

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del



PROVINCIA DI TORINO

Settore Urbanistica - Ambiente

Relazione di controdeduzione alle osservazioni e proposte alla Variante n.13, parziale, normativa, al vigente P.R.G.C. relativa al contenimento delle altezze e al controllo degli interventi edilizi nel tessuto consolidato e a precisazioni riferite all'area a servizi presso l'ex ricovero provinciale di Savonera e ai "luoghi del lavoro", ai sensi dell'art. 17 comma 7 della Legge Regionale 5/12/77 n. 56 e s.m.i.

Collegno, luglio 2010

**Il Dirigente del Settore
(Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO)**

**Il Segretario Generale
(Dott. Angelo TOMARCHIO)**

**Il Sindaco
Silvana ACCOSSATO**

**Dipendenti del Settore che hanno partecipato alla
redazione del presente fascicolo di controdeduzioni:**

Coordinatore e Responsabile del Procedimento: Arch. Lorenzo De Cristofaro

Responsabile Tecnico: Arch. Roberto Pennella
Istruttore Tecnico e disegnatore: Geom. Luca Pia

Supporto Tecnico-edilizio: Geom. Pietro Gentile, Geom. Roberto Barozzi
Supporto Tecnico-operativo Dott. Andrea Zerbin
Supporto Amministrativo: Sig. Francesco Scarciglia

SOMMARIO

INTRODUZIONE	5
SEZIONE 1	
REGISTRO OSSERVAZIONI	7
SEZIONE 2	
MACRO-TEMI, TEMI E SOTTO-TEMI	13
SEZIONE 3	
SINTESI TEMI E SOTTO-TEMI	17
SEZIONE 4	
CRITERI DI CONTRODEDUZIONE	31
SEZIONE 5	
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI	35
SEZIONE 6	
RIEPILOGO	93
SEZIONE 7	
MODIFICHE E INTEGRAZIONI RISPETTO AL PROGETTO PRELIMINARE	97

pagina non scritta

INTRODUZIONE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 18/03/2010 è stato adottato ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 comma 7 della Legge Regionale 5/12/77 n. 56 e s.m.i. il progetto preliminare di Variante n.13, parziale, normativa, al vigente P.R.G.C.

Il progetto di Variante urbanistica è stato regolarmente trasmesso alla Provincia di Torino con istanza 31/03/2010 prot. n. 19468.

La Provincia di Torino con Deliberazione n. 508-18170 del 18/05/2010 ha dichiarato la compatibilità della variante parziale in argomento con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento.

Per quanto attiene la fase di pubblicazione della Variante, si evidenzia che la stessa è stata regolarmente eseguita secondo le indicazioni previste dalla citata legge urbanistica regionale.

La fase di deposito in visione presso l'Ufficio urbanistica e di pubblicazione presso l'Albo Pretorio del Comune è avvenuta a partire dal 31/03/2010 con scadenza al 29/04/2010.

La fase delle osservazioni ha avuto durata dal 14/04/2010 al 29/04/2010.

Entro i termini di cui sopra, sono pervenute n° 19 osservazioni raccolte in apposito registro, allegato alla presente.

In data 20/05/2010, contestualmente al parere di compatibilità provinciale, sono pervenute con nota prot. 31181 osservazioni da parte della Provincia, rubricate nel registro al n° 20. Tali osservazioni, seppur pervenute oltre i termini, anche considerando il soggetto che le propone, vengono comunque prese in considerazione.

L'esame delle osservazioni ha fatto riscontrare la presenza di tematiche ricorrenti, per cui si è proceduto alla loro estrapolazione e catalogazione per **macro-temi** e relativi **temi**. Ciascun tema è stato ulteriormente scomposto, quando necessario, in **sotto-temi** di specificazione ed approfondimento, opportunamente sintetizzati.

Sono stati quindi elaborati **criteri sintetici di controdeduzione** alle osservazioni, al fine di pervenire in maniera trasparente ed univoca all'accoglimento o meno delle osservazioni presentate.

In altre parole, la suddetta articolazione ha lo scopo - associando allo stesso tema o sotto-tema contenuto nelle diverse osservazioni, sempre il medesimo criterio di controdeduzione - di pervenire ad un trattamento quanto più possibile oggettivo.

Il presente documento si divide in **sette sezioni di seguito descritte**.

- Nella **prima** viene riportato il registro delle osservazioni, ordinate per data di presentazione, numero di protocollo, oggetto e soggetti firmatari;
- Nella **seconda**, le osservazioni di cui sopra vengono organizzate per macro-temi e relativi temi che sintetizzano gli argomenti affrontati, nella stessa sono elencati i sotto-temi presenti;
- Nella **terza** è riportata la sintesi di ogni tema e relativo sotto-tema riscontrato;
- Nella **quarta** vengono enunciati i criteri generali da utilizzare per l'elaborazione delle controdeduzioni;
- Nella **quinta**, per ogni osservazione (riportata secondo ordine del registro) vengono elaborate (in base ai criteri di controdeduzione di cui sopra) le relative controdeduzioni articolate per sotto-temi, che portano ad un esito complessivo dal **RESPINTO** all'**ACCOLTO** o al **PARZIALMENTE ACCOLTO**;

- Nella **sesta** sezione è riportato un registro di sintesi delle controdeduzioni che fornisce il quadro complessivo di accoglimento o meno delle osservazioni.
- Infine nella **settima** sezione vengono riportate le modifiche rispetto al Progetto preliminare adottato a seguito delle controdeduzioni di cui alla parte quinta.

SEZIONE 1
REGISTRO OSSERVAZIONI

pagina non scritta

REGISTRO OSSERVAZIONI

Apertura periodo osservazioni: 14/04/2010

N° progressivo	Data	N° protocollo	Oggetto	Nominativi proponenti
1	27/04/2010	24968	Osservazioni al progetto preliminare della “VARIANTE 13” al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18.03.2010 (a seguito delibera C.C. programmatica n.19 del 12.02.2009).	Geom. Secondo Ciattino
2	27/04/2010	24993	Osservazioni e proposte al progetto preliminare della Variante parziale n.13 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Collegno adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del 18.03.2010.	Viviana Abburrà
3	28/04/2010	25389	Osservazioni al progetto preliminare della “VARIANTE 13” al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18.03.2010 (a seguito delibera C.C. programmatica n.19 del 12.02.2009).	Rolando Ficini; Renata Casoni; Giulia Guacchione.
4	28/04/2010	25390	Osservazioni al progetto preliminare della “VARIANTE 13” al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18.03.2010 (a seguito delibera C.C. programmatica n.19 del 12.02.2009).	Angelo Molino

5	28/04/2010	25392	Osservazioni al progetto preliminare della "VARIANTE 13" al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18.03.2010 (a seguito delibera C.C. programmatica n.19 del 12.02.2009).	Amelia Serra
6	28/04/2010	25502	Osservazioni alla Variante n.13 parziale al P.R.G.C., approvata con deliberazione Comunale del 18 marzo 2010.	Annalisa Candellieri
7	29/04/2010	25842	Osservazioni al Piano Regolatore Generale Comunale – variante n.13, parziale, normativa, al vigente P.R.G.C. relativa al contenimento delle altezze e al controllo degli interventi edilizi del tessuto consolidato e a precisazioni riferite all'area a servizi presso l'ex ricovero provinciale di Savonera e ai "Luoghi del lavoro" – Adozione progetto preliminare	Calogero Barbagioanni Piseia
8	29/04/2010	25843	Osservazioni al progetto preliminare della "VARIANTE 13" al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18.03.2010 (a seguito delibera C.C. programmatica n.19 del 12.02.2009).	Giuseppina Tabone
9	29/04/2010	25845	Osservazioni al progetto preliminare della "VARIANTE 13" al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18.03.2010 (a seguito delibera C.C. programmatica n.19 del 12.02.2009).	Vera Bottino
10	29/04/2010	25848	Osservazioni al progetto preliminare della "VARIANTE 13" al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18 marzo2010.	Salvatore Peticari

11	29/04/2010	25849	Osservazioni al progetto preliminare della "VARIANTE 13" al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18.03.2010 (a seguito delibera C.C. programmatica n.19 del 12.02.2009).	Geom. Lisa e professionisti vari
12	29/04/2010	25851	Osservazioni al progetto preliminare della "VARIANTE 13" al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18 marzo2010.	Geom. Paolo Azzalin
13	29/04/2010	25852-25878	Osservazioni alla variante n°13 parziale al P.R.G.C.	Ilario Tesio – Presidente del Collegio Geometri di Torino e Provincia
14	29/04/2010	25853	Osservazioni al progetto preliminare della variante 13 al P.R.G.C. (Delibera del Consiglio Comunale n.43 del 18.03.2010).	Sergio Richiero
15	29/04/2010	25855	Osservazioni al progetto preliminare della "VARIANTE 13" al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18 marzo 2010.	Dott. Piero Chiantelassa
16	29/04/2010	25856	Osservazioni al progetto preliminare della "VARIANTE 13" al P.R.G.C. di cui alla Delibera C.C. n.43 del 18 marzo 2010.	Nicasio Sampognaro; Felicetta Lateana.
17	29/04/2010	25912	Osservazioni al progetto preliminare "Variante 13" del P.R.G.C. Delibera C.C. n.43 del 18/03/2010. (a seguito delibera C.C. programmatica n.19 del 12/02/2009).	Alessandra Rocchi
18	29/04/2010	25913	Osservazioni al progetto preliminare "Variante 13" del P.R.G.C. Delibera C.C. n.43 del 18/03/2010. (a seguito delibera C.C. programmatica n.19 del 12/02/2009).	Renato Beylis

19	29/04/2010	25914	Osservazioni al progetto preliminare "Variante 13" del P.R.G.C. Delibera C.C. n.43 del 18/03/2010. (a seguito delibera C.C. programmatica n.19 del 12/02/2009).	Giovanni Bergamino
-----------	------------	-------	---	--------------------

Chiusura periodo osservazioni: 29/04/2010

20	20/05/2010	31181	Variante parziale al P.R.G.C. n.13 – Osservazioni (allegata al parere di compatibilità con il P.T.C.)	Provincia di Torino
-----------	------------	-------	---	---------------------

SCHEMA RIEPILOGATIVO

Numero osservazioni totali **20**

di cui:

Pervenute da Enti/Soggetti pubblici **2**

Pervenute da privati **18**

di queste:

Pervenute entro i termini **19**

Pervenute oltre i termini **1**

SEZIONE 2
MACRO-TEMI, TEMI e SOTTO-TEMI

pagina non scritta

INDIVIDUAZIONE MACRO-TEMI, TEMI e SOTTO-TEMI

MACRO-TEMI	SIGLA	TEMI	TITOLI TEMI	SOTTO-TEMI
COMPATIBILITA' CON REGOLAMENTI e/o NORMATIVA SOVRAORDINATA	CN	CN1	Presunta incompatibilità con la L.R. 20/2009 (Piano Casa)	
		CN2	Adeguamenti alle linee guida per la valutazione del rischio industriale	
		CN3	Adeguamento ad altre prescrizioni normative (antisismica, risparmio energetico, acustica, barriere architettoniche, Codice Civile)	
		CN4	Stoccaggio rifiuti attività produttive	
PROCEDURE URBANISTICHE	PU	PU1	Tipologia della Variante (parziale/strutturale)	
		PU2	Applicabilità S.U.E.	
PARAMETRI EDILIZI	PE	PE1	Difficoltà di intervento sugli edifici esistenti in ambito normativo <i>case basse e case e lavoro</i> nelle modalità individuate dalla Variante.	<p>PE1 da a) a d)</p> <p>a) Impossibilità attuativa per motivi igienico-funzionali e nel rispetto dei vincoli e dei parametri di P.R.G.C.;</p> <p>b) Impossibilità ad intervenire anche se con carenti dimostrazioni concrete</p> <p>c) compromissione risultato estetico-compositivo;</p> <p>d) Ripercussioni economiche (minori introiti/maggiori costi);</p>

		PE2	Difficoltà di interpretazione dei nuovi parametri in ambito normativo <i>case basse e case e lavoro</i>	PE2 da a) a b) a)Distanza dai confini e/o fabbricati adiacenti e ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente; b)Ampliamento del 20%;
		PE3	Individuazione del tessuto edilizio da salvaguardare	PE3 da a) a c) a)Critiche alla filosofia generale b)Disomogeneità di applicazione dei parametri (in aree libere, aree costruite, ecc...) in medesimi ambiti normativi; c)Disomogeneità tra medesime consistenze edilizie in ambiti normativi differenti da <i>case basse e case e lavoro</i> ;
		PE4	Quota aggiuntiva parcheggi	
VARIE	V	V1	Questioni generiche di carattere edilizio	V1 da a) a c) a)Altezza interpiano e altezza max edificio; b)Quota di pavimento del primo piano fuori terra; c)limitazione dei manufatti e dei volumi fuori terra non soggetti a disciplina parametrica;
		V2	Richiesta integrazioni alla Relazione Illustrativa	

SEZIONE 3
SINTESI TEMI E SOTTO-TEMI

pagina non scritta

TEMA CN1 – PRESUNTA INCOMPATIBILITA' CON LA L.R. 20/2009

(presente nelle osservazioni nn. 7, 13 del registro)

SINTESI

Tratta della presunta incompatibilità con la Legge Regionale n.20 del 14/07/09 (Piano Casa), in quanto questa prevede bonus volumetrici in caso di ampliamento o demolizione e ricostruzione, rispetto le “Relazioni per gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro” introdotte con la Variante 13.

TEMA CN2 – ADEGUAMENTI ALLE LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE

(presente nell'osservazione n. 20 del registro)

SINTESI

Tratta di una semplice segnalazione che richiede di approfondire gli adeguamenti relativi alla deliberazione G.R. 22 febbraio 2010, n. 20-13359 *Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale. Valutazione Ambientale strategica* (d.lgs 152/2006 e DGR 12-8931 del 09/06/2008) e *Rischio di incidente rilevante* (d.lgs. 334/1999 e d.m. 9 maggio 2001) ricordando, in particolare che, se necessario, l'Elaborato Tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (RIR), l'assenza dello stesso *costituisce impedimento all'avvio procedurale di qualsiasi nuovo strumento urbanistico generale, sua variante e procedure amministrative che concorrono a modificare la strumentazione urbanistica previgente.*

**TEMA CN3 – ADEGUAMENTI AD ALTRE PRESCRIZIONI NORMATIVE
(ANTISISMICA, RISPARMIO ENERGETICO, ACUSTICA...)**

(presente nelle osservazioni nn. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 del registro)

SINTESI

Questo tema raccoglie quelle osservazioni che sollevano il problema della difficoltà se non impossibilità di intervento, legate alle prescrizioni edilizie descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione e introdotte con la Variante n°13, nei casi di recupero e/o sopraelevazione di immobili esistenti, nel rispetto delle vigenti normative: antisismica, acustica, risparmio energetico, barriere architettoniche e Codice Civile.

Viene soprattutto paventato il rischio di ottenere risultati estetici e tecnici non accettabili se non con un aggravio sostanziale di spesa in alcuni casi non sostenibile.

TEMA CN4 – STOCCAGGIO RIFIUTI ATTIVITA' PRODUTTIVE

(presente nella osservazione n. 20 del registro)

SINTESI

Tratta della necessità di espletare la verifica preventiva di assoggettabilità a VAS sulla previsione che ammette, in ambito normativo *i luoghi del lavoro*, lo stoccaggio di rifiuti afferenti alla propria attività lavorativa sul lotto di pertinenza.

