolta |
| <p>Non si accoglie la presente richiesta in quanto una modifica inerente previsioni che riguardano interventi da realizzare in prossimità del lago dovrebbe essere sottoposta a verifica VAS ed a Parere della Regione. Pertanto, la richiesta potrà essere esaminata nella prossima variante generale, fatta salva la possibilità di presentare sin da subito una proposta con un SUAP in variante allo strumento urbanistico vigente e tenuto conto che nel 2015 (nell'ambito dell'approvazione del PGT vigente) la Regione Lombardia ha già espresso un parere che indicava: <i>"Per gli ambiti individuati come PCC 21, 22, 23, 24, posti in classe di sensibilità paesaggistica molto elevata, nell'ambito assoggettato a tutela art. 142 lett. b) e all'interno del D.M. 20 giugno 1961, si chiede di tenere in debita considerazione quanto definito nel provvedimento di tutela (...). Si chiede quindi all'amministrazione di prevedere un progetto unitario che tenga conto delle caratteristiche di pregio del contesto e che armonizzi le esigenze in funzione della previsione prevalente di una fruizione pubblica delle sponde. (...)"</i></p> | |

OSSERVAZIONE N. 9.1

| | |
|--|---|
| Data: | 3.07.2020 |
| | Prot. 5936 |
| Richiedente: | ARCH PAOLO GENOVESE per conto del Sig. CONFORTI ADRIANO |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Si chiede in modificare l'altezza massima ammessa da m. 9,50 a m. 10,50 | |
| Esito dell'osservazione | Accolta |
| Si accoglie l'osservazione modificando il valore dell'altezza massima ammessa. | |
| Estratto NTA PGT adottato con evidenziata la modifica a seguito accoglimento dell'osservazione | |
| 46.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI | |
| <i>Omissis</i> | |
| <p>Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb, con le sigle PCC29E e PCC29S, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato (Art. 28 bis del DPR 380/2001), comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni da parte dei soggetti attuatori, da tradursi in atto pubblico (convenzione ai sensi dell'art. 46 della LR n. 12/2005):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cessione alla Amministrazione comunale del comparto individuato con la sigla di PCC29S della superficie di 2.464 MQ. - Edificazione, sull'area contraddistinta con la sigla PCC29E, dove dovranno essere rispettati i seguenti parametri ed indici urbanistici/edilizi : <ul style="list-style-type: none"> - Volume massimo ammesso : 2290 mc (equivalente alla somma del 1403 volume intrinseco al comparto PCC29E e del volume derivato al comparto oggetto di cessione PCC29S di mc 887) - Rapporto di copertura: Rc - 35% - Altezza massima: H. max - ml. 9,50 10,50 - Rapporto di permeabilità: Rp - 15% | |

OSSERVAZIONE N. 9.2

| | |
|---|---|
| Data: | 3.07.2020 |
| | Prot. 5936 |
| Richiedente: | ARCH PAOLO GENOVESE in qualità di tecnico |
| Oggetto dell'osservazione | |
| <p>Richiesta di prevedere per tutti i PCC con più proprietà o suscettibili di articolazione in diversi lotti , la propedeutica stesura di un pre- progetto generale ed unitario , da approvarsi da parte della Giunta comunale, unitamente allo schema di convenzione, con la possibilità che lo stesso P.C.C. fosse poi attuato anche per lotti funzionali (eventualmente coincidenti con le singole proprietà) , sulla base di idonei titoli abilitativi, contestualmente all'esecuzione delle opere pubbliche previste nel comparto, in modo tale da non pregiudicare comunque la funzionalità delle stese opere pubbliche nel loro complesso.</p> <p>Al contempo prevedere la possibilità che l'iniziativa e la proposta di attuazione, possano derivare anche solo da una parte dei proprietari, fatto salvo che gli stessi, si facciano carico della realizzazione di tutte le opere previste nel comparto a scomputo degli oneri.</p> | |
| Esito dell'osservazione | Non Accolta |
| L'osservazione non viene accolta in quanto la presentazione di pre-progetto deve essere condivisa da tutti i proprietari, per garantire l' unitarietà dell'intervento e lo sviluppo ordinato dell'ambito. | |
| | |

OSSERVAZIONE N. 9.3

| | |
|--|--|
| Data: | 3.07.2020 |
| | Prot. 5936 |
| Richiedente: | ARCH PAOLO GENOVESE . per conto dei Sig.ri SALA ANGELO E BRUNO |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Richieste di inserire il comparto da zona AG3 a zona AG2 . | |
| Esito dell'osservazione | Non Accolta |
| Tale osservazione potrà essere valutata nella prossima variante generale, data la necessità di essere sottoposta a verifica di VAS, fatta salva la possibilità di presentare sin da subito una proposta tramite SUAP in variante allo strumento urbanistico vigente. | |
| | |