TEMA PU1 – TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

(presente nelle osservazioni nn. 1-3-4-5-8-9-10-11-17-18-19 del registro)

SINTESI

Tratta della richiesta di configurare la Variante come *strutturale* ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto, nelle motivazioni degli osservanti, la stessa, in particolare per quanto attiene alla nuova disciplina relativa alle *case basse* e *case e lavoro*, interverrebbe in modifica ai parametri edilizi e urbanistici.

TEMA PU2 – APPLICABILITA' S.U.E.

(presente nelle osservazioni nn. 2-13-15 del registro)

Questo tema raccoglie le osservazioni che mettono in discussione la scelta della Variante di introdurre l'obbligo di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) nei casi in cui l'intervento comporti scomposizione/ricomposizione fondiaria.

In particolare si fa riferimento al presunto gravame procedurale, tale da appesantire inutilmente l'attività degli Uffici e degli organi collegiali del Comune, sui procedimenti di rilascio delle autorizzazioni ad intervenire. In secondo luogo, si evidenziano le potenziali ripercussioni economiche sui privati circa l'obbligo sopraesposto, in ordine alla maggiorazione dei costi e alla conseguente riduzione della praticabilità economica dell'intervento.

TEMA PE1 – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Il tema si riferisce alle difficoltà attuative lamentate dagli osservanti negli ambiti normativi “case basse” e “case e lavoro” a seguito dell’introduzione delle norme della Variante 13.

SOTTO-TEMA PE1a

(presente nell’ osservazione n. 2 del registro)

SINTESI

Tratta della impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti mantenendo accettabili i livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati) .

SOTTO-TEMA PE1b

(presente nelle osservazioni nn. 1-3-4-5-6-8-9-10-11-15-16-17-18-19 del registro)

SINTESI

Il sottotema si riferisce a quelle osservazioni che, anche se carenti di dimostrazioni concrete, esprimono l’impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati).

SOTTO-TEMA PE1c

(presente nelle osservazioni nn.3-4-5-6-10-14-15-16-17-18-19 del registro)

SINTESI

Il sottotema si riferisce alla impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti con un apprezzabile risultato estetico-compositivo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio originario ma senza argomentazioni e/o dimostrazioni,

SOTTO-TEMA PE1d

(presente nelle osservazioni nn. 1-3-4-5-6-8-9-10-14-15-16-17-18-19 del registro)

SINTESI

Tratta delle ricadute economiche relative all’introduzione della norma riguardante gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro* riferendosi a situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, non supportate da dimostrazioni e/o argomentazioni concrete.

TEMA PE2 – DIFFICOLTA' D'INTERPRETAZIONE

Questo tema raccoglie quelle osservazioni che denunciano una difficoltà di interpretazione dei nuovi parametri in ambito normativo “case basse” e “case e lavoro”

SOTTO-TEMA PE2a

(presente nelle osservazioni nn.3-4-5-8-9-10-12-14-17-18-19 del registro)

SINTESI

Viene evidenziata la necessità di approfondire in che misura debba essere rispettata la distanza minima dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti, sia in caso di sopraelevazione (con o senza ampliamento correlato) sia in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati residenziali esistenti. Con riferimento a quest'ultima fattispecie si richiede di precisare ulteriormente cosa s'intenda per “ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente”.

SOTTO-TEMA PE2b

(presente nelle osservazioni nn. 3-4-5-8-9-10-12-17-18-19 del registro)

SINTESI

Tratta della necessità di definire i criteri di qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.

TEMA PE3 – INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE

Questo tema raccoglie quelle osservazioni che rilevano che, con le imposizioni introdotte sugli ambiti normativi “case basse e case e lavoro”, l’obiettivo di evitare lo snaturamento del tessuto edilizio consolidato non sia perseguito.

SOTTO-TEMA PE3a

(presente nelle osservazioni nn.6-7-10-11-13-14 del registro)

SINTESI

Le osservazioni riconducibili al sottotema mettono in discussione i criteri generali adottati dalla Variante. Tra le questioni sollevate si possono comprendere quelle che sostengono che le norme di nuova introduzione non evitino lo snaturamento del tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, già in gran parte compromesso (e a tal riguardo alcuni propongono di restringere l’applicazione delle nuove norme previste per *case basse* e *case e lavoro* ad ambiti considerati ancora in gran parte omogenei e rispondenti al tessuto “storico” della città) e quelle che propongono di consentire in tutti i casi, qualora tecnicamente possibile, di sopraelevare fino a 3 piani fuori terra.

SOTTO-TEMA PE3b

(presente nelle osservazioni nn.3-4-5-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19 del registro)

SINTESI

Tratta della disomogeneità di applicazione dei parametri tra medesimi ambiti normativi che penalizzano chi non ha ancora sfruttato tutta la capacità edificatoria del lotto e non impongono limiti a chi possiede un terreno libero o fabbricati non residenziali.

SOTTO-TEMA PE3c

(presente nelle osservazioni nn.14 del registro)

SINTESI

Tratta delle osservazioni che mettono in discussione la scelta della Variante di limitare la salvaguardia del tessuto edilizio tradizionale e consolidato solo agli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, escludendo dalle misure di tutela gli edifici uni/bifamiliari presenti in tutti gli altri ambiti normativi residenziali della città.

TEMA PE4 – QUOTA AGGIUNTIVA PARCHEGGI
(presente nelle osservazioni n. 11-15-16 del registro)

SINTESI

Questo tema raccoglie quelle osservazioni che chiedono di rivalutare la norma che prevede una quota aggiuntiva di parcheggi privati da realizzare a raso.

TEMA V1 – QUESTIONI GENERICHE DI CARATTERE EDILIZIO

Questo tema raccoglie quelle osservazioni che mettono in evidenza aspetti generici di carattere edilizio

SOTTO-TEMA V1a

(presente nelle osservazioni nn.3-4-5-8-9-12 del registro)

SINTESI

Tratta della necessità di meglio precisare i dati quantitativi relativi all'altezza dell'interpiano ed all'altezza massima dell'edificio.

SOTTO-TEMA V1b

(presente nelle osservazioni nn. 3-4-5-8-9-12 del registro)

SINTESI

Tratta della necessità di specificare la quota di pavimento del primo piano fuori terra;

SOTTO-TEMA V1c

(presente nell'osservazioni n. 14 del registro)

SINTESI

Tratta della limitazione dei manufatti e dei volumi fuori terra non soggetti a disciplina parametrica

TEMA V2 – INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(presente nelle osservazioni nn. 13-20 del registro)

SINTESI

Tratta della richiesta di chiarire ulteriormente le motivazioni e le ricadute in merito all'applicazione delle previsioni sulla "riduzione di un piano sul numero massimo ammesso negli ambiti normativi residenziali che consentono l'edificazione oltre i tre piani fuori terra".

SEZIONE 4
CRITERI DI CONTRODEDUZIONE

pagina non scritta

CRITERI PER L'ACCOGLIMENTO E IL NON ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N. 13

Criteri per l'accoglimento delle osservazioni

A1	Accolta in quanto contribuisce ad integrare e specificare i contenuti della Variante
PA1	L'osservazione viene accolta nella sostanza, in quanto, pur non dimostrando concretamente quanto asserito, l'essenza della problematica sollevata trova parziale accoglimento nelle soluzioni adottate.
PA2	L'osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l'applicabilità concreta della norma.
PA3	L'osservazione viene accolta, adottando tuttavia una soluzione diversa rispetto a quella suggerita o richiesta.

Criteri per il non-accoglimento delle osservazioni

R1	Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante
R2	Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.
R3	Non accolta in quanto tutte le prerogative e possibilità introdotte con la L.R. 20 del 14 luglio 2009, recepite dalla D:C.C. n. 144/2009, sono applicabili e non incompatibili con la Variante.
R4	Non accolta in quanto in contrasto con la normativa vigente sovraordinata
NC1	L'osservazione non viene controdedotta in quanto si configura quale semplice quesito o richiesta di chiarimento su questioni non direttamente trattate dalla Variante.
NC2	L'osservazione non viene controdedotta in quanto tratta di una ripercussione che non può essere presa in considerazione dalla variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto tratta di situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, carente di dimostrazioni concrete della tesi sostenuta.

pagina non scritta

SEZIONE 5
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

pagina non scritta

OSSERVAZIONE N. 1 (Geom. Secondo Ciattino)

Premessa/sintesi generale

L’osservazione chiede la revisione della Variante con il ripristino della norma previgente in ambito normativo “case e lavoro” secondo le motivazioni sotto elencate:

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

SOTTO-TEMA PE1b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO			
<p>Il sottotema si riferisce a quelle osservazioni che, anche se carenti di dimostrazioni concrete, esprimono l’impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati).</p>			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
<p>PA1 – L’osservazione viene accolta nella sostanza, in quanto, pur non dimostrando concretamente quanto asserito, l’essenza della problematica sollevata trova parziale accoglimento nelle soluzioni adottate.</p>			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
<p>La Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i>, viene modificata introducendo maggiori possibilità e margini attuativi che mirano a garantire una più estesa gamma realizzativa. In particolare viene introdotta la possibilità di demolire e ricostruire, anche modificando l’attuale localizzazione, per dimostrata e certificata impossibilità, legata al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, ecc...), di realizzare almeno il 60% dell’incremento connesso alla sopraelevazione e all’ampliamento della sagoma.</p>			

SOTTO-TEMA PE1d – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO			
Tratta delle ricadute economiche relative all’introduzione della norma riguardante gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi <i>case basse e case e lavoro</i> .			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
NC2 – L’osservazione non viene controdedotta in quanto tratta di una ripercussione che non può essere presa in considerazione dalla variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto tratta di situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, carente di dimostrazioni concrete della tesi sostenuta.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

TEMA PU1 – PROCEDURE URBANISTICHE – TIPOLOGIA DELLA VARIANTE			
Tratta della richiesta di configurare la Variante come <i>strutturale</i> ai sensi dell’art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto, nelle motivazioni degli osservanti, la stessa, in particolare per quanto attiene alla nuova disciplina relativa alle <i>case basse e case e lavoro</i> , interverrebbe in modifica ai parametri edilizi e urbanistici.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R4 – Non accolta in quanto in contrasto con la normativa vigente sovraordinata			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
La disciplina relativa alle tipologie di varianti al P.R.G.C., recata dall’art.17 L.R.56/77, fissa come principale spartiacque tra le varianti strutturali e quelle parziali, la capacità insediativa residenziale: sono strutturali le varianti che incrementano tale parametro e parziali le altre. Considerato che, la Variante 13 -pur senza modificare gli indici di edificabilità né i rapporti di copertura- agisce, semmai, nella direzione opposta a quella di portare a incrementi delle volumetrie residenziali previste dal P.R.G.C., appare assolutamente priva di ogni fondamento logico-normativo l’ipotesi ventilata nell’osservazione che la variante medesima possa rientrare tra quelle strutturali.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------------	--------------------------	-----------------

OSSERVAZIONE N. 2 (Viviana Abburrà)**Premessa/sintesi generale**

L'osservante rileva la necessità di rivedere le norme introdotte dalla Variante, evidenziando, sulla base di un caso specifico, oggettive difficoltà di attuazione delle nuove previsioni in ambito normativo “case basse” per le motivazioni di seguito dettagliate:

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

SOTTO-TEMA PE1a – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO			
Tratta della impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati)			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA3 – L'osservazione viene accolta, adottando tuttavia una soluzione diversa rispetto a quella suggerita o richiesta.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
Alla luce delle nuove disposizioni in ambito normativo <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , viene consentito, per gli edifici esistenti, il solo intervento di sopraelevazione con eventuale ampliamento per esigenze correlate, anche a seguito di dimostrata necessità di demolizione. La norma inerente all'obbligo di frazionamento, pertanto, è stata pensata per consentire agli aventi titolo lo sfruttamento sull'area della capacità edificatoria ancora disponibile, permettendo in tal modo l'applicazione per intero dei parametri urbanistici previsti per l'ambito normativo considerato, in coerenza con gli obiettivi di salvaguardia del tessuto edilizio esistente prefissati.			
Con specifico riferimento al caso sollevato, si evidenzia che uno strumento urbanistico generale quale il P.R.G.C. non può prendere in considerazione l'ampia disomogeneità delle situazioni presenti sul territorio; alcune delle quali non si trovavano infatti nella possibilità di intervenire anche con l'applicazione della normativa previgente la Variante n. 13.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
La Relazione, specifica per gli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , viene modificata introducendo maggiori possibilità e margini attuativi che mirano a garantire una più estesa gamma realizzativa. In particolare viene introdotta la possibilità di demolire e ricostruire, anche modificando l'attuale localizzazione, per dimostrata e certificata impossibilità, legata al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, ecc...), di realizzare almeno il 60% dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.			

TEMA PU2 – PROCEDURE URBANISTICHE – APPLICABILITA' S.U.E.

Questo tema raccoglie le osservazioni che mettono in discussione la scelta della Variante di introdurre l'obbligo di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) nei casi in cui l'intervento comporti scomposizione/ricomposizione fondiaria.

In particolare si fa riferimento al presunto gravame procedurale, tale da appesantire inutilmente l'attività degli Uffici e degli organi collegiali del Comune, sui procedimenti di rilascio delle autorizzazioni ad intervenire. In secondo luogo, si evidenziano le potenziali ripercussioni economiche sui privati circa l'obbligo sopraesposto, in ordine alla maggiorazione dei costi e alla conseguente riduzione della praticabilità economica dell'intervento.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA3 – L'osservazione viene accolta, adottando tuttavia una soluzione diversa rispetto a quella suggerita o richiesta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

Viene eliminato l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo previsto dal Progetto preliminare per le trasformazioni prospettanti sul corso Francia e in caso di "ricomposizione" o "scomposizione" fondiaria in ambito residenziale, introducendo l'obbligo di redigere, negli stessi casi, un Progetto Unitario degli interventi. Questo strumento, caratterizzato da maggiore snellezza rispetto al S.U.E., tempera infatti la necessità di salvaguardare l'organicità della trasformazione, e la sua coerenza con il contesto, all'opportunità di evitare appesantimenti procedurali sui percorsi autorizzativi.

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------------	---------------------------------	------------------------

OSSERVAZIONE N. 3 (Rolando Ficini – Renata Casoni – Giulia Guacchione)

OSSERVAZIONE N. 4 (Angelo Molino)

OSSERVAZIONE N. 5 (Amelia Serra)

Premessa/sintesi generale

Con riferimento agli ambiti normativi “case basse” e “case e lavoro”, le osservazioni, pressoché identiche nei contenuti espressi, chiedono l’annullamento delle misure di salvaguardia introdotte con la Variante, sostenendo che la normativa previgente non comportasse alcuno snaturamento del tessuto edilizio consolidato, in buona parte ormai rinnovato con realizzazioni oltre i due p.f.t.. Si chiede altresì, in subordine, di specificare ulteriormente modalità attuative e tipologia degli interventi ancora possibili nei suddetti ambiti normativi.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA PU1 – PROCEDURE URBANISTICHE – TIPOLOGIA DELLA VARIANTE			
Tratta della richiesta di configurare la Variante come <i>strutturale</i> ai sensi dell’art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto, nelle motivazioni degli osservanti, la stessa, in particolare per quanto attiene alla nuova disciplina relativa alle <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , interverrebbe in modifica ai parametri edilizi e urbanistici.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R4 – Non accolta in quanto in contrasto con la normativa vigente sovraordinata			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
La disciplina relativa alle tipologie di varianti al P.R.G.C., recata dall’art.17 L.R.56/77, fissa come principale spartiacque tra le varianti strutturali e quelle parziali, la capacità insediativa residenziale: sono strutturali le varianti che incrementano tale parametro e parziali le altre. Considerato che, la Variante 13 -pur senza modificare gli indici di edificabilità né i rapporti di copertura- agisce, semmai, nella direzione opposta a quella di portare a incrementi delle volumetrie residenziali previste dal P.R.G.C., appare assolutamente priva di ogni fondamento logico-normativo l’ipotesi ventilata nell’osservazione che la variante medesima possa rientrare tra quelle strutturali.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA PE1b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Il sottotema si riferisce a quelle osservazioni che, anche se carenti di dimostrazioni concrete, esprimono l'impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati).

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA1 – L'osservazione viene accolta nella sostanza, in quanto, pur non dimostrando concretamente quanto asserito, l'essenza della problematica sollevata trova parziale accoglimento nelle soluzioni adottate.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

La Relazione specifica per gli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, viene modificata introducendo maggiori possibilità e margini attuativi che mirano a garantire una più estesa gamma realizzativa. In particolare viene introdotta la possibilità di demolire e ricostruire, anche modificando l'attuale localizzazione, per dimostrata e certificata impossibilità, legata al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, ecc...), di realizzare almeno il 60% dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.

SOTTO-TEMA PE1c – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Il sottotema si riferisce alla impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti con un apprezzabile risultato estetico-compositivo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio originario.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R2 – Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE1d – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO			
Tratta delle ricadute economiche relative all’introduzione della norma riguardante gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> .			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
NC2 – L’osservazione non viene controdedotta in quanto tratta di una ripercussione che non può essere presa in considerazione dalla variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto tratta di situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, carente di dimostrazioni concrete della tesi sostenuta.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA PE2a – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE			
Viene evidenziata la necessità di approfondire in che misura debba essere rispettata la distanza minima dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti, sia in caso di sopraelevazione (con o senza ampliamento correlato) sia in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati residenziali esistenti. Con riferimento a quest’ultima fattispecie si richiede di precisare ulteriormente cosa s’intenda per “ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente”.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
La modifica apportata sulla Relazione relativa agli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> ha contestualmente contribuito a chiarire anche le difficoltà di interpretazione relativamente ai distacchi regolamentari. Tali distanze, in ogni caso non derogabili, dovranno essere quindi rispettate per tutti gli interventi possibili di sopraelevazione. Nel caso in cui però non fosse possibile edificare almeno il 60% della SLP teoricamente realizzabile con la sopraelevazione, l’intero edificio potrà essere demolito e ricostruito in altra zona del lotto fondiario in deroga al rispetto della sagoma planimetrica preesistente. Diversamente quest’ultima dovrà essere sempre rispettata. Si ricorda che per sagoma planimetrica si intende la proiezione sul piano orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell’edificio originario.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcuni chiarimenti, oltre alle modifiche tecniche-operative, che permettano quindi di meglio interpretare gli aspetti relativi alle distanze minime dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti ed il rispetto della sagoma preesistente.			

SOTTO-TEMA PE2b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE			
Tratta della necessità di definire i criteri di qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L’ampliamento massimo ammesso del 20% è realizzabile mantenendo come riferimento obbligato la sagoma planimetrica esistente e solo per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico correlate alla sopraelevazione. Qualora si intendesse procedere al solo intervento di ampliamento, senza sopraelevazione, il riferimento normativo possibile potrà essere la L.R. 20/09 (Piano Casa) o l’art. 10.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. (interventi <i>una-tantum</i>).			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcune argomentazioni che permettano di chiarire gli aspetti relativi alla qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.			

SOTTO-TEMA PE3b – PARAMETRI EDILIZI – INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE			
Tratta della disomogeneità di applicazione dei parametri tra medesimi ambiti normativi che penalizzano chi non ha ancora sfruttato tutta la capacità edificatoria del lotto e non impongono limiti a chi possiede un terreno libero o fabbricati non residenziali.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R1 – Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
I principi generali ispiratori della Variante sono rivolti a tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città (edifici uni e bifamiliari, prevalenti negli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i>). Tali misure, volte esplicitamente alla tutela delle consistenze residenziali, non sono applicabili ai lotti ancora ineditati e ai lotti con presenza di manufatti minori o di diversa destinazione, oggettivamente privi di elementi da salvaguardare. Per quanto riguarda questi ultimi, non possono che valere i parametri previsti dal P.R.G.C. sull’ambito normativo considerato.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA V1a – VARIE – QUESTIONI GENERICHE DI CARATTERE EDILIZIO			
Tratta della necessità di meglio precisare i dati quantitativi relativi all'altezza dell'interpiano ed all'altezza massima dell'edificio			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
NC1 – L'osservazione non viene controdedotta in quanto si configura quale semplice quesito o richiesta di chiarimento su questioni non direttamente trattate dalla Variante.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
In ogni caso si richiama l'art. 1 del D.M. 05/07/1975 – Norme Igienico sanitarie – che riporta un'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione da rispettare pari a mt 2,70, riducibili a mt 2,40 per i corridoi e i ripostigli. La stessa disposizione è richiamata all'art. 36 del Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n° 33 del 05/03/2009.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA V1b – VARIE – QUESTIONI GENERICHE DI CARATTERE EDILIZIO			
Tratta della necessità di specificare la quota di pavimento del primo piano fuori terra;			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
NC1 – L'osservazione non viene controdedotta in quanto si configura quale semplice quesito o richiesta di chiarimento su questioni non direttamente trattate dalla Variante.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
Si richiama nuovamente il D.M. 05/07/1975 “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione” che, per quanto non espressamente trattato, rimanda al Regolamento precedente. Quest'ultimo, all'art.61, prescrive che <i>l'elevazione del pavimento del piano terreno sul piano stradale e sul terreno circostante, dovrà sempre essere di almeno m.0,40, che sarà utilizzato per vespaio, se non esista il sotterraneo.</i> Viene in ogni caso fatta salva la normativa sul superamento delle barriere architettoniche.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------------	--------------------------	-----------------

OSSERVAZIONE N. 6 (Annalisa Candellieri)

Premessa/sintesi generale

L'osservazione, di carattere generale, chiede la revisione della Variante sulla base delle problematiche di seguito individuate:

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

SOTTO-TEMA PE1b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO			
Il sottotema si riferisce a quelle osservazioni che, anche se carenti di dimostrazioni concrete, esprimono l'impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati).			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA1 – L'osservazione viene accolta nella sostanza, in quanto, pur non dimostrando concretamente quanto asserito, l'essenza della problematica sollevata trova parziale accoglimento nelle soluzioni adottate.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
La Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse e case e lavoro</i> , viene modificata introducendo maggiori possibilità e margini attuativi che mirano a garantire una più estesa gamma realizzativa. In particolare viene introdotta la possibilità di demolire e ricostruire, anche modificando l'attuale localizzazione, per dimostrata e certificata impossibilità, legata al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, ecc...), di realizzare almeno il 60% dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.			

SOTTO-TEMA PE1c – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO			
Il sottotema si riferisce alla impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti con un apprezzabile risultato estetico-compositivo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio originario.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R2 – Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA PE1d – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO

Tratta delle ricadute economiche relative all’introduzione della norma riguardante gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

NC2 – L’osservazione non viene controdedotta in quanto tratta di una ripercussione che non può essere presa in considerazione dalla variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto tratta di situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, carente di dimostrazioni concrete della tesi sostenuta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE3a – PARAMETRI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE

Le osservazioni riconducibili al sottotema mettono in discussione i criteri generali adottati dalla Variante. In particolare, viene sostenuto che le norme di nuova introduzione non evitano in nessun modo lo snaturamento del tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, già in gran parte compromesso da nuove realizzazioni di caratteristiche diverse. A tal riguardo, si propone altresì di restringere l’applicazione delle nuove norme previste per *case basse* e *case e lavoro* ad ambiti edificati considerati ancora in gran parte omogenei e rispondenti al tessuto “storico” della città.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R1 - Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

Si ribadisce che la filosofia della variante è quella tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, prevalente negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, che presenta ancora realtà da salvaguardare nei caratteri e nella tipologia edilizia. Nel contempo si è voluto perseguire l’obiettivo di rendere possibili interventi a carattere “famigliare” (sopraelevazioni) che contemperino le esigenze dei piccoli proprietari alle succitate necessità di tutela.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------------	--------------------------	-----------------

OSSERVAZIONE N. 7 (Calogero Barbagiovanni Piseia)

Premessa/sintesi generale

Con particolare riferimento all'ambito normativo "case basse", l'osservante chiede di riformulare le previsioni della Variante, richiamando, fra le altre considerazioni di carattere generale, le possibilità attuative consentite dalla L.R. 20 del 14.07.2009 (Piano Casa) sugli edifici uni e bi-familiari.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA CN1 – COMPATIBILITA' NORMATIVA - PRESUNTA INCOMPATIBILITA' CON LA L.R. 20/2009			
Tratta della presunta incompatibilità con la Legge Regionale n.20 del 14/07/09 (Piano Casa), in quanto questa prevede bonus volumetrici in caso di ampliamento o demolizione e ricostruzione, rispetto le <u>"Relazioni per gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro"</u> introdotte con la Variante 13.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO R3 - Non accolta in quanto tutte le prerogative e possibilità introdotte con la L.R. 20 del 14 luglio 2009, recepite dalla D:C.C. n. 144/2009, sono applicabili e non incompatibili con la Variante.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI Si specifica ulteriormente che nella L.R.20/09 gli ampliamenti di volume ammessi rappresentano una deroga in presenza di saturazione della capacità edificatoria e possono essere applicati in presenza di edifici uni e bi-familiari indipendentemente dall'ambito normativo stabilito dal P.R.G.C.; nella parte contestata della Variante vengono invece introdotte alcune prescrizioni di salvaguardia per i soli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> ; modifiche che rispettano in ogni caso la capacità edificatoria massima. Si riporta inoltre parte dell'art. 4 della L.R. 20/09 ad ulteriore dimostrazione che questa legge si basa su principi totalmente differenti rispetto a quelli perseguiti con la Variante 13: <i>-Con deliberazione consiliare il comune individua, anche su richiesta degli aventi titolo, edifici residenziali da riqualificare attraverso interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione volti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici, in deroga agli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi. Per questi interventi è ammesso un ampliamento dal 25 al 35 per cento della volumetria esistente in base al risparmio energetico ottenibile-</i> . Da questa analisi è quindi evidente che non è possibile prendere in considerazione alcun confronto, nei principi di applicazione, con la L.R. 20/09.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

**SOTTO-TEMA PE3a – PARAMETRI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO
EDILIZIO DA SALVAGUARDARE**

Le osservazioni riconducibili al sottotema mettono in discussione i criteri generali adottati dalla Variante. In particolare, viene sostenuto che le norme di nuova introduzione non evitano in nessun modo lo snaturamento del tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, già in gran parte compromesso da nuove realizzazioni di caratteristiche diverse. A tal riguardo, si propone altresì di restringere l'applicazione delle nuove norme previste per *case basse* e *case e lavoro* ad ambiti edificati considerati ancora in gran parte omogenei e rispondenti al tessuto "storico" della città.

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

R1 - Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

Si ribadisce che la filosofia della variante è quella tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, prevalente negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, che presenta ancora realtà da salvaguardare nei caratteri e nella tipologia edilizia. Nel contempo si è voluto perseguire l'obiettivo di rendere possibili interventi a carattere "famigliare" (sopraelevazioni) che contemperino le esigenze dei piccoli proprietari alle succitate necessità di tutela.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------------	--------------------------	------------------------

OSSERVAZIONE N. 8 (Giuseppina Tabone)
OSSERVAZIONE N. 9 (Vera Bottino)

Premessa/sintesi generale

Con riferimento agli ambiti normativi “case basse” e “case e lavoro”, le osservazioni, pressoché identiche nei contenuti espressi, chiedono l’annullamento delle misure di salvaguardia introdotte con la Variante, sostenendo che la normativa previgente non comportasse alcuno snaturamento del tessuto edilizio consolidato, in buona parte ormai rinnovato con realizzazioni oltre i due p.f.t.. Si chiede altresì, in subordine, di specificare ulteriormente modalità attuative e tipologia degli interventi ancora possibili nei suddetti ambiti normativi.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA PU1 – PROCEDURE URBANISTICHE – TIPOLOGIA DELLA VARIANTE			
Tratta della richiesta di configurare la Variante come <i>strutturale</i> ai sensi dell’art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto, nelle motivazioni degli osservanti, la stessa, in particolare per quanto attiene alla nuova disciplina relativa alle <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , interverrebbe in modifica ai parametri edilizi e urbanistici.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R4 – Non accolta in quanto in contrasto con la normativa vigente sovraordinata			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
La disciplina relativa alle tipologie di varianti al P.R.G.C., recata dall’art.17 L.R.56/77, fissa come principale spartiacque tra le varianti strutturali e quelle parziali, la capacità insediativa residenziale: sono strutturali le varianti che incrementano tale parametro e parziali le altre. Considerato che, la Variante 13 -pur senza modificare gli indici di edificabilità né i rapporti di copertura- agisce, semmai, nella direzione opposta a quella di portare a incrementi delle volumetrie residenziali previste dal P.R.G.C., appare assolutamente priva di ogni fondamento logico-normativo l’ipotesi ventilata nell’osservazione che la variante medesima possa rientrare tra quelle strutturali.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA PE1b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Il sottotema si riferisce a quelle osservazioni che, anche se carenti di dimostrazioni concrete, esprimono l'impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati).

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA1 – L'osservazione viene accolta nella sostanza, in quanto, pur non dimostrando concretamente quanto asserito, l'essenza della problematica sollevata trova parziale accoglimento nelle soluzioni adottate.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

La Relazione specifica per gli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, viene modificata introducendo maggiori possibilità e margini attuativi che mirano a garantire una più estesa gamma realizzativa. In particolare viene introdotta la possibilità di demolire e ricostruire, anche modificando l'attuale localizzazione, per dimostrata e certificata impossibilità, legata al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, ecc...), di realizzare almeno il 60% dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.

SOTTO-TEMA PE1c – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Il sottotema si riferisce alla impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti con un apprezzabile risultato estetico-compositivo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio originario.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R2 – Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE1d – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO

Tratta delle ricadute economiche relative all’introduzione della norma riguardante gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

NC2 – L’osservazione non viene controdedotta in quanto tratta di una ripercussione che non può essere presa in considerazione dalla variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto tratta di situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, carente di dimostrazioni concrete della tesi sostenuta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA**SOTTO-TEMA PE2a – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE**

Viene evidenziata la necessità di approfondire in che misura debba essere rispettata la distanza minima dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti, sia in caso di sopraelevazione (con o senza ampliamento correlato) sia in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati residenziali esistenti. Con riferimento a quest’ultima fattispecie si richiede di precisare ulteriormente cosa s’intenda per “ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente”.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

La modifica apportata sulla Relazione relativa agli ambiti normativi *case basse e case e lavoro* ha contestualmente contribuito a chiarire anche le difficoltà di interpretazione relativamente ai distacchi regolamentari. Tali distanze, in ogni caso non derogabili, dovranno essere quindi rispettate per tutti gli interventi possibili di sopraelevazione. Nel caso in cui però non fosse possibile edificare almeno il 60% della SLP teoricamente realizzabile con la sopraelevazione, l’intero edificio potrà essere demolito e ricostruito in altra zona del lotto fondiario in deroga al rispetto della sagoma planimetrica preesistente. Diversamente quest’ultima dovrà essere sempre rispettata.