OSSERVAZIONE N. 9.4

| | |
|---|---|
| Data: | 3.07.2020 |
| | Prot. 5936 |
| Richiedente: | ARCH PAOLO GENOVESE in qualità di tecnico |
| Oggetto dell'osservazione | |
| <p>Si articola nei seguenti punti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) richiesta di non considerare i sottotetti nel calcolo della slp, anche se direttamente accessibili con scala e/o porta di ingresso . 2) Reintrodurre negli art. 45.6- 46.6- 47.3- 64.4- 65.1 la possibilità di derogare in misura variabile all'altezza massima attraverso l'innalzamento del colmo e delle linee di pendenza delle falde unicamente per assicurare i parametri di cui art. 63 l.r. 12/2005. 3) Specificare i riferimenti normativi che regolamentano le deroghe alla verifiche delle altezze e dei volumi, in caso di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica. 4) L'art. 75 relativo alle autorimesse private dovrebbe prevedere , con richiamo all'art. 35 , la possibilità di costruire autorimesse non pertinenziali ,in un terreno edificabile, sfruttando la volumetria disponibile, se fuori terra, oppure anche senza impegnare volumetria se interrata o seminterrata nel limite di 1,50 m. dal profilo naturale . | |
| Esito dell'osservazione | Parzialmente Accolta |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) si accoglie la richiesta di non considerare i sottotetti nel calcolo della slp, anche se direttamente accessibili con scala e/o porta di ingresso, riportando le indicazioni come nel PGT vigente 2) Non si accoglie tale richiesta in quanto l'eliminazione dal PGT di tale precisazione sulla misura di innalzamento è finalizzata a consentire sempre tali deroghe. 3) Non si ritiene necessario specificare i riferimenti normativi che regolamentano le deroghe alla verifiche delle altezze e dei volumi in caso di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, in quanto , essendo la materia in continua evoluzione , rischieremmo di introdurre riferimenti, ormai superati dalle nuove varianti normative . Si precisa che ogni volta che viene indicato " si tiene conto" significa che si possono scomputare spessori e volumi , come previsto dalla normativa specifica. 4) Non si prevede di inserire nell'art. 75 prescrizioni particolari per la realizzazione di autorimesse private non pertinenziali, in quanto tali opere sono già consentite nel rispetto delle prescrizioni edilizio-urbanistiche contenute nelle NTA. | |
| Estratto NTA PGT adottato con evidenziata la modifica a seguito accoglimento dell'osservazione | |
| <p>4.9 - Slp - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.) Viene definita qui di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie:</p> <p><u>4.9.1 – Residenziale (o comunque a prevalente destinazione residenziale).</u> E' costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), ed al netto:</p> <ol style="list-style-type: none"> k) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,25 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio alle abitazioni e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 2,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature; l) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con le altre parti del fabbricato; | |

- m) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- n) delle superfici degli spazi aperti (porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge etc.) aventi profondità inferiore a m. 2,50; la porzione eccedente è computata come SIp;
- o) per i soli edifici costituiti da più di una unità immobiliare: gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso e le superfici dei vani scala e ascensore, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani comuni;
- p) delle superfici occupate da impianti tecnologici quali a titolo esemplificativo centrale termica, e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, vani contatori dei servizi a rete, ecc., fino ad un limite massimo del 3% della SIp dell'edificio;
- q) delle superfici a cantina fuori terra (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 8 mq. per ogni unità immobiliare abitabile ;
- r) delle superfici dei sottotetti aventi tutte le seguenti caratteristiche:
 - un'altezza minima interna non superiore a m. 1,00;
 - una pendenza della falda inferiore al 50%;
 - un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20;
 - nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature;
 - rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
 - ~~non accessibili mediante scala o porta di ingresso~~
- s) delle superfici dei volumi tecnici quali a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973;
- t) delle superfici dei porticati ad uso pubblico
- k) coperture a verde praticabili

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

4.9.2 - Non residenziale (o comunque a prevalente destinazione diversa da quella residenziale).

E' costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- a) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,25 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio all'attività con presenza saltuaria di persone e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- b) delle superfici dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione, impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione;
- c) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta o destinati a qualsivoglia uso non comportante la presenza continuativa di persone, purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- d) delle superfici destinate a parcheggio privato, fuori terra, comprese quelle all'interno dell'involucro dell'edificio, con le relative aree di manovra e di accesso, per la parte non eccedente la quantità minima obbligatoria di legge e/o determinata dal Piano delle Regole, norma applicabile solo nel caso di edifici esclusivamente a destinazione non residenziale;
- e) delle superfici degli spazi aperti (porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge etc.) aventi profondità inferiore a m. 3,00; la porzione eccedente è computata come SIp;
- f) delle superfici determinate dalla proiezione dei vani scale e del vano ascensore e dei relativi disimpegni, nel limite dei minimi funzionali;
- g) delle superfici occupate da impianti tecnologici quali a titolo esemplificativo centrale termica, e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, vani contatori dei servizi a rete, ecc., fino ad un limite massimo del 3% della SIp dell'edificio;
- h) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con altre parti del fabbricato;

- i) delle superfici dei porticati di uso pubblico
- j) delle superfici dei sottotetti aventi tutte le seguenti caratteristiche:
 - un'altezza minima interna non superiore a m. 1,00;
 - una pendenza della falda inferiore al 50%;
 - un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20;
 - nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature;
 - rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
 - ~~non accessibili mediante scala o porta di ingresso~~
- k) delle superfici dei volumi tecnici quali a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973;
- k) coperture a verde praticabili
- l) i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge nel caso di strutture ricettive .