Si ricorda che per sagoma planimetrica si intende la proiezione sul piano orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell’edificio originario.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*, contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcuni chiarimenti, oltre alle modifiche tecniche-operative, che permettano quindi di meglio interpretare gli aspetti relativi alle distanze minime dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti ed il rispetto della sagoma preesistente.

SOTTO-TEMA PE2b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE			
Tratta della necessità di definire i criteri di qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L’ampliamento massimo ammesso del 20% è realizzabile mantenendo come riferimento obbligato la sagoma planimetrica esistente e solo per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico correlate alla sopraelevazione. Qualora si intendesse procedere al solo intervento di ampliamento, senza sopraelevazione, il riferimento normativo possibile potrà essere la L.R. 20/09 (Piano Casa) o l’art. 10.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. (interventi <i>una-tantum</i>).			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse e case e lavoro</i> , contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcune argomentazioni che permettano di chiarire gli aspetti relativi alla qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.			

SOTTO-TEMA PE3b – PARAMETRI EDILIZI – INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE			
Tratta della disomogeneità di applicazione dei parametri tra medesimi ambiti normativi che penalizzano chi non ha ancora sfruttato tutta la capacità edificatoria del lotto e non impongono limiti a chi possiede un terreno libero o fabbricati non residenziali.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R1 – Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
I principi generali ispiratori della Variante sono rivolti a tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città (edifici uni e bifamiliari, prevalenti negli ambiti normativi <i>case basse e case e lavoro</i>). Tali misure, volte esplicitamente alla tutela delle consistenze residenziali, non sono applicabili ai lotti ancora ineditati e ai lotti con presenza di manufatti minori o di diversa destinazione, oggettivamente privi di elementi da salvaguardare. Per quanto riguarda questi ultimi, non possono che valere i parametri previsti dal P.R.G.C. sull’ambito normativo considerato.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA V1b – VARIE – QUESTIONI GENERICHE DI CARATTERE EDILIZIO			
Tratta della necessità di specificare la quota di pavimento del primo piano fuori terra;			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
NC1 – L’osservazione non viene controdedotta in quanto si configura quale semplice quesito o richiesta di chiarimento su questioni non direttamente trattate dalla Variante.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
Si richiama nuovamente il D.M. 05/07/1975 “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione” che, per quanto non espressamente trattato, rimanda al Regolamento precedente. Quest’ultimo, all’art.61, prescrive che <i>l’elevazione del pavimento del piano terreno sul piano stradale e sul terreno circostante, dovrà sempre essere di almeno m.0,40, che sarà utilizzato per vespaio, se non esista il sotterraneo.</i> Viene in ogni caso fatta salva la normativa sul superamento delle barriere architettoniche.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------------	---------------------------------	------------------------

OSSERVAZIONE N. 10 (Salvatore Peticari)

Premessa/sintesi generale

Sulla scorta delle motivazioni sottoelencate, l’osservazione chiede l’annullamento delle misure di salvaguardia introdotte con la Variante sugli ambiti normativi “case basse” e “case e lavoro”, sostenendo che la normativa previgente non comportasse alcuno snaturamento del tessuto edilizio consolidato. Si chiede, inoltre, di specificare ulteriormente modalità attuative e tipologia degli interventi ancora possibili negli ambiti normativi suddetti.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA CN3 – COMPATIBILITA’ NORMATIVA - ADEGUAMENTI AD ALTRE PRESCRIZIONI NORMATIVE (ANTISISMICA, RISPARMIO ENERGETICO, ACUSTICA...)			
Questo tema raccoglie quelle osservazioni che sollevano il problema della difficoltà se non impossibilità di intervento, legate alle prescrizioni edilizie descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione e introdotte con la Variante n°13, nei casi di recupero e/o sopraelevazione di immobili esistenti, nel rispetto delle vigenti normative: antisismica, acustica, risparmio energetico, barriere architettoniche e Codice Civile. Viene soprattutto paventato il rischio di ottenere risultati estetici e tecnici non accettabili se non con un aggravio sostanziale di spesa in alcuni casi non sostenibile.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R2 - Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L’impossibilità di recuperare l’immobile nel rispetto delle vigenti normative sopraelencate e la conseguente non sostenibilità economica e accettabilità estetica del progetto, sottolineate nell’osservazione, non sono valutabili e quindi accoglibili in quanto non sono supportate da analisi e/o simulazioni concrete e/o massive. In ogni caso si ribadisce che nei casi di documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l’esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili è ammessa la demolizione con ricostruzione; è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in altra zona del lotto fondiario di riferimento nei casi in cui esista una documentata e certificata impossibilità per ragioni connesse al rispetto di distanze regolamentari di realizzare almeno il 60% dell’incremento, connesso alla sopraelevazione e all’ampliamento della sagoma.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA PE1b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Il sottotema si riferisce a quelle osservazioni che, anche se carenti di dimostrazioni concrete, esprimono l'impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati).

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA1 – L'osservazione viene accolta nella sostanza, in quanto, pur non dimostrando concretamente quanto asserito, l'essenza della problematica sollevata trova parziale accoglimento nelle soluzioni adottate.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

La Relazione specifica per gli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, viene modificata introducendo maggiori possibilità e margini attuativi che mirano a garantire una più estesa gamma realizzativa. In particolare viene introdotta la possibilità di demolire e ricostruire, anche modificando l'attuale localizzazione, per dimostrata e certificata impossibilità, legata al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, ecc...), di realizzare almeno il 60% dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.

SOTTO-TEMA PE1c – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Il sottotema si riferisce alla impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti con un apprezzabile risultato estetico-compositivo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio originario.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R2 – Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE1d – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO

Tratta delle ricadute economiche relative all’introduzione della norma riguardante gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

NC2 – L’osservazione non viene controdedotta in quanto tratta di una ripercussione che non può essere presa in considerazione dalla variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto tratta di situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, carente di dimostrazioni concrete della tesi sostenuta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA**SOTTO-TEMA PE2a – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE**

Viene evidenziata la necessità di approfondire in che misura debba essere rispettata la distanza minima dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti, sia in caso di sopraelevazione (con o senza ampliamento correlato) sia in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati residenziali esistenti. Con riferimento a quest’ultima fattispecie si richiede di precisare ulteriormente cosa s’intenda per “ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente”.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

La modifica apportata sulla Relazione relativa agli ambiti normativi *case basse e case e lavoro* ha contestualmente contribuito a chiarire anche le difficoltà di interpretazione relativamente ai distacchi regolamentari. Tali distanze, in ogni caso non derogabili, dovranno essere quindi rispettate per tutti gli interventi possibili di sopraelevazione. Nel caso in cui però non fosse possibile edificare almeno il 60% della SLP teoricamente realizzabile con la sopraelevazione, l’intero edificio potrà essere demolito e ricostruito in altra zona del lotto fondiario in deroga al rispetto della sagoma planimetrica preesistente. Diversamente quest’ultima dovrà essere sempre rispettata.

Si ricorda che per sagoma planimetrica si intende la proiezione sul piano orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell’edificio originario.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*, contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcuni chiarimenti, oltre alle modifiche tecniche-operative, che permettano quindi di meglio interpretare gli aspetti relativi alle distanze minime dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti ed il rispetto della sagoma preesistente.

SOTTO-TEMA PE2b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE			
Tratta della necessità di definire i criteri di qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L’ampliamento massimo ammesso del 20% è realizzabile mantenendo come riferimento obbligato la sagoma planimetrica esistente e solo per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico correlate alla sopraelevazione. Qualora si intendesse procedere al solo intervento di ampliamento, senza sopraelevazione, il riferimento normativo possibile potrà essere la L.R. 20/09 (Piano Casa) o l’art. 10.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. (interventi <i>una-tantum</i>).			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcune argomentazioni che permettano di chiarire gli aspetti relativi alla qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.			

SOTTO-TEMA PE3a – PARAMETRI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE			
Le osservazioni riconducibili al sottotema mettono in discussione i criteri generali adottati dalla Variante. In particolare, viene sostenuto che le norme di nuova introduzione non evitano in nessun modo lo snaturamento del tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, già in gran parte compromesso da nuove realizzazioni di caratteristiche diverse. A tal riguardo, si propone altresì di restringere l’applicazione delle nuove norme previste per <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> ad ambiti edificati considerati ancora in gran parte omogenei e rispondenti al tessuto “storico” della città.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R1 - Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
Si ribadisce che la filosofia della variante è quella tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, prevalente negli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , che presenta ancora realtà da salvaguardare nei caratteri e nella tipologia edilizia. Nel contempo si è voluto perseguire l’obiettivo di rendere possibili interventi a carattere “famigliare” (sopraelevazioni) che contemperino le esigenze dei piccoli proprietari alle succitate necessità di tutela.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA PE3b – PARAMETRI EDILIZI – INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE

Tratta della disomogeneità di applicazione dei parametri tra medesimi ambiti normativi che penalizzano chi non ha ancora sfruttato tutta la capacità edificatoria del lotto e non impongono limiti a chi possiede un terreno libero o fabbricati non residenziali.

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

R1 – Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

I principi generali ispiratori della Variante sono rivolti a tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città (edifici uni e bifamiliari, prevalenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*). Tali misure, volte esplicitamente alla tutela delle consistenze residenziali, non sono applicabili ai lotti ancora ineditati e ai lotti con presenza di manufatti minori o di diversa destinazione, oggettivamente privi di elementi da salvaguardare. Per quanto riguarda questi ultimi, non possono che valere i parametri previsti dal P.R.G.C. sull'ambito normativo considerato.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

TEMA PU1 – PROCEDURE URBANISTICHE – TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

Tratta della richiesta di configurare la Variante come *strutturale* ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto, nelle motivazioni degli osservanti, la stessa, in particolare per quanto attiene alla nuova disciplina relativa alle *case basse e case e lavoro*, interverrebbe in modifica ai parametri edilizi e urbanistici.

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

R4 – Non accolta in quanto in contrasto con la normativa vigente sovraordinata

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

La disciplina relativa alle tipologie di varianti al P.R.G.C., recata dall'art.17 L.R.56/77, fissa come principale spartiacque tra le varianti strutturali e quelle parziali, la capacità insediativa residenziale: sono strutturali le varianti che incrementano tale parametro e parziali le altre. Considerato che, la Variante 13 -pur senza modificare gli indici di edificabilità né i rapporti di copertura- agisce, semmai, nella direzione opposta a quella di portare a incrementi delle volumetrie residenziali previste dal P.R.G.C., appare assolutamente priva di ogni fondamento logico-normativo l'ipotesi ventilata nell'osservazione che la variante medesima possa rientrare tra quelle strutturali.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------------	--------------------------	-----------------

OSSERVAZIONE N. 11 (Geom. Sergio Lisa e altri)

Premessa/sintesi generale

Sostenendo oggettive difficoltà di intervento legate alle norme di nuova introduzione in ambito normativo “case basse” e “case e lavoro”, l’osservazione, fra diverse considerazioni di carattere specifico e generale, propone di limitare le misure di salvaguardia a tutela del tessuto edilizio tradizionale laddove quest’ultimo sia ancora effettivamente presente, in significativa percentuale rispetto alle nuove realizzazioni di oltre 2 p.f.t., e sia ancora individuabile da una maglia viaria caratterizzata da allineamenti originari omogenei.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA CN3 – COMPATIBILITA’ NORMATIVA - ADEGUAMENTI AD ALTRE PRESCRIZIONI NORMATIVE (ANTISISMICA, RISPARMIO ENERGETICO, ACUSTICA...)			
Questo tema raccoglie quelle osservazioni che sollevano il problema della difficoltà se non impossibilità di intervento, legate alle prescrizioni edilizie descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione e introdotte con la Variante n°13, nei casi di recupero e/o sopraelevazione di immobili esistenti, nel rispetto delle vigenti normative: antisismica, acustica, risparmio energetico, barriere architettoniche e Codice Civile. Viene soprattutto paventato il rischio di ottenere risultati estetici e tecnici non accettabili se non con un aggravio sostanziale di spesa in alcuni casi non sostenibile.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R2 - Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L’impossibilità di recuperare l’immobile nel rispetto delle vigenti normative sopraelencate e la conseguente non sostenibilità economica e accettabilità estetica del progetto, sottolineate nell’osservazione, non sono valutabili e quindi accoglibili in quanto non sono supportate da analisi e/o simulazioni concrete e/o massive. In ogni caso si ribadisce che nei casi di documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l’esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili è ammessa la demolizione con ricostruzione; è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in altra zona del lotto fondiario di riferimento nei casi in cui esista una documentata e certificata impossibilità per ragioni connesse al rispetto di distanze regolamentari di realizzare almeno il 60% dell’incremento, connesso alla sopraelevazione e all’ampliamento della sagoma.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA PE1b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO

Il sottotema si riferisce a quelle osservazioni che, anche se carenti di dimostrazioni concrete, esprimono l'impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati).

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA1 – L'osservazione viene accolta nella sostanza, in quanto, pur non dimostrando concretamente quanto asserito, l'essenza della problematica sollevata trova parziale accoglimento nelle soluzioni adottate.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

La Relazione specifica per gli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, viene modificata introducendo maggiori possibilità e margini attuativi che mirano a garantire una più estesa gamma realizzativa. In particolare viene introdotta la possibilità di demolire e ricostruire, anche modificando l'attuale localizzazione, per dimostrata e certificata impossibilità, legata al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, ecc...), di realizzare almeno il 60% dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.

SOTTO-TEMA PE3a – PARAMETRI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE

Le osservazioni riconducibili al sottotema mettono in discussione i criteri generali adottati dalla Variante. In particolare, viene sostenuto che le norme di nuova introduzione non evitano in nessun modo lo snaturamento del tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, già in gran parte compromesso da nuove realizzazioni di caratteristiche diverse. A tal riguardo, si propone altresì di restringere l'applicazione delle nuove norme previste per *case basse* e *case e lavoro* ad ambiti edificati considerati ancora in gran parte omogenei e rispondenti al tessuto "storico" della città.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R1 - Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

Si ribadisce che la filosofia della variante è quella tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, prevalente negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, che presenta ancora realtà da salvaguardare nei caratteri e nella tipologia edilizia. Nel contempo si è voluto perseguire l'obiettivo di rendere possibili interventi a carattere "famigliare" (sopraelevazioni) che contemperino le esigenze dei piccoli proprietari alle succitate necessità di tutela.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE3b – PARAMETRI EDILIZI – INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE

Tratta della disomogeneità di applicazione dei parametri tra medesimi ambiti normativi che penalizzano chi non ha ancora sfruttato tutta la capacità edificatoria del lotto e non impongono limiti a chi possiede un terreno libero o fabbricati non residenziali.

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

R1 – Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

I principi generali ispiratori della Variante sono rivolti a tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città (edifici uni e bifamiliari, prevalenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*). Tali misure, volte esplicitamente alla tutela delle consistenze residenziali, non sono applicabili ai lotti ancora inediticati e ai lotti con presenza di manufatti minori o di diversa destinazione, oggettivamente privi di elementi da salvaguardare. Per quanto riguarda questi ultimi, non possono che valere i parametri previsti dal P.R.G.C. sull'ambito normativo considerato.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

TEMA PE4 – PARAMETRI EDILIZI - QUOTA AGGIUNTIVA PARCHEGGI

Questo tema raccoglie quelle osservazioni che chiedono di rivalutare la norma che prevede una quota aggiuntiva di parcheggi privati da realizzare a raso.

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

PA3 - L'osservazione viene accolta, adottando tuttavia una soluzione diversa rispetto a quella suggerita o richiesta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

Sono integrate le prescrizioni relative alla quota aggiuntiva di parcheggi privati da reperire a raso all'interno dei lotti. Nelle schede normative di PRGC, relativamente ai parametri *per tutte le case* (ad esclusione del luogo di progetto "Il Centro Storico") verrà introdotta la seguente precisazione: *Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.*

TEMA PU1 – PROCEDURE URBANISTICHE – TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

Tratta della richiesta di configurare la Variante come *strutturale* ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto, nelle motivazioni degli osservanti, la stessa, in particolare per quanto attiene alla nuova disciplina relativa alle *case basse e case e lavoro*, interverrebbe in modifica ai parametri edilizi e urbanistici.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R4 – Non accolta in quanto in contrasto con la normativa vigente sovraordinata

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

La disciplina relativa alle tipologie di varianti al P.R.G.C., recata dall'art.17 L.R.56/77, fissa come principale spartiacque tra le varianti strutturali e quelle parziali, la capacità insediativa residenziale: sono strutturali le varianti che incrementano tale parametro e parziali le altre.

Considerato che, la Variante 13 -pur senza modificare gli indici di edificabilità né i rapporti di copertura- agisce, semmai, nella direzione opposta a quella di portare a incrementi delle volumetrie residenziali previste dal P.R.G.C., appare assolutamente priva di ogni fondamento logico-normativo l'ipotesi ventilata nell'osservazione che la variante medesima possa rientrare tra quelle strutturali.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------------	---------------------------------	------------------------

OSSERVAZIONE N. 12 (Geom. Paolo Azzalin)

Premessa/sintesi generale

Richiamando quanto già sollevato da altri osservanti, l’osservazione, focalizzata sugli ambiti normativi “case basse” e “case e lavoro”, chiede l’annullamento delle misure di salvaguardia introdotte con la Variante, sostenendo che la normativa previgente non comportasse alcuno snaturamento del tessuto edilizio consolidato, in buona parte ormai rinnovato con realizzazioni oltre i due p.f.t.. Si chiede altresì, in subordine, di specificare ulteriormente modalità attuative e tipologia degli interventi ancora possibili nei suddetti ambiti normativi.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA CN3 – COMPATIBILITA’ NORMATIVA - ADEGUAMENTI AD ALTRE PRESCRIZIONI NORMATIVE (ANTISISMICA, RISPARMIO ENERGETICO, ACUSTICA...)			
Questo tema raccoglie quelle osservazioni che sollevano il problema della difficoltà se non impossibilità di intervento, legate alle prescrizioni edilizie descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione e introdotte con la Variante n°13, nei casi di recupero e/o sopraelevazione di immobili esistenti, nel rispetto delle vigenti normative: antisismica, acustica, risparmio energetico, barriere architettoniche e Codice Civile. Viene soprattutto paventato il rischio di ottenere risultati estetici e tecnici non accettabili se non con un aggravio sostanziale di spesa in alcuni casi non sostenibile.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO R2 - Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI L’impossibilità di recuperare l’immobile nel rispetto delle vigenti normative sopraelencate e la conseguente non sostenibilità economica e accettabilità estetica del progetto, sottolineate nell’osservazione, non sono valutabili e quindi accoglibili in quanto non sono supportate da analisi e/o simulazioni concrete e/o massive. In ogni caso si ribadisce che nei casi di documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l’esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili è ammessa la demolizione con ricostruzione; è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in altra zona del lotto fondiario di riferimento nei casi in cui esista una documentata e certificata impossibilità per ragioni connesse al rispetto di distanze regolamentari di realizzare almeno il 60% dell’incremento, connesso alla sopraelevazione e all’ampliamento della sagoma.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA PE2a – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE			
Viene evidenziata la necessità di approfondire in che misura debba essere rispettata la distanza minima dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti, sia in caso di sopraelevazione (con o senza ampliamento correlato) sia in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati residenziali esistenti. Con riferimento a quest’ultima fattispecie si richiede di precisare ulteriormente cosa s’intenda per “ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente”.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
La modifica apportata sulla Relazione relativa agli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> ha contestualmente contribuito a chiarire anche le difficoltà di interpretazione relativamente ai distacchi regolamentari. Tali distanze, in ogni caso non derogabili, dovranno essere quindi rispettate per tutti gli interventi possibili di sopraelevazione. Nel caso in cui però non fosse possibile edificare almeno il 60% della SLP teoricamente realizzabile con la sopraelevazione, l’intero edificio potrà essere demolito e ricostruito in altra zona del lotto fondiario in deroga al rispetto della sagoma planimetrica preesistente. Diversamente quest’ultima dovrà essere sempre rispettata.			
Si ricorda che per sagoma planimetrica si intende la proiezione sul piano orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell’edificio originario.			
Da precisare inoltre, visto il dubbio espresso nell’osservazione, che la demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma non può in alcun modo avvenire in deroga alle normative sovraordinate.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcuni chiarimenti, oltre alle modifiche tecniche-operative, che permettano quindi di meglio interpretare gli aspetti relativi alle distanze minime dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti ed il rispetto della sagoma preesistente.			

SOTTO-TEMA PE2b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE			
Tratta della necessità di definire i criteri di qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L’ampliamento massimo ammesso del 20% è realizzabile mantenendo come riferimento obbligato la sagoma planimetrica esistente e solo per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico correlate alla sopraelevazione. Qualora si intendesse procedere al solo intervento di ampliamento, senza sopraelevazione, il riferimento normativo possibile potrà essere la L.R. 20/09 (Piano Casa) o l’art. 10.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. (interventi <i>una-tantum</i>).			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcune argomentazioni che permettano di chiarire gli aspetti relativi alla qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.			

SOTTO-TEMA PE3b – PARAMETRI EDILIZI – INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE			
Tratta della disomogeneità di applicazione dei parametri tra medesimi ambiti normativi che penalizzano chi non ha ancora sfruttato tutta la capacità edificatoria del lotto e non impongono limiti a chi possiede un terreno libero o fabbricati non residenziali.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R1 – Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
I principi generali ispiratori della Variante sono rivolti a tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città (edifici uni e bifamiliari, prevalenti negli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i>). Tali misure, volte esplicitamente alla tutela delle consistenze residenziali, non sono applicabili ai lotti ancora ineditati e ai lotti con presenza di manufatti minori o di diversa destinazione, oggettivamente privi di elementi da salvaguardare. Per quanto riguarda questi ultimi, non possono che valere i parametri previsti dal P.R.G.C. sull’ambito normativo considerato.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA V1a – VARIE – QUESTIONI GENERICHE DI CARATTERE EDILIZIO			
Tratta della necessità di meglio precisare i dati quantitativi relativi all'altezza dell'interpiano ed all'altezza massima dell'edificio			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
NC1 – L'osservazione non viene controdedotta in quanto si configura quale semplice quesito o richiesta di chiarimento su questioni non direttamente trattate dalla Variante.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
In ogni caso si richiama l'art. 1 del D.M. 05/07/1975 – Norme Igienico sanitarie – che riporta un'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione da rispettare pari a mt 2,70, riducibili a mt 2,40 per i corridoi e i ripostigli. La stessa disposizione è richiamata all'art. 36 del Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n° 33 del 05/03/2009.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA V1b – VARIE – QUESTIONI GENERICHE DI CARATTERE EDILIZIO			
Tratta della necessità di specificare la quota di pavimento del primo piano fuori terra;			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
NC1 – L'osservazione non viene controdedotta in quanto si configura quale semplice quesito o richiesta di chiarimento su questioni non direttamente trattate dalla Variante.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
Si richiama nuovamente il D.M. 05/07/1975 “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione” che, per quanto non espressamente trattato, rimanda al Regolamento precedente. Quest'ultimo, all'art.61, prescrive che <i>l'elevazione del pavimento del piano terreno sul piano stradale e sul terreno circostante, dovrà sempre essere di almeno m.0,40, che sarà utilizzato per vespaio, se non esista il sotterraneo.</i> Viene in ogni caso fatta salva la normativa sul superamento delle barriere architettoniche.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------------	--------------------------	-----------------

OSSERVAZIONE N. 13 (Ilario Tesio – Presidente Collegio Geometri di Torino e Provincia)**Premessa/sintesi generale**

Alla luce delle motivazioni esposte, e meglio declinate nei seguenti sottotemi, l'osservazione chiede di riconsiderare le previsioni introdotte dalla Variante, con particolare riferimento agli ambiti normativi "case basse" e "case e lavoro" e all'obbligo di S.U.E. per gli interventi che comportano scomposizione/ricomposizione fondiaria.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA CN1 – COMPATIBILITA' NORMATIVA - PRESUNTA INCOMPATIBILITA' CON LA L.R. 20/2009			
Tratta della presunta incompatibilità con la Legge Regionale n.20 del 14/07/09 (Piano Casa), in quanto questa prevede bonus volumetrici in caso di ampliamento o demolizione e ricostruzione, rispetto le <u>"Relazioni per gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro"</u> introdotte con la Variante 13.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R3 - Non accolta in quanto tutte le prerogative e possibilità introdotte con la L.R. 20 del 14 luglio 2009, recepite dalla D:C.C. n. 144/2009, sono applicabili e non incompatibili con la Variante.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
Si specifica ulteriormente che nella L.R.20/09 gli ampliamenti di volume ammessi rappresentano una deroga in presenza di saturazione della capacità edificatoria e possono essere applicati in presenza di edifici uni e bi-familiari indipendentemente dall'ambito normativo stabilito dal P.R.G.C.; nella parte contestata della Variante vengono invece introdotte alcune prescrizioni di salvaguardia per i soli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> ; modifiche che rispettano in ogni caso la capacità edificatoria massima.			
Si riporta inoltre parte dell'art. 4 della L.R. 20/09 ad ulteriore dimostrazione che questa legge si basa su principi totalmente differenti rispetto a quelli perseguiti con la Variante 13: <i>-Con deliberazione consiliare il comune individua, anche su richiesta degli aventi titolo, edifici residenziali da riqualificare attraverso interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione volti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici, in deroga agli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi. Per questi interventi è ammesso un ampliamento dal 25 al 35 per cento della volumetria esistente in base al risparmio energetico ottenibile-</i> .			
Da questa analisi è quindi evidente che non è possibile prendere in considerazione alcun confronto, nei principi di applicazione, con la L.R. 20/09.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

TEMA CN3 – COMPATIBILITA' NORMATIVA - ADEGUAMENTI AD ALTRE PRESCRIZIONI NORMATIVE (ANTISISMICA, RISPARMIO ENERGETICO, ACUSTICA...)			
<p>Questo tema raccoglie quelle osservazioni che sollevano il problema della difficoltà se non impossibilità di intervento, legate alle prescrizioni edilizie descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione e introdotte con la Variante n°13, nei casi di recupero e/o sopraelevazione di immobili esistenti, nel rispetto delle vigenti normative: antisismica, acustica, risparmio energetico, barriere architettoniche e Codice Civile.</p> <p>Viene soprattutto paventato il rischio di ottenere risultati estetici e tecnici non accettabili se non con un aggravio sostanziale di spesa in alcuni casi non sostenibile.</p>			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R2 - Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
<p>L'impossibilità di recuperare l'immobile nel rispetto delle vigenti normative sopraelencate e la conseguente non sostenibilità economica e accettabilità estetica del progetto, sottolineate nell'osservazione, non sono valutabili e quindi accoglibili in quanto non sono supportate da analisi e/o simulazioni concrete e/o massive.</p> <p>In ogni caso si ribadisce che nei casi di documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili è ammessa la demolizione con ricostruzione; è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in altra zona del lotto fondiario di riferimento nei casi in cui esista una documentata e certificata impossibilità per ragioni connesse al rispetto di distanze regolamentari di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.</p>			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

TEMA PU2 – PROCEDURE URBANISTICHE – APPLICABILITA' S.U.E.

Questo tema raccoglie le osservazioni che mettono in discussione la scelta della Variante di introdurre l'obbligo di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) nei casi in cui l'intervento comporti scomposizione/ricomposizione fondiaria.

In particolare si fa riferimento al presunto gravame procedurale, tale da appesantire inutilmente l'attività degli Uffici e degli organi collegiali del Comune, sui procedimenti di rilascio delle autorizzazioni ad intervenire. In secondo luogo, si evidenziano le potenziali ripercussioni economiche sui privati circa l'obbligo sopraesposto, in ordine alla maggiorazione dei costi e alla conseguente riduzione della praticabilità economica dell'intervento.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA3 – L'osservazione viene accolta, adottando tuttavia una soluzione diversa rispetto a quella suggerita o richiesta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

Viene eliminato l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo previsto dal Progetto preliminare per le trasformazioni prospettanti sul corso Francia e in caso di "ricomposizione" o "scomposizione" fondiaria in ambito residenziale, introducendo l'obbligo di redigere, negli stessi casi, un Progetto Unitario degli interventi. Questo strumento, caratterizzato da maggiore snellezza rispetto al S.U.E., contempera infatti la necessità di salvaguardare l'organicità della trasformazione, e la sua coerenza con il contesto, all'opportunità di evitare appesantimenti procedurali sui percorsi autorizzativi.

SOTTO-TEMA PE3a – PARAMETRI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE

Le osservazioni riconducibili al sottotema mettono in discussione i criteri generali adottati dalla Variante. In particolare, viene sostenuto che le norme di nuova introduzione non evitano in nessun modo lo snaturamento del tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, già in gran parte compromesso da nuove realizzazioni di caratteristiche diverse. A tal riguardo, si propone altresì di restringere l'applicazione delle nuove norme previste per *case basse* e *case e lavoro* ad ambiti edificati considerati ancora in gran parte omogenei e rispondenti al tessuto "storico" della città.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R1 - Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

Si ribadisce che la filosofia della variante è quella tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, prevalente negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, che presenta ancora realtà da salvaguardare nei caratteri e nella tipologia edilizia. Nel contempo si è voluto perseguire l'obiettivo di rendere possibili interventi a carattere "famigliare" (sopraelevazioni) che contemperino le esigenze dei piccoli proprietari alle succitate necessità di tutela.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

**SOTTO-TEMA PE3b – PARAMETRI EDILIZI – INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO
EDILIZIO DA SALVAGUARDARE**

Tratta della disomogeneità di applicazione dei parametri tra medesimi ambiti normativi che penalizzano chi non ha ancora sfruttato tutta la capacità edificatoria del lotto e non impongono limiti a chi possiede un terreno libero o fabbricati non residenziali.