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

OSSERVAZIONE N. 9.5

| | |
|---|--|
| Data: | 3.07.2020 |
| | Prot. 5936 |
| Richiedente: | ARCH PAOLO GENOVESE per conto del Sig. VIVA ROMANO |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Chiarire nell'art 46.7 la possibilità dell'autonoma attuazione del PCC n. 10 rispetto al PCC11 | |
| Esito dell'osservazione | Accolta |
| L'attuazione dei due ambiti non deve essere portata avanti congiuntamente; la norma nomina nello stesso paragrafo i due ambiti, in quanto hanno in comune la stessa tipologia di opere pubbliche da eseguire. | |
| | |

OSSERVAZIONE N. 10

| | |
|---|-----------------------------|
| Data: | 3.07.2020 |
| | Prot. 5945 |
| Richiedente: | DE MARIA ATTILIO |
| Oggetto dell'osservazione | |
| <p>Si chiede che il comparto PCC5 sia limitato ai soli mappali 3251,3136,3130,1128,3134,1131,112,113,114 ed in subordine che venga apposto il vincolo , al soggetto attuatore, di cessione in favore dell'amministrazione comunale della sola quota di proprietà (indivisa dei mappali in ambito ST1 con una ripermimetrazione proporzionale della zona in ambito T2) .</p> | |
| Esito dell'osservazione | Parzialmente Accolta |
| <p>Non risulta possibile accogliere tale richiesta così come formulata, considerato che per uno sviluppo ordinato dell'ambito, occorre procedere con un Piano Attuativo unitario; comunque per quanto riguarda la posizione dell'area in cessione dello standard, si evidenzia quanto già previsto nell'art. 23 del presente testo normativo: <i>“La localizzazione della zona a standard negli Ambiti di Trasformazione, Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati, è indicativa e può essere definita localizzativamente in sede di approvazione dello strumento urbanistico preventivo o P.C.C.”.</i></p> <p>Si ricorda inoltre, che ai sensi della definizione contenute nelle norme di Piano vigenti, le aree destinate a standard sono dotate di capacità edificatorie in quanto il volume complessivamente disponibile all'interno del PCC è generato dalla Superficie territoriale (art. 4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq.) <i>La superficie territoriale (St) è la superficie dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le superfici fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura od infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale).</i></p> | |

OSSERVAZIONE N. 11

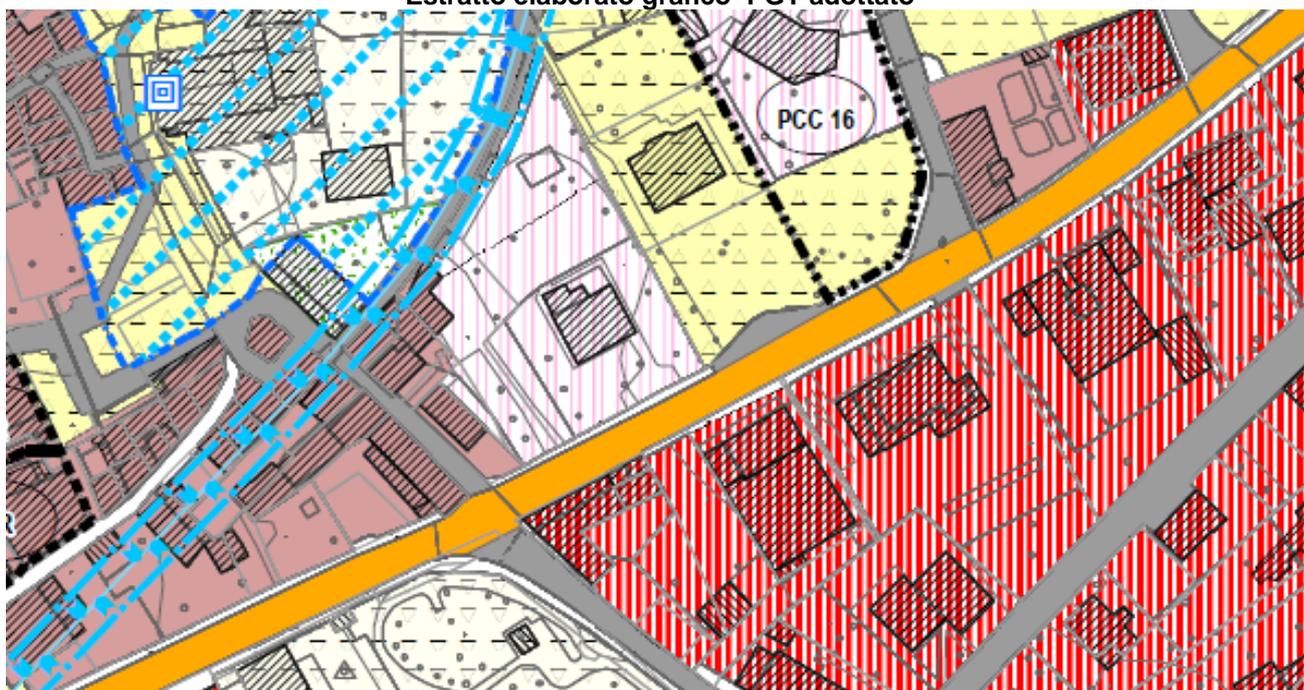
| | |
|---|--------------------|
| Data: | 3.07.2020 |
| | Prot. 5951 |
| Richiedente: | GEOM: CRIPPA CARLO |
| Oggetto dell'osservazione | |
| Correzione refuso del riferimento al PCC17 e specificare che le opere necessarie per l'allargamento della Via Avanzone, siano a totale carico della A.C., con possibilità di accesso carraio alla proprietà. | |
| Esito dell'osservazione | Accolta |
| Si provvede alla rettifica del testo normativo ; mentre per la questione degli interventi sulla strada si rinvia ai contenuti che saranno previsti in accordo successivo con la A.C. a valle della approvazione del PGT. Al fine di meglio evidenziare la porzione di profondità di 2m. ,indicata per consentire l'allargamento della carreggiata , si inserisce un tratto grafico nelle tavole di piano. | |

Estratto NTA PGT adottato con evidenziata la modifica a seguito accoglimento dell'osservazione

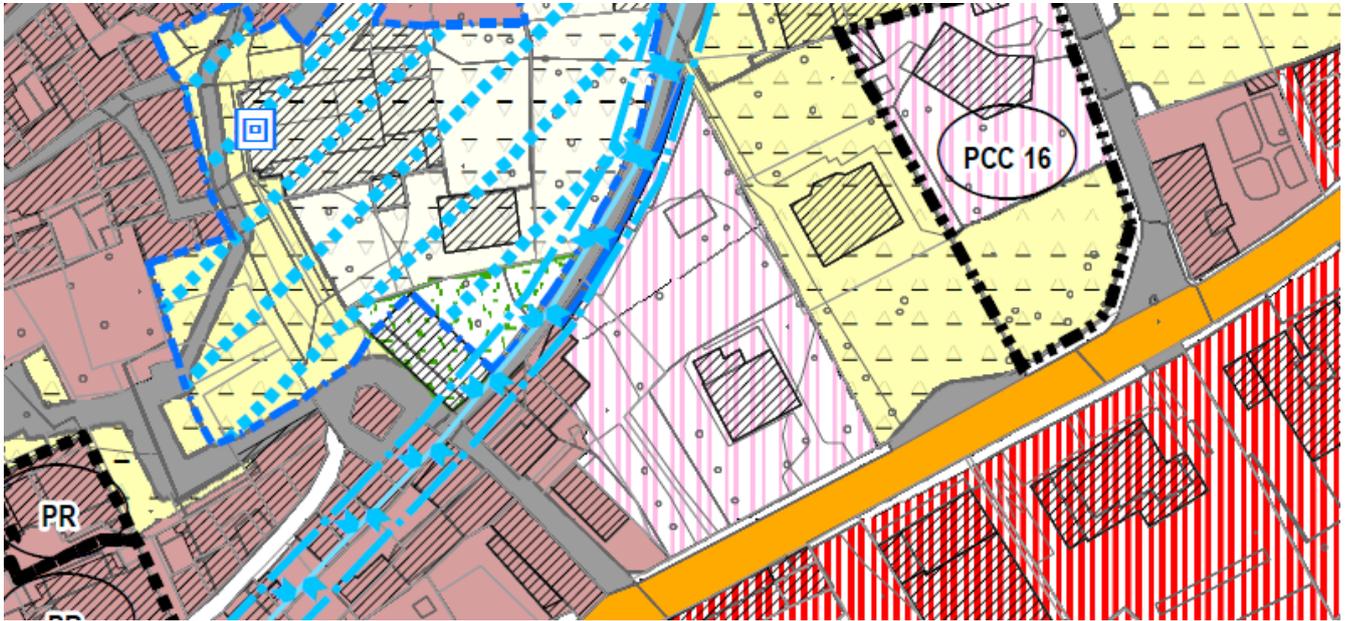
Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC16 e PCC17**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita dell'area identificata a standard per parcheggio all'interno del perimetro del PCC;
- realizzazione di spazi a parcheggio, come dotazione a standard da cedere, compresi anche della dotazione minima di cui all'art. 23.1 35 comma 35.5 delle presenti Norme;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
 - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 1,00 (compreso volume esistente)
 - o Rapporto di copertura: Rc - 30%
 - o Altezza massima: Hmax - ml. 9,50
 - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Estratto elaborato grafico PGT adottato