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

R1 – Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

I principi generali ispiratori della Variante sono rivolti a tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città (edifici uni e bifamiliari, prevalenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*). Tali misure, volte esplicitamente alla tutela delle consistenze residenziali, non sono applicabili ai lotti ancora inediticati e ai lotti con presenza di manufatti minori o di diversa destinazione, oggettivamente privi di elementi da salvaguardare. Per quanto riguarda questi ultimi, non possono che valere i parametri previsti dal P.R.G.C. sull'ambito normativo considerato.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

TEMA V2 – VARIE - INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tratta della richiesta di chiarire ulteriormente le motivazioni e le ricadute in merito all'applicazione delle previsioni sulla "riduzione di un piano sul numero massimo ammesso negli ambiti normativi residenziali che consentono l'edificazione oltre i tre piani fuori terra".

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

A1 - Accolta in quanto contribuisce ad integrare e specificare i contenuti della Variante

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

Viene integrata la Relazione illustrativa della Variante con ulteriori precisazioni relative agli ambiti normativi che consentono l'edificazione oltre i tre piani fuori terra, sviluppando in maniera più approfondita le ragioni di fondo della scelta urbanistica adottata, che persegue principalmente l'obiettivo di pervenire al *contenimento della radicalizzazione altimetrica tra i diversi tessuti esistenti e le diverse aree normative di tipo residenziale, lasciando inalterati, con i restanti parametri, gli indici di edificabilità e con essi le potenzialità di edificazione offerte dalla normativa precedente la Variante.*

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------------	---------------------------------	------------------------

OSSERVAZIONE N. 14 (Sergio Richiero)**Premessa/sintesi generale**

L'osservazione è focalizzata sulle modifiche introdotte per gli ambiti normativi “case basse” e “case e lavoro”; a tal proposito viene messa in evidenza la richiesta di ripristinare parte della normativa precedente e contemporaneamente si propone di limitare la volumetria dei fabbricati controllando la realizzazione di elementi architettonici, comunque impattanti, oggi realizzabili oltre quelli consentiti dall'indice di edificabilità fondiaria (box auto, logge e balconi, volumi tecnici sulle coperture, vani scala-ascensore, etc.).

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA CN3 – COMPATIBILITA' NORMATIVA - ADEGUAMENTI AD ALTRE PRESCRIZIONI NORMATIVE (ANTISISMICA, RISPARMIO ENERGETICO, ACUSTICA...)			
Questo tema raccoglie quelle osservazioni che sollevano il problema della difficoltà se non impossibilità di intervento, legate alle prescrizioni edilizie descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione e introdotte con la Variante n°13, nei casi di recupero e/o sopraelevazione di immobili esistenti, nel rispetto delle vigenti normative: antisismica, acustica, risparmio energetico, barriere architettoniche e Codice Civile. Viene soprattutto paventato il rischio di ottenere risultati estetici e tecnici non accettabili se non con un aggravio sostanziale di spesa in alcuni casi non sostenibile.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R2 - Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L'impossibilità di recuperare l'immobile nel rispetto delle vigenti normative sopraelencate e la conseguente non sostenibilità economica e accettabilità estetica del progetto, sottolineate nell'osservazione, non sono valutabili e quindi accoglibili in quanto non sono supportate da analisi e/o simulazioni concrete e/o massive. In ogni caso si ribadisce che nei casi di documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili è ammessa la demolizione con ricostruzione; è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in altra zona del lotto fondiario di riferimento nei casi in cui esista una documentata e certificata impossibilità per ragioni connesse al rispetto di distanze regolamentari di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA PE1c – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Il sottotema si riferisce alla impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti con un apprezzabile risultato estetico-compositivo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio originario.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R2 – Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

--	--	--	--

SOLUZIONE ADOTTATA**SOTTO-TEMA PE1d – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTRVENTO**

Tratta delle ricadute economiche relative all'introduzione della norma riguardante gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

NC2 – L'osservazione non viene controdedotta in quanto tratta di una ripercussione che non può essere presa in considerazione dalla variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto tratta di situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, carente di dimostrazioni concrete della tesi sostenuta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

--	--	--	--

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE2a – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE			
Viene evidenziata la necessità di approfondire in che misura debba essere rispettata la distanza minima dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti, sia in caso di sopraelevazione (con o senza ampliamento correlato) sia in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati residenziali esistenti. Con riferimento a quest’ultima fattispecie si richiede di precisare ulteriormente cosa s’intenda per “ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente”.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
La modifica apportata sulla Relazione relativa agli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> ha contestualmente contribuito a chiarire anche le difficoltà di interpretazione relativamente ai distacchi regolamentari. Tali distanze, in ogni caso non derogabili, dovranno essere quindi rispettate per tutti gli interventi possibili di sopraelevazione. Nel caso in cui però non fosse possibile edificare almeno il 60% della SLP teoricamente realizzabile con la sopraelevazione, l’intero edificio potrà essere demolito e ricostruito in altra zona del lotto fondiario in deroga al rispetto della sagoma planimetrica preesistente. Diversamente quest’ultima dovrà essere sempre rispettata.			
Si ricorda che per sagoma planimetrica si intende la proiezione sul piano orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell’edificio originario.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcuni chiarimenti, oltre alle modifiche tecniche-operative, che permettano quindi di meglio interpretare gli aspetti relativi alle distanze minime dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti ed il rispetto della sagoma preesistente.			

**SOTTO-TEMA PE3a – PARAMETRI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO
EDILIZIO DA SALVAGUARDARE**

Le osservazioni riconducibili al sottotema mettono in discussione i criteri generali adottati dalla Variante. In particolare, viene sostenuto che le norme di nuova introduzione non evitano in nessun modo lo snaturamento del tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, già in gran parte compromesso da nuove realizzazioni di caratteristiche diverse. A tal riguardo, si propone altresì di restringere l'applicazione delle nuove norme previste per *case basse* e *case e lavoro* ad ambiti edificati considerati ancora in gran parte omogenei e rispondenti al tessuto "storico" della città.

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

R1 - Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

Si ribadisce che la filosofia della variante è quella tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, prevalente negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, che presenta ancora realtà da salvaguardare nei caratteri e nella tipologia edilizia. Nel contempo si è voluto perseguire l'obiettivo di rendere possibili interventi a carattere "famigliare" (sopraelevazioni) che contemperino le esigenze dei piccoli proprietari alle succitate necessità di tutela.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

**SOTTO-TEMA PE3c – PARAMETRI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO
EDILIZIO DA SALVAGUARDARE**

Tratta delle osservazioni che mettono in discussione la scelta della Variante di limitare la salvaguardia del tessuto edilizio tradizionale e consolidato agli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, escludendo dalle misure di tutela gli edifici uni/bifamiliari presenti in tutti gli altri ambiti normativi residenziali della città.

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

R1 - Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

Si ribadisce che l'obiettivo della Variante è quello di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale ricadenti negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*; la decisione di non far rientrare altri ambiti normativi residenziali in questo obiettivo è già esplicitata con le scelte di P.R.G.C. che se hanno fatto ricadere piccoli edifici, in ambiti normativi differenti da quelli sopraindicati, stanno ad indicare un tessuto edilizio circostante maggiormente caratterizzato da una tipologia costruttiva medio-alta e quindi non ci sarebbe nessuna giustificazione ad imporre una conservazione di edifici mono e bi-familiari inseriti in un contesto totalmente differente. Obiettivo sostenuto anche dal fatto che negli ambiti normativi differenti da *case basse* e *case e lavoro* esiste una realtà edilizia molto più frammentata e disomogenea difficilmente tutelabile.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA V1c – VARIE – QUESTIONI GENERICHE DI CARATTERE EDILIZIO			
Tratta della limitazione dei manufatti e dei volumi fuori terra non soggetti a disciplina parametrica.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
NC1 – L’osservazione non viene controdedotta in quanto si configura quale semplice quesito o richiesta di chiarimento su questioni non direttamente trattate dalla Variante.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
Si precisa ulteriormente che alcuni volumi fuori terra non soggetti a disciplina parametrica, sono indispensabili a garantire i caratteri igienico-funzionali e di sicurezza degli edifici (locali tecnici, ascensori ecc.); si evidenzia comunque che tutte le richieste di intervento soggette a Permesso di costruire sono sottoposte all’esame della Commissione Edilizia comunale che, caso per caso, esprime il proprio parere al fine di garantire una migliore coerenza estetico-compositiva.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------------	--------------------------	-----------------

OSSERVAZIONE N. 15 (Dott. Piero Chiantelassa)**Premessa/sintesi generale**

A seguito di una premessa di carattere generale, l'osservazione-mette in discussione le scelte di salvaguardia sul tessuto edilizio consolidato poste in essere dalla Variante negli ambiti residenziali "case basse" e "case e lavoro". Viene inoltre richiesto di rivalutare la norma che introduce una quota aggiuntiva di parcheggi privati a raso e quella relativa all'obbligo di S.U.E. in presenza di ricomposizione fondiaria.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA CN3 – COMPATIBILITA' NORMATIVA - ADEGUAMENTI AD ALTRE PRESCRIZIONI NORMATIVE (ANTISISMICA, RISPARMIO ENERGETICO, ACUSTICA...)			
Questo tema raccoglie quelle osservazioni che sollevano il problema della difficoltà se non impossibilità di intervento, legate alle prescrizioni edilizie descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione e introdotte con la Variante n°13, nei casi di recupero e/o sopraelevazione di immobili esistenti, nel rispetto delle vigenti normative: antisismica, acustica, risparmio energetico, barriere architettoniche e Codice Civile. Viene soprattutto paventato il rischio di ottenere risultati estetici e tecnici non accettabili se non con un aggravio sostanziale di spesa in alcuni casi non sostenibile.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R2 - Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L'impossibilità di recuperare l'immobile nel rispetto delle vigenti normative sopraelencate e la conseguente non sostenibilità economica e accettabilità estetica del progetto, sottolineate nell'osservazione, non sono valutabili e quindi accoglibili in quanto non sono supportate da analisi e/o simulazioni concrete e/o massive. In ogni caso si ribadisce che nei casi di documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili è ammessa la demolizione con ricostruzione; è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in altra zona del lotto fondiario di riferimento nei casi in cui esista una documentata e certificata impossibilità per ragioni connesse al rispetto di distanze regolamentari di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

TEMA PU2 – PROCEDURE URBANISTICHE – APPLICABILITA' S.U.E.

Questo tema raccoglie le osservazioni che mettono in discussione la scelta della Variante di introdurre l'obbligo di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) nei casi in cui l'intervento comporti scomposizione/ricomposizione fondiaria.

In particolare si fa riferimento al presunto gravame procedurale, tale da appesantire inutilmente l'attività degli Uffici e degli organi collegiali del Comune, sui procedimenti di rilascio delle autorizzazioni ad intervenire. In secondo luogo, si evidenziano le potenziali ripercussioni economiche sui privati circa l'obbligo sopraesposto, in ordine alla maggiorazione dei costi e alla conseguente riduzione della praticabilità economica dell'intervento.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA3 – L'osservazione viene accolta, adottando tuttavia una soluzione diversa rispetto a quella suggerita o richiesta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

Viene eliminato l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo previsto dal Progetto preliminare per le trasformazioni prospettanti sul corso Francia e in caso di "ricomposizione" o "scomposizione" fondiaria in ambito residenziale, introducendo l'obbligo di redigere, negli stessi casi, un Progetto Unitario degli interventi. Questo strumento, caratterizzato da maggiore snellezza rispetto al S.U.E., tempera infatti la necessità di salvaguardare l'organicità della trasformazione, e la sua coerenza con il contesto, all'opportunità di evitare appesantimenti procedurali sui percorsi autorizzativi.

SOTTO-TEMA PE1b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Il sottotema si riferisce a quelle osservazioni che, anche se carenti di dimostrazioni concrete, esprimono l'impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati).

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA1 – L'osservazione viene accolta nella sostanza, in quanto, pur non dimostrando concretamente quanto asserito, l'essenza della problematica sollevata trova parziale accoglimento nelle soluzioni adottate.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

La Relazione specifica per gli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, viene modificata introducendo maggiori possibilità e margini attuativi che mirano a garantire una più estesa gamma realizzativa. In particolare viene introdotta la possibilità di demolire e ricostruire, anche modificando l'attuale localizzazione, per dimostrata e certificata impossibilità, legata al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, ecc...), di realizzare almeno il 60% dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.

SOTTO-TEMA PE1c – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Il sottotema si riferisce alla impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti con un apprezzabile risultato estetico-compositivo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio originario.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R2 – Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE1d – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO

Tratta delle ricadute economiche relative all'introduzione della norma riguardante gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

NC2 – L'osservazione non viene controdedotta in quanto tratta di una ripercussione che non può essere presa in considerazione dalla variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto tratta di situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, carente di dimostrazioni concrete della tesi sostenuta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE3b – PARAMETRI EDILIZI – INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE

Tratta della disomogeneità di applicazione dei parametri tra medesimi ambiti normativi che penalizzano chi non ha ancora sfruttato tutta la capacità edificatoria del lotto e non impongono limiti a chi possiede un terreno libero o fabbricati non residenziali.

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

R1 – Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

I principi generali ispiratori della Variante sono rivolti a tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città (edifici uni e bifamiliari, prevalenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*). Tali misure, volte esplicitamente alla tutela delle consistenze residenziali, non sono applicabili ai lotti ancora ineditati e ai lotti con presenza di manufatti minori o di diversa destinazione, oggettivamente privi di elementi da salvaguardare. Per quanto riguarda questi ultimi, non possono che valere i parametri previsti dal P.R.G.C. sull'ambito normativo considerato.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

TEMA PE4 – PARAMETRI EDILIZI - QUOTA AGGIUNTIVA PARCHEGGI

Questo tema raccoglie quelle osservazioni che chiedono di rivalutare la norma che prevede una quota aggiuntiva di parcheggi privati da realizzare a raso.

CONTRODEDUZIONI

CRITERIO GENERALE UTILIZZATO

PA3 - L'osservazione viene accolta, adottando tuttavia una soluzione diversa rispetto a quella suggerita o richiesta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

Sono integrate le prescrizioni relative alla quota aggiuntiva di parcheggi privati da reperire a raso all'interno dei lotti. Nelle schede normative di PRGC, relativamente ai parametri *per tutte le case* (ad esclusione del luogo di progetto "Il Centro Storico") verrà introdotta la seguente precisazione: *Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.*

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------------	--------------------------	-----------------

OSSERVAZIONE N. 16 (Nicasio Sampognaro - Felicetta Lateana)**Premessa/sintesi generale**

A seguito di una premessa di carattere generale, l'osservazione-mette in discussione le scelte di salvaguardia sul tessuto edilizio consolidato poste in essere dalla Variante negli ambiti residenziali "case basse" e "case e lavoro". Viene inoltre richiesto di rivalutare la norma che introduce una quota aggiuntiva di parcheggi privati a raso.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA CN3 – COMPATIBILITA' NORMATIVA - ADEGUAMENTI AD ALTRE PRESCRIZIONI NORMATIVE (ANTISISMICA, RISPARMIO ENERGETICO, ACUSTICA...)			
Questo tema raccoglie quelle osservazioni che sollevano il problema della difficoltà se non impossibilità di intervento, legate alle prescrizioni edilizie descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione e introdotte con la Variante n°13, nei casi di recupero e/o sopraelevazione di immobili esistenti, nel rispetto delle vigenti normative: antisismica, acustica, risparmio energetico, barriere architettoniche e Codice Civile. Viene soprattutto paventato il rischio di ottenere risultati estetici e tecnici non accettabili se non con un aggravio sostanziale di spesa in alcuni casi non sostenibile.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R2 - Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L'impossibilità di recuperare l'immobile nel rispetto delle vigenti normative sopraelencate e la conseguente non sostenibilità economica e accettabilità estetica del progetto, sottolineate nell'osservazione, non sono valutabili e quindi accoglibili in quanto non sono supportate da analisi e/o simulazioni concrete e/o massive. In ogni caso si ribadisce che nei casi di documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili è ammessa la demolizione con ricostruzione; è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in altra zona del lotto fondiario di riferimento nei casi in cui esista una documentata e certificata impossibilità per ragioni connesse al rispetto di distanze regolamentari di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

SOTTO-TEMA PE1b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO

Il sottotema si riferisce a quelle osservazioni che, anche se carenti di dimostrazioni concrete, esprimono l'impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati).