Estratto elaborato grafico PGT modificato



OSSERVAZIONE N. 12

| | |
|---|---------------------------------|
| Data: | 3.07.2020 |
| | Prot. 5952 |
| Richiedente: | UFFICIO TECNICO COMUNALE |
| Oggetto dell'osservazione | |
| <p>Il contributo si configura nei seguenti punti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Rettificare l'arti 4.9.1 lettera e) 2) Modificare la percentuale della Rc nel tessuto T2 da 25% al 30% 3) Inserire nell'art 69 l'elenco di interventi minori per i quali verrà valutata dalla UTC la possibilità di non acquisire il parere della Commissione paesaggio qualora risultino già rispettosi della tutela paesaggistica 4) Inserire parametri edilizio urbanistici nelle aree ST2 5) Togliere il riferimento al PCC17 dall'art. 46.7 e verificare se la fascia in cessione di 2 m. è da indicare nelle ST - standard | |
| Esito dell'osservazione | Accolta |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Si provvede a rettificare l'arti 4.9.1 lettera e) vedi osservazione n 2. 2) Si provvede a modificare la percentuale della Rc nel tessuto T2 da 25% al 30% vedi osservazione n. 6. 3) Si accoglie indicando nell'art 69 rinvio all'elenco di interventi minori contenuto nella normativa in materia di autorizzazioni paesaggistiche , per i quali verrà valutata dalla UTC la possibilità di non acquisire il parere della Commissione paesaggio, qualora risultino già rispettosi della tutela paesaggistica 4) Per l' introduzione di parametri edilizi per le ST2 si rinvia la loro definizione in sede di variante generale 5) Viene eliminato il riferimento al PCC17 dall'art. 46.7 (vedi precedente osservazione n. 11) , mentre la fascia in cessione di 2 m. non è da inserire nelle ST - standard | |
| Estratto NTA PGT adottato con evidenziata la modifica a seguito accoglimento dell'osservazione | |
| <p>Art 69 Valutazione ambientale dei progetti</p> <p>Gli interventi devono recepire le prescrizioni rispettivamente contenute nei Vigenti Piani Territoriali del paesaggio Regionale, di coordinamento provinciale, di gestione della Riserva Naturale Lago di Piano e del Sito di Importanza Comunitaria SIC IT2020001 di gestione della Riserva Naturale Integrata Valsolda e della Zona di Protezione Speciale ZPS IT2020303; in particolare devono risultare verificati, in sede di esame dei progetti, in quanto ritenuti un riferimento di carattere generale, per la valutazione delle trasformazioni paesaggistiche afferenti i singoli elementi descritti, i criteri di cui ai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" ex D.G.R. 22 dicembre 2011 n° 9/2727 e s.m.i.</p> <p>Per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.; tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia. Per gli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, Parte IV – Esame paesistico dei progetti – ai sensi degli articoli da 35 a 39 della normativa del PPR, i progetti che insistono sullo stato esteriore dei luoghi e degli edifici devono essere sottoposti ad</p> | |

esame di impatto paesistico, ai sensi della DGR 11045 dell'8 novembre 2002.

Per i beni paesaggistici di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis punto 3 della normativa del PTR.

Per i beni paesaggistici di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis punto 4 della normativa del PTR.

Nelle valutazioni ambientali dei progetti deve essere esercitata una attenta tutela a difesa dell'ambiente naturale con le seguenti prescrizioni specifiche:

- Verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare gli equilibri locali o il contesto;
- Difesa della residua naturalità delle sponde e dei corsi d'acque affluenti a lago e difesa delle emergenze geomorfologiche;
- Dalle rive deve essere assicurata la massima percezione dello specchio lacustre e dei circostanti scenari montuosi e la conservazione della residua naturalità;
- La trasformazione edilizia deve essere assoggettata al rispetto delle visuali ed alla salvaguardia del contesto storico;
- Conservazione dei valori di naturalità che compongono la specificità dei luoghi, quali le associazioni arboree dei versanti, alla presenza di sempreverdi o alla testimonianza dell'ambiente umano;
- L'ampliamento e la sistemazione dei lungolaghi devono riprendere i caratteri decorativi tradizionali evitando l'eccessivo impiego di elementi standardizzati di arredo urbano.
- **L'Esame dell'Impatto Paesistico relativo agli interventi minori definiti nell'elenco contenuto nella normativa paesaggistica per opere non soggette ad Autorizzazione, può non essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggio qualora l'intervento sia valutato già rispettoso della tutela paesaggistica**

OSSERVAZIONE N. 13

| | |
|--|----------------------|
| Data: | |
| | Prot. |
| Richiedente: | SCAPPATURA GIANCARLO |
| Oggetto dell'osservazione | |
| <p>L'osservazione è articolata nei seguenti punti:</p> <p>1) art. 4.9.1: si chiede di uniformare l'altezza di m. 1,25 a m. 1,50 come succede per le autorimesse.</p> <p>2) art. 4.9.1 lettera e) si chiede di specificare meglio che cosa si intende per unità immobiliare.</p> <p>3) art 4.9.1 lettera h) si chiede di eliminare tale punto.</p> <p>4)art. 3.9.1 4.15 4.16 eliminare la dicitura che rimanda le verifiche alle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica”.</p> <p>5) art 4.14 aggiungere alla voce “<i>sporti e balconi aventi profondità inferiore a m. 2,50</i>”</p> <p>6) distanza confini e strade : si chiede di portare la distanza di ogni oggetto superiore a m. 1,50.</p> <p>7) art. 45-46- 47.3 ripristinare la deroga all'altezza massima dell'ambito.</p> <p>8) art 51.3 rivedere indice $U_f = 0,01$ mq/mq in quanto insufficiente per le esigenze di sviluppo turistico . Richiesta che l'attuale modesta volumetria sia destinata ad uso e consumo per qualsiasi esigenza turistica e che non comprenda la Slp esistente. Attività sportive e ricreative quali piscine interrate, tennis, minigolf, basket, parchi gioco bambini, ecc. non facciano Volume.</p> <p>9) art. 51.4 eliminare l'obbligo di rispetto delle distanze minime per manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni , ambienti di lavori, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee” perché in contrasto con art. 45 della l.r. 27 /2015; eliminare inoltre il seguente punto, in quanto già normato da leggi regionali “<i>non è richiesto il titolo abilitativo edilizio per gli allestimenti mobili di pernottamento, che conservano i meccanismi di rotazione in funzione, non sono collegati permanentemente al terreno e i cui allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria sono rimovibili in qualsiasi momento</i>”.</p> <p>10) art. 51.6 : nella lettera d) aggiungere la possibilità di utilizzare grigliati, masselli autobloccanti drenanti, ecc. Eliminare , sempre nello stesso articolo le successive prescrizioni in quanto già contenute nella l.r. 27/2015: “<i>Nei campeggi esistenti è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al numero di piazzole, a tale scopo, autorizzate dall'Ente competente alla data di adozione del P.G.T.. Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio. E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura delle strutture esistenti. E' vietata la vendita di piazzole e di strutture ancorate al suolo; è altresì vietata la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione in godimento che possa far venire meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario delle aziende ricettive all'aria aperta. I servizi riservati ai turisti ospitati, quali ristorazione, spaccio di alimentari, bar e vendita di articoli vari, nonché gli impianti e le attrezzature sportive e ricreative possono essere gestiti dal titolare dell'azienda ricettiva o dati in gestione a terzi. L'uso di tali servizi, impianti ed attrezzature non può comunque, essere imposto ai clienti. Le attrezzature e gli allestimenti di soggiorno possono essere dotati di preingressi mobili con una superficie</i>”</p> | |

massima di mq. 12,00.”

11) *art 64.2 ripristinare la seguente norma :*” la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto”.

12) *art 74.1 : nel seguente paragrafo: “ Zone del tessuto urbano consolidato o aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale: recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml. 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura è consentita una altezza massima di ml. 0.50, elevabile fino a mt. 1,00 se realizzato a vista in pietra locale.”* elevare il valore ad 1m. della muratura in calcestruzzo dopo eventuale parere della Commissione ambientale, in quanto l'obbligo di rivestire in pietra tali manufatti potrebbe andare in contrapposizione con le vicine recinzioni in cls.

13) *art. 74.2* per i muri di sostegno si chiede di potere utilizzare non solo paramenti in pietra, ma anche muri verdi, gabbioni, elementi prefabbricati, tecniche di ingegneria naturalistica.

14) si chiede di dare possibilità di convenzionare le distanze su tutti gli oggetti che non sono considerati come costruzioni ad esempio le Piscine.

Esito dell'osservazione

Parzialmente Accolta

1) Nell'art. 4.9.1 si provvede ad uniformare l'altezza di m. 1,25 a m. 1,50 come succede per le autorimesse.

2) La richiesta è stata accolta come indicato nella precedente osservazione n. 2

3) La richiesta è stata accolta come indicato nella precedente osservazione n. 9.4.

4) La richiesta è stata accolta come indicato nella precedente osservazione n. 9.4.

5) Si integra alla voce “*sporti e balconi* nell'art 4.14 , la dicitura: aventi profondità inferiore a m. 2,50

6) richiesta è stata accolta come indicato nella precedente osservazione n. 3

7) La richiesta è stata accolta come indicato nella precedente osservazione n. 9.4.

8) Non risulta possibile accogliere la richiesta di rivedere nell' art 51.3 l'indice $U_f = 0,01$ mq/mq, né escludere la Slp esistente, in quanto modificare indici e volumi previsti dal PGT in incremento non è attuabile in questa variante puntuale, oltre che in fase di recepimento di osservazioni a variante adottata, poichè è già stata valutata l'Esclusione dal procedimento di VAS.