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA1 – L'osservazione viene accolta nella sostanza, in quanto, pur non dimostrando concretamente quanto asserito, l'essenza della problematica sollevata trova parziale accoglimento nelle soluzioni adottate.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

La Relazione specifica per gli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, viene modificata introducendo maggiori possibilità e margini attuativi che mirano a garantire una più estesa gamma realizzativa. In particolare viene introdotta la possibilità di demolire e ricostruire, anche modificando l'attuale localizzazione, per dimostrata e certificata impossibilità, legata al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, ecc...), di realizzare almeno il 60% dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.

SOTTO-TEMA PE1c – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO

Il sottotema si riferisce alla impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti con un apprezzabile risultato estetico-compositivo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio originario.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R2 – Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE1d – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO

Tratta delle ricadute economiche relative all’introduzione della norma riguardante gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

NC2 – L’osservazione non viene controdedotta in quanto tratta di una ripercussione che non può essere presa in considerazione dalla variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto tratta di situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, carente di dimostrazioni concrete della tesi sostenuta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE3b – PARAMETRI EDILIZI – INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE

Tratta della disomogeneità di applicazione dei parametri tra medesimi ambiti normativi che penalizzano chi non ha ancora sfruttato tutta la capacità edificatoria del lotto e non impongono limiti a chi possiede un terreno libero o fabbricati non residenziali.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R1 – Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

I principi generali ispiratori della Variante sono rivolti a tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città (edifici uni e bifamiliari, prevalenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*). Tali misure, volte esplicitamente alla tutela delle consistenze residenziali, non sono applicabili ai lotti ancora ineditificati e ai lotti con presenza di manufatti minori o di diversa destinazione, oggettivamente privi di elementi da salvaguardare. Per quanto riguarda questi ultimi, non possono che valere i parametri previsti dal P.R.G.C. sull’ambito normativo considerato.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

TEMA PE4 – PARAMETRI EDILIZI - QUOTA AGGIUNTIVA PARCHEGGI

Questo tema raccoglie quelle osservazioni che chiedono di rivalutare la norma che prevede una quota aggiuntiva di parcheggi privati da realizzare a raso.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA3 - L'osservazione viene accolta, adottando tuttavia una soluzione diversa rispetto a quella suggerita o richiesta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

Sono integrate le prescrizioni relative alla quota aggiuntiva di parcheggi privati da reperire a raso all'interno dei lotti. Nelle schede normative di PRGC, relativamente ai parametri *per tutte le case* (ad esclusione del luogo di progetto "Il Centro Storico") verrà introdotta la seguente precisazione: *Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.*

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------------	---------------------------------	------------------------

OSSERVAZIONE N. 17 (Alessandra Rocchi)
OSSERVAZIONE N. 18 (Renato Beylis)
OSSERVAZIONE N. 19 (Giovanni Bergamino)

Premessa/sintesi generale

Le osservazioni, di carattere generale, chiedono la revisione della Variante sulla base delle problematiche di seguito individuate relativamente agli ambiti normativi “case basse” e “case e lavoro”.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA CN3 – COMPATIBILITA’ NORMATIVA - ADEGUAMENTI AD ALTRE PRESCRIZIONI NORMATIVE (ANTISISMICA, RISPARMIO ENERGETICO, ACUSTICA...)			
Questo tema raccoglie quelle osservazioni che sollevano il problema della difficoltà se non impossibilità di intervento, legate alle prescrizioni edilizie descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione e introdotte con la Variante n°13, nei casi di recupero e/o sopraelevazione di immobili esistenti, nel rispetto delle vigenti normative: antisismica, acustica, risparmio energetico, barriere architettoniche e Codice Civile. Viene soprattutto paventato il rischio di ottenere risultati estetici e tecnici non accettabili se non con un aggravio sostanziale di spesa in alcuni casi non sostenibile.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R2 - Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L'impossibilità di recuperare l'immobile nel rispetto delle vigenti normative sopraelencate e la conseguente non sostenibilità economica e accettabilità estetica del progetto, sottolineate nell'osservazione, non sono valutabili e quindi accoglibili in quanto non sono supportate da analisi e/o simulazioni concrete e/o massive. In ogni caso si ribadisce che nei casi di documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili è ammessa la demolizione con ricostruzione; è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in altra zona del lotto fondiario di riferimento nei casi in cui esista una documentata e certificata impossibilità per ragioni connesse al rispetto di distanze regolamentari di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

TEMA PU1 – PROCEDURE URBANISTICHE – TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

Tratta della richiesta di configurare la Variante come *strutturale* ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto, nelle motivazioni degli osservanti, la stessa, in particolare per quanto attiene alla nuova disciplina relativa alle *case basse* e *case e lavoro*, interverrebbe in modifica ai parametri edilizi e urbanistici.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R4 – Non accolta in quanto in contrasto con la normativa vigente sovraordinata

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

La disciplina relativa alle tipologie di varianti al P.R.G.C., recata dall'art.17 L.R.56/77, fissa come principale spartiacque tra le varianti strutturali e quelle parziali, la capacità insediativa residenziale: sono strutturali le varianti che incrementano tale parametro e parziali le altre.

Considerato che, la Variante 13 -pur senza modificare gli indici di edificabilità né i rapporti di copertura- agisce, semmai, nella direzione opposta a quella di portare a incrementi delle volumetrie residenziali previste dal P.R.G.C., appare assolutamente priva di ogni fondamento logico-normativo l'ipotesi ventilata nell'osservazione che la variante medesima possa rientrare tra quelle strutturali.

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA**SOTTO-TEMA PE1b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA' D'INTERVENTO**

Il sottotema si riferisce a quelle osservazioni che, anche se carenti di dimostrazioni concrete, esprimono l'impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle vigenti norme igienico-edilizie, con livelli funzionali soddisfacenti le normali esigenze abitative, e dei vincoli generali di P.R.G.C. (fasce di rispetto di reti infrastrutturali, fili di arretramento stradale, distanze minime dai confini e tra fabbricati).

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

PA1 – L'osservazione viene accolta nella sostanza, in quanto, pur non dimostrando concretamente quanto asserito, l'essenza della problematica sollevata trova parziale accoglimento nelle soluzioni adottate.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	--------------------	---------------------------------	------------------------

SOLUZIONE ADOTTATA

La Relazione specifica per gli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, viene modificata introducendo maggiori possibilità e margini attuativi che mirano a garantire una più estesa gamma realizzativa. In particolare viene introdotta la possibilità di demolire e ricostruire, anche modificando l'attuale localizzazione, per dimostrata e certificata impossibilità, legata al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, ecc...), di realizzare almeno il 60% dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma.

SOTTO-TEMA PE1c – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO

Il sottotema si riferisce alla impossibilità di intervenire in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti con un apprezzabile risultato estetico-compositivo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio originario.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

R2 – Non accolta in quanto priva di sufficienti motivazioni e/o dimostrazioni sotto il profilo tecnico-progettuale.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE1d – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERVENTO

Tratta delle ricadute economiche relative all’introduzione della norma riguardante gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*.

CONTRODEDUZIONI**CRITERIO GENERALE UTILIZZATO**

NC2 – L’osservazione non viene controdedotta in quanto tratta di una ripercussione che non può essere presa in considerazione dalla variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto tratta di situazioni specifiche, non generalizzate e, peraltro, carente di dimostrazioni concrete della tesi sostenuta.

EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI

ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
--------------	-------------	--------------------------	-----------------

SOLUZIONE ADOTTATA

SOTTO-TEMA PE2a – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE			
Viene evidenziata la necessità di approfondire in che misura debba essere rispettata la distanza minima dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti, sia in caso di sopraelevazione (con o senza ampliamento correlato) sia in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati residenziali esistenti. Con riferimento a quest’ultima fattispecie si richiede di precisare ulteriormente cosa s’intenda per “ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente”.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
La modifica apportata sulla Relazione relativa agli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> ha contestualmente contribuito a chiarire anche le difficoltà di interpretazione relativamente ai distacchi regolamentari. Tali distanze, in ogni caso non derogabili, dovranno essere quindi rispettate per tutti gli interventi possibili di sopraelevazione. Nel caso in cui però non fosse possibile edificare almeno il 60% della SLP teoricamente realizzabile con la sopraelevazione, l’intero edificio potrà essere demolito e ricostruito in altra zona del lotto fondiario in deroga al rispetto della sagoma planimetrica preesistente. Diversamente quest’ultima dovrà essere sempre rispettata.			
Si ricorda che per sagoma planimetrica si intende la proiezione sul piano orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell’edificio originario.			
Da precisare inoltre, visto il dubbio espresso nell’osservazione, che la demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma non può in alcun modo avvenire in deroga alle normative sovraordinate.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcuni chiarimenti, oltre alle modifiche tecniche-operative, che permettano quindi di meglio interpretare gli aspetti relativi alle distanze minime dal confine di proprietà e dai fabbricati adiacenti ed il rispetto della sagoma preesistente.			

SOTTO-TEMA PE2b – PARAMETRI EDILIZI – DIFFICOLTA’ D’INTERPRETAZIONE			
Tratta della necessità di definire i criteri di qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA2 – L’osservazione viene ritenuta in parte accoglibile in quanto contribuisce, limitatamente ad alcuni aspetti, a migliorare l’applicabilità concreta della norma.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
L’ampliamento massimo ammesso del 20% è realizzabile mantenendo come riferimento obbligato la sagoma planimetrica esistente e solo per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico correlate alla sopraelevazione. Qualora si intendesse procedere al solo intervento di ampliamento, senza sopraelevazione, il riferimento normativo possibile potrà essere la L.R. 20/09 (Piano Casa) o l’art. 10.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. (interventi <i>una-tantum</i>).			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene integrata la Relazione specifica per gli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i> , contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo alcune argomentazioni che permettano di chiarire gli aspetti relativi alla qualificazione del margine di ampliamento del 20% della sagoma planimetrica degli edifici residenziali esistenti.			

SOTTO-TEMA PE3b – PARAMETRI EDILIZI – INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DA SALVAGUARDARE			
Tratta della disomogeneità di applicazione dei parametri tra medesimi ambiti normativi che penalizzano chi non ha ancora sfruttato tutta la capacità edificatoria del lotto e non impongono limiti a chi possiede un terreno libero o fabbricati non residenziali.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
R1 – Non accolta in quanto in contrasto con i principi ispiratori della Variante			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
I principi generali ispiratori della Variante sono rivolti a tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città (edifici uni e bifamiliari, prevalenti negli ambiti normativi <i>case basse</i> e <i>case e lavoro</i>). Tali misure, volte esplicitamente alla tutela delle consistenze residenziali, non sono applicabili ai lotti ancora ineditati e ai lotti con presenza di manufatti minori o di diversa destinazione, oggettivamente privi di elementi da salvaguardare. Per quanto riguarda questi ultimi, non possono che valere i parametri previsti dal P.R.G.C. sull’ambito normativo considerato.			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------------	--------------------------	-----------------

OSSERVAZIONE N. 20 (Provincia di Torino)**Premessa/sintesi generale**

L'osservazione si sviluppa su tre punti: la richiesta di approfondimenti descrittivi relativi alla “riduzione di un piano sul numero massimo ammesso negli ambiti normativi residenziali che consentono l’edificazione oltre i tre piani f.t.”; la necessità di effettuare la verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. in relazione alla previsione di ammettere, nell’ambito normativo *i luoghi del lavoro*, “ lo stoccaggio dei rifiuti afferenti la propria attività lavorativa”; la necessità di verificare se sussista l’obbligo di redigere l’Elaborato tecnico relativo al Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.) di cui alla D.G.R. 22 febbraio 2010, n. 20-13359.

Sintesi (per temi e/o sottotemi) e controdeduzioni puntuali

TEMA V2 – VARIE - INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA			
Tratta della richiesta di chiarire ulteriormente le motivazioni e le ricadute in merito all’applicazione delle previsioni sulla “riduzione di un piano sul numero massimo ammesso negli ambiti normativi residenziali che consentono l’edificazione oltre i tre piani fuori terra”.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
A1 - Accolta in quanto contribuisce ad integrare e specificare i contenuti della Variante			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene integrata la Relazione illustrativa della Variante con ulteriori precisazioni relative agli ambiti normativi che consentono l’edificazione oltre i tre piani fuori terra, sviluppando in maniera più approfondita le ragioni di fondo della scelta urbanistica adottata, che persegue principalmente l’obiettivo di pervenire al <i>contenimento della radicalizzazione altimetrica tra i diversi tessuti esistenti e le diverse aree normative di tipo residenziale, lasciando inalterati, con i restanti parametri, gli indici di edificabilità e con essi le potenzialità di edificazione offerte dalla normativa precedente la Variante.</i>			

TEMA CN4 – COMPATIBILITA' NORMATIVA - STOCCAGGIO RIFIUTI ATTIVITA' PRODUTTIVE			
Tratta della necessità di espletare la verifica preventiva di assoggettabilità a VAS sulla previsione che ammette, in ambito normativo <i>i luoghi del lavoro</i> , lo stoccaggio di rifiuti afferenti alla propria attività lavorativa sul lotto di pertinenza.			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA3 - L'osservazione viene accolta, adottando tuttavia una soluzione diversa rispetto a quella suggerita o richiesta.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene introdotto in Relazione uno specifico paragrafo che tratta l'argomento in esame. Nel merito si precisa che in base alla D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931, la previsione di cui trattasi non è soggetta alla verifica richiesta in quanto si configura quale semplice recepimento nel P.R.G.C. delle disposizioni di cui alla parte IV [^] del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale".			

TEMA CN2 – COMPATIBILITA' NORMATIVA - ADEGUAMENTI ALLE LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE			
Tratta di una semplice segnalazione che richiede di approfondire gli adeguamenti relativi alla deliberazione G.R. 22 febbraio 2010, n. 20-13359 <i>Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale. Valutazione Ambientale strategica</i> (d.lgs 152/2006 e DGR 12-8931 del 09/06/2008) e <i>Rischio di incidente rilevante</i> (d.lgs. 334/1999 e d.m. 9 maggio 2001) ricordando, in particolare che, se necessario, l'Elaborato Tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (RIR), l'assenza dello stesso <i>costituisce impedimento all'avvio procedurale di qualsiasi nuovo strumento urbanistico generale, sua variante e procedure amministrative che concorrono a modificare la strumentazione urbanistica previgente.</i>			
CONTRODEDUZIONI			
CRITERIO GENERALE UTILIZZATO			
PA3 - L'osservazione viene accolta, adottando tuttavia una soluzione diversa rispetto a quella suggerita o richiesta.			
EVENTUALI ULTERIORI ARGOMENTAZIONI			
ESITO	ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
SOLUZIONE ADOTTATA			
Viene introdotto in Relazione uno specifico paragrafo che tratta l'argomento in esame. Nel merito si precisa che la Città di Collegno non rientra, attualmente, nelle fattispecie individuate dalla D.G.R. 22 febbraio 2010, n. 20-13359, in merito all'obbligo di redigere l'Elaborato tecnico di cui sopra, sia per l'assenza di stabilimenti "Seveso" in ambito comunale, sia per l'assenza, sul proprio territorio, di ricadute relative a stabilimenti di tali caratteristiche ubicati nei Comuni contermini.			