Qualsiasi esigenza turistica è già ammessa nella dicitura “*l'ampliamento dei servizi riservati ai turisti ospitati quali ristorazione, bar e vendita di articoli vari, impianti ed attrezzature sportive*” in quanto l'elenco delle destinazioni è puramente esemplificativo.

Nelle norme vigenti non è previsto che le attività sportive e ricreative elencate nell'osservazione (piscine interrate, tennis, minigolf, basket, parchi gioco bambini, ecc) siano computate come Slp.

9) Non viene modificato il contenuto dell'art. 51.4 in quanto non risulta in contrasto con la legge Regionale di settore. Si precisa che se dovessero essere emanate ulteriori o diverse disposizioni/prescrizioni sovraordinate, quelle inserite nel PGT decadranno automaticamente.

10) Si integra l'art. 51.6 lettera d) come richiesto.

11) Non viene ripristinata nell'art 64.2 la norma riferita alla ristrutturazione urbanistica, in quanto in tutto il testo normativo si è provveduto a fare riferimento alle tipologie di intervento contenute nel D.P.R 380/2001.

12) La modifica del testo contenuto nell'art 74.1 non viene accolta in quanto, tale indicazione, è finalizzata a raggiungere, nel tempo, una qualità costruttiva anche delle recinzioni.

13) L'art. 74.2 viene integrato con la possibilità di realizzare i muri di sostegno anche con la tipologia dei manufatti rivestiti di verde o utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

14) Si integra l'art. 77 inserendo il riferimento al Codice Civile.

Estratto NTA PGT adottato con evidenziata la modifica a seguito accoglimento dell'osservazione

4.9.1 – Residenziale (o comunque a prevalente destinazione residenziale).

E' costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), ed al netto:

- u) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. ~~4,25~~ **1,50** rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio alle abitazioni e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 2,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- v) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con le altre parti del fabbricato;
- w) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- x) delle superfici degli spazi aperti (porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge etc.) aventi profondità inferiore a m. 2,50; la porzione eccedente è computata come SIp;
- y) per i soli edifici costituiti da più di una unità immobiliare: gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso e le superfici dei vani scala e ascensore, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani comuni;
- z) delle superfici occupate da impianti tecnologici quali a titolo esemplificativo centrale termica, e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, vani contatori dei servizi a rete, ecc., fino ad un limite massimo del 3% della SIp dell'edificio;
- aa) delle superfici a cantina fuori terra (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 8 mq. per ogni unità immobiliare abitabile ;
- bb) delle superfici dei sottotetti aventi tutte le seguenti caratteristiche:
 - un'altezza minima interna non superiore a m. 1,00;
 - una pendenza della falda inferiore al 50%;
 - un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20;
 - nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature;
 - rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
 - non accessibili mediante scala o porta di ingresso
- cc) delle superfici dei volumi tecnici quali a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973;
- dd) delle superfici dei porticati ad uso pubblico
- k) coperture a verde praticabili

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

4.9.2 - Non residenziale (o comunque a prevalente destinazione diversa da quella residenziale).

E' costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- m) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 4,25—1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio all'attività con presenza saltuaria di persone e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- n) delle superfici dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione, impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione;
- o) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta o destinati a qualsivoglia uso non comportante la presenza continuativa di persone, purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- p) delle superfici destinate a parcheggio privato, fuori terra, comprese quelle all'interno dell'involucro dell'edificio, con le relative aree di manovra e di accesso, per la parte non eccedente la quantità minima obbligatoria di legge e/o determinata dal Piano delle Regole, norma applicabile solo nel caso di edifici esclusivamente a destinazione non residenziale;
- q) delle superfici degli spazi aperti (porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge etc.) aventi profondità inferiore a m. 3,00; la porzione eccedente è computata come SIp;
- r) delle superfici determinate dalla proiezione dei vani scale e del vano ascensore e dei relativi disimpegni, nel limite dei minimi funzionali;
- s) delle superfici occupate da impianti tecnologici quali a titolo esemplificativo centrale termica, e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, vani contatori dei servizi a rete, ecc., fino ad un limite massimo del 3% della SIp dell'edificio;
- t) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con altre parti del fabbricato;
- u) delle superfici dei porticati di uso pubblico delle superfici dei sottotetti aventi tutte le seguenti caratteristiche:
- un'altezza minima interna non superiore a m. 1,00;
 - una pendenza della falda inferiore al 50%;
 - un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20;
 - nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature;
 - rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
 - non accessibili mediante scala o porta di ingresso
- v) delle superfici dei volumi tecnici quali a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973;
- k) coperture a verde praticabili
- w) i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge nel caso di strutture ricettive .

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica

4.14 - V - Volume degli edifici (misurato in mc.)

Il volume (V) è il prodotto della SIp di ogni piano per l'altezza reale d'interpiano calcolata, per edifici multipiani, dal pavimento finito all'estradosso del piano superiore; nel caso di parti di edificio con altezze interne differenti il volume è la sommatoria dei prodotti delle singole SIp per la corrispondenti altezze reali di interpiano.

L'altezza reale interna per un edificio ad un solo piano e per l'ultimo piano agibile o abitabile aventi copertura piana o inclinata è calcolata rispettivamente dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura e dalla quota del pavimento finito al punto medio dell'intradosso di ogni falda del solaio di copertura.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale ad un solo piano fuori terra e per l'ultimo piano abitabile l'altezza reale di interpiano è misurata per le coperture piane dal pavimento finito all'intradosso delle strutture portanti mentre per le coperture inclinate l'altezza reale di interpiano è misurata, per ogni falda, nel punto medio dell'intradosso delle strutture portanti di copertura.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale multipiano si applicano le norme del primo

comma del presente articolo.

Nella verifica del V si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

Per gli interventi sull'esistente, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, si calcola tutto il volume "vuoto per pieno", esclusa la parte oggetto di ampliamento.

Per volume "vuoto per pieno" si intende l'involucro esterno dell'edificio comprensivo di tutti i piani fuori terra, compresi quelli di sottotetto, ad esclusione di:

- logge e terrazzo coperti, sporti e balconi **aventi profondità inferiore a m. 2,50;**
- portici e passaggi pubblici e privati;
- volumi tecnici (a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare del Ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973);
- solaio di copertura.

51.6. NORME PARTICOLARI

Per le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono richiesti i seguenti interventi:

- a) Interventi di adeguamento entro due anni dall'entrata in vigore del PGT alle vigenti disposizioni ambientali e di sicurezza impiantistica;
- b) Interventi di adeguamento alle vigenti disposizioni in tema di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche;
- c) Interventi di adeguamento alle prescrizioni di tutela del reticolo idrico minore e maggiore e del Regio Decreto n. 523 del 27/07/1904;
- d) Interventi di riqualificazione paesaggistica dei fronti a lago e lungo i corsi d'acqua.

Gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle attrezzature esistenti, di cui al comma precedente, devono essere progettati e realizzati in conformità alle seguenti indicazioni paesaggistiche:

- a) per le installazioni ed i relativi impianti che hanno carattere temporaneo o permanente non è ammessa:
 - la realizzazione di piattaforme fisse e/o solidamente ancorate al suolo;
 - la modifica della giacitura naturale dell'area mediante livellamenti e/o ricolmature;
- b) le installazioni fisse devono risultare coerenti dal punto di vista materico, cromatico e dimensionale con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, evitando l'introduzione di elementi dissonanti o impropri anche dal punto di vista tipologico e dell'immagine;
- c) i fronti prospicienti superfici lacuali, corsi d'acqua, spazi pubblici e di uso pubblico, devono essere attrezzati a verde in coerenza con i caratteri paesaggistici e vegetazionali distintivi del contesto di appartenenza introducendo opere di mitigazione attraverso barriere vegetali;
- d) La pavimentazione dei percorsi, stalli e spazi per la sosta veicolare deve essere realizzata, di norma, con materiali naturali con trattamento consolidante ecologico; **è consentito l'uso di grigliati, masselli autobloccanti drenanti;** è vietato l'utilizzo di conglomerato bituminoso e cementizio e deve essere prevista la sistemazione dei percorsi esistenti.

Nei campeggi esistenti è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al numero di piazzuole, a tale scopo, autorizzate dall'Ente competente alla data di adozione del P.G.T..

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura delle strutture esistenti.

E' vietata la vendita di piazzole e di strutture ancorate al suolo; è altresì vietata la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione in godimento che possa far venire meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario delle aziende ricettive all'aria aperta.

I servizi riservati ai turisti ospitati, quali ristorazione, spaccio di alimentari, bar e vendita di articoli vari, nonché gli impianti e le attrezzature sportive e ricreative possono essere gestiti dal titolare dell'azienda ricettiva o dati in gestione a terzi.

L'uso di tali servizi, impianti ed attrezzature non può comunque, essere imposto ai clienti.

Le attrezzature e gli allestimenti di soggiorno possono essere dotati di preingressi mobili con una superficie massima di mq. 12,00.

74.2 Muri di Sostegno

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno, esclusivamente con paramento a vista in

pietra naturale, o con manufatti rivestiti di verde o utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, di altezza massima m. 2,50 rispetto al profilo naturale del terreno. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,50 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti nel caso di eccedenze rispetto al profilo naturale del terreno.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento supera m. 2,50 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.

E' ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori

Art.10. Piscine

-

Le piscine all'aperto sono realizzabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato esclusi gli ambiti ST1, ST2 e T6 e non sono computabili a fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp), del volume (V) e della superficie coperta (Sc).

La realizzazione di piscine all'aperto è ammessa con le seguenti modalità:

Distanza dai confini: ml. 5,00

Distanza dai confini: ml. 2,00 e comunque nel rispetto di quanto previsto nel Codice Civile per piscine non sporgenti dal profilo naturale del terreno.

La realizzazione di piscine all'aperto è subordinata al rilascio di idoneo titolo abilitativo ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.