ESITO COMPLESSIVO:

ACCOGLIBILE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE
-------------	--------------------------	-----------------

pagina non scritta

SEZIONE 6
RIEPILOGO

pagina non scritta

N° progressivo osservazioni (da registro)	Temi/sottotemi presenti	Criterio di controdeduzione adottato	Esito complessivo		
			A	PA	R
1 (Geom. Secondo Ciattino)	PE1b	PA1		X	
	PE1d	NC2			
	PU1	R4			
2 (Viviana Abburrà)	PE1a	PA3		X	
	PU2	PA3			
3 (Rolando Ficini; Renata Casoni; Giulia Guacchione) 4 (Angelo Molino) 5 (Amelia Serra)	PU1	R4		X	
	PE1b	PA1			
	PE1c	R2			
	PE1d	NC2			
	PE2a	PA2			
	PE2b	PA2			
	PE3b	R1			
	V1a	NC1			
	V1b	NC1			
6 (Annalisa Candellieri)	PE1b	PA1		X	
	PE1c	R2			
	PE1d	NC2			
	PE3a	R1			
7 (Calogero Barbagiovanni Piseia)	CN1	R3			X
	PE3a	R1			
8 (Giuseppina Tabone) 9 (Vera Bottino)	PU1	R4		X	
	PE1b	PA1			
	PE1c	R2			
	PE1d	NC2			
	PE2a	PA2			
	PE2b	PA2			
	PE3b	R1			
	V1b	NC1			
10 (Salvatore Peticari)	CN3	R2		X	
	PE1b	PA1			
	PE1c	R2			
	PE1d	NC2			
	PE2a	PA2			
	PE2b	PA2			
	PE3a	R1			
	PE3b	R1			
	PU1	R4			
11 (Geom. Sergio Lisa e altri)	CN3	R2		X	
	PE1b	PA1			
	PE3a	R1			
	PE3b	R1			
	PE4	PA3			
	PU1	R4			

12 (Geom. Paolo Azzalin)	CN3	R2	X	
	PE2a	PA2		
	PE2b	PA2		
	PE3b	R1		
	V1a	NC1		
	V1b	NC1		
13 (Ilario Tesio – Presidente del Collegio Geometri di Torino e Provincia)	CN1	R3	X	
	CN3	R2		
	PU2	PA3		
	PE3a	R1		
	PE3b	R1		
	V2	A1		
14 (Sergio Richiero)	CN3	R2	X	
	PE1c	R2		
	PE1d	NC2		
	PE2a	PA2		
	PE3a	R1		
	PE3c	R1		
	V1c	NC1		
15 (Dott. Piero Chiantelassa)	CN3	R2	X	
	PU2	PA3		
	PE1b	PA1		
	PE1c	R2		
	PE1d	NC2		
	PE3b	R1		
	PE4	PA3		
16 (Nicasio Sampognaro - Felicetta Lateana)	CN3	R2	X	
	PE1b	PA1		
	PE1c	R2		
	PE1d	NC2		
	PE3b	R1		
	PE4	PA3		
17 (Alessandra Rocchi)	CN3	R2	X	
	PU1	R4		
18 (Renato Beylis)	PE1b	PA1		
	PE1c	R2		
19 (Giovanni Bergamino)	PE1d	NC2		
	PE2a	PA2		
	PE2b	PA2		
	PE3b	R1		
20 (Provincia di Torino)	V2	A1	X	
	CN4	PA3		
	CN2	PA3		

SEZIONE 7
MODIFICHE E INTEGRAZIONI
RISPETTO AL PROGETTO PRELIMINARE

Pagina non scritta

Di seguito si riportano evidenziate le **modifiche sostanziali e le integrazioni rispetto al Progetto preliminare**. Per maggior semplicità e chiarezza, i segmenti normativi che si ripetono sostanzialmente identici in diversi luoghi di progetto sono indicati una sola volta (è il caso delle *Relazioni per gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro* e della prescrizione aggiuntiva di parcheggi privati a raso *per tutte le case*).

Relazione illustrativa di Variante

(sono ~~barrate~~ le elisioni ed evidenziate le aggiunte, rispetto al Progetto preliminare adottato)

1b – Contenuti e motivazioni generali

OMISSIS

Appendice integrativa

Anzitutto, con particolare riferimento a quanto osservato dalla Provincia di Torino, si coglie il suggerimento di integrare i contenuti e le motivazioni generali della Variante con ulteriori precisazioni circa le modifiche operate sugli ambiti normativi residenziali del tessuto consolidato che consentono realizzazioni oltre i tre p.f.t. (palazzine, case su strada, case alte su strada, case alte). Per tali ambiti sono stati infatti ridimensionati gli edifici residenziali realizzabili, sottraendo all'altezza massima il numero di metri per convenzione equivalenti ad un piano (3 metri). Ciò ha comportato la revisione del numero di piani consentiti, ovunque ridotti di un'unità. La modifica, apportata in recepimento della deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 12.02.2009, risponde alla volontà di contenere i volumi ancora realizzabili in ambiti residenziali nei quali si trovano a coesistere, in un contesto di diffusa disomogeneità, edifici pluripiano (5-8 p.f.t.) ed edifici di minore entità dimensionale (1-4 p.f.t.).

Obiettivo della Variante è pertanto quello di tendere al contenimento della radicalizzazione altimetrica tra i diversi tessuti esistenti e le diverse aree normative di tipo residenziale, lasciando inalterati, con i restanti parametri, gli indici di edificabilità e con essi le potenzialità di edificazione offerte dalla normativa precedente la Variante.

In relazione a quanto disposto dalla L.r. n. 20/2009, va sottolineato che la scelta di applicare gli artt. 3 e 4 della medesima, concessa dalla normativa ed effettuata dal Comune di Collegno nelle modalità decise con deliberazione C.C. n. 144 del 26.11.2009, non presenta alcuna incoerenza con le modifiche apportate nella Variante, sia in linea generale sia con riferimento specifico alla riduzione di un piano sul numero massimo ammesso negli ambiti normativi che prevedono più di tre p.f.t.. Le facoltà concesse dal "Piano Casa" si intendono, infatti, come misure di deroga alle norme del P.R.G.C. e pertanto in ogni caso applicabili (nelle condizioni e nei limiti prefissati dalla Legge stessa), fattispecie del tutto differente rispetto a quelle affrontate in questa sede, anche relativamente alle misure di salvaguardia introdotte per gli edifici uni-bifamiliari (prevalenti negli ambiti normativi del consolidato "case basse" e "case e lavoro").

Viene suggerito, inoltre, di approfondire gli aspetti richiamati dalla DGR 22 febbraio 2010, n. 20-13359, in merito alla valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale, con particolare riferimento alla necessità di verificare l'obbligo di redazione dell'Elaborato Tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.) nel rispetto di quanto disposto dal d.lgs. 334/1999 e successivo d.m. 9 maggio 2001. A tal proposito si rimanda allo specifico e successivo punto 1e), introdotto a questo scopo nel Progetto definitivo, dove si è ritenuto altresì esplicitare l'esclusione della Variante dall'obbligo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi della D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931.

Quanto sopra costituisce ulteriore specificazione di alcuni principi e concetti base della Variante, ritenuta opportuna a seguito di osservazioni puntuali pervenute anche da parte di altri soggetti.

OMISSIS

1e – Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e Valutazione del rischio industriale

Con riferimento alla D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931, recante i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., si precisa che la presente Variante, parziale ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77, non implica l'attivazione del processo di valutazione ambientale, così come anche della fase di verifica preventiva, rientrando nella fattispecie di esclusione sotto riportata (individuata dalla D.G.R. medesima all'allegato II – Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica):

- *Varianti parziali formate e approvate ai sensi e nei limiti previsti dall'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.);*

Inoltre, con specifico riferimento alla precisazione sulla possibilità di stoccaggio dei rifiuti derivanti da attività produttiva sull'area di pertinenza della stessa attività, si evidenzia che la medesima è stata inserita nelle norme generali di P.R.G.C. come formale recepimento delle disposizioni di cui alla parte IV[^] del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale".

Per tali motivi, non si ritiene di procedere a verifica di assoggettabilità a V.A.S..

Per quanto riguarda, invece, gli adempimenti connessi al d.lgs.17.8.1999, n. 334 (attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose), si evidenzia che la Città di Collegno non rientra, attualmente, nelle fattispecie individuate dalla D.G.R. 22 febbraio 2010, n. 20-13359, *Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale*, in merito all'obbligo di redigere l'Elaborato tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.), sia per l'assenza di stabilimenti "Seveso" in ambito comunale, sia per l'assenza, sul proprio territorio, di ricadute relative a stabilimenti di tali caratteristiche ubicati nei Comuni contermini.

OMISSIS

Norme generali

(sono ~~barrate~~ le elisioni ed ~~evidenziate~~ le aggiunte, rispetto al Progetto preliminare adottato)

OMISSIS

Art. 11 Modalità di intervento

Le specifiche modalità di intervento, se non indicate nelle presenti norme generali, sono esplicitate all'interno delle schede normative; esse sono: concessione semplice, concessione convenzionata, o strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

La concessione è convenzionata allorché vi sia dismissione di area a servizi o qualora l'intervento presenti un elevato grado di complessità, così come disciplinato all'articolo 49, comma 5 della L.R. 56/77.

~~L'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo, in~~ ~~Oltre~~ aggiunta ai casi ~~puntualmente~~ ~~puntuali,~~ ~~eventualmente~~ individuati nelle singole schede normative, ~~e/o considerati~~ ~~strategici ai sensi del successivo art. 21,~~ è esteso anche a ~~per~~ tutti gli interventi che comportino "ricomposizione" o "scomposizione" fondiaria - con riferimento all'assetto ~~fondario~~ ~~dei lotti~~ esistente alla data di adozione della Variante n. 13 - e ~~per tutti gli~~ ~~interventi su lotti aventi anche solo un lato prospettante sul corso Francia - ad esclusione dei~~ ~~rami trasversali catalogati toponomasticamente come suoi interni - e sulle vie Gioberti,~~ ~~Lombroso, Antonelli e Torino, per i tratti prospicienti il cavalcavia,~~ è obbligatoria la redazione di un *Progetto Unitario* che definisca le soluzioni architettoniche adottate complessivamente per il/i lotti coinvolti e il rapporto con il contesto edilizio della ~~trasformazione proposta~~ ~~in caso~~ ~~nei casi~~ di *modificazione del tessuto edilizio esistente e modificazione del tessuto urbano* con destinazione principale *le case*.

Il Progetto Unitario, sottoscritto da tutti i proprietari coinvolti, deve essere presentato unitamente alla richiesta del primo (o unico) permesso di costruire, completo di tutti gli elaborati richiesti, ed è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

Ad approvazione avvenuta, le soluzioni compositive e tipologiche adottate assumono carattere vincolante per i singoli permessi di costruire.

Il Progetto Unitario è costituito almeno dalla seguente documentazione:

- relazione descrittiva indicante i principi insediativi e compositivi caratterizzanti la proposta progettuale nel suo insieme (parti costruite e spazi liberi) e il rapporto con il tessuto edilizio circostante;
- tavole grafiche contenenti:
 - prospetti di tutti i fronti degli edifici, in scala non inferiore a 1:200, con fotoinserimento nel contesto edilizio esistente;
 - sezione-tipo per ogni fabbricato in scala non inferiore a 1:200;

- rappresentazione tridimensionale del progetto inserito nel contesto (rendering);
- particolari costruttivi in una scala idonea a descrivere le scelte tipologiche e tecnologiche adottate, con puntuale indicazione dei materiali e dei colori scelti;
- dimostrazione del rispetto dei parametri dell'ambito normativo di riferimento, con particolare riguardo all'articolazione e al trattamento delle aree libere.

OMISSIS

Art. 21 Progettazione strategica

Nelle singole schede normative, il piano individua quei luoghi ritenuti particolarmente significativi per la riqualificazione e valorizzazione della città e li sottopone a modalità di intervento particolari. Si tratta di ambiti sottoposti a progettazione urbanistica di dettaglio. Il piano definisce due procedure distinte: per ambiti di proprietà mista pubblica e privata il piano particolareggiato o progetto di fattibilità,; per gli ambiti di proprietà pubblica o con destinazione a servizi, il concorso di progettazione obbligatoria.

Dovranno comunque essere salvaguardati i diritti soggettivi e gli interessi legittimi, in particolare per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli interventi. Pertanto, qualora l'attivazione delle procedure del progetto di fattibilità, alternativa al PP, non trovi concretizzazione in un arco temporale di cinque anni, l'A.C. è tenuta ad approvare il Piano Particolareggiato stesso ovvero a modificare la presente norma prevedendo un più idoneo Strumento Attuativo ai sensi delle leggi vigenti.

E' inoltre possibile, limitatamente alle *aree di modificazione*, definite come zone di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto compresi nell'ambito normativo *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*, l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i nel caso in cui le relative schede di progetto abbiano i contenuti di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2,3,4 L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile attuare gli interventi previsti tramite S.U.E.

~~Particolare rilievo è inoltre attribuito al ruolo dell'edificato prospettante sul Corso Francia. In considerazione dell'importanza urbanistica di questa arteria, tutti gli interventi di *modificazione del tessuto edilizio esistente e modificazione del tessuto urbano* su lotti aventi anche solo un lato prospettante sul Corso — ad esclusione dei rami trasversali catalogati toponomasticamente come suoi interni — o sulle vie Gioberti, Lombroso, Antonelli e Torino, per i tratti prospicienti il cavaleaferrovia, dovranno essere attuati attraverso strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)~~

~~Al fine di agevolare il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbanistico ed edilizio esistente e/o in previsione, dovranno essere predisposti in sede di S.U.E. idonei~~

~~elaborati di approfondimento sulle caratteristiche dell'edificio circostante per un intorno significativo.~~

OMISSIS

Schede normative

(sono ~~barrate~~ le elisioni ed evidenziate le aggiunte, rispetto al Progetto preliminare adottato)

OMISSIS

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, è ammesso ~~unicamente~~ l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente. ~~(con ampliamenti massimi del 20% della medesima per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale e/o igienico), salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.~~

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

~~Nel caso di documentata e certificata impossibilità (per motivi strutturali, funzionali e/o igienici) a realizzare la sopraelevazione e/o per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili, è ammessa la demolizione e conseguente ricostruzione (con sopraelevazione) nel rispetto della sagoma e delle tipologie preesistenti.~~

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali

e geometriche - è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento ~~obbligatorio~~ del lotto fondiario originario e redazione ~~di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali~~ ~~approvazione di S.U.E. esteso al lotto fondiario medesimo.~~ I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare ~~singolarmente~~ tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello ~~del lotto fondiario originario di S.U.E.~~ L'edificio (o gli edifici) ~~derivanti da detta riarticolazione dei lotti non potrà superare di più di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile)~~ ~~l'edificio residenziale esistente di minor altezza (sopraelevato o nelle condizioni originarie) incluso nel S.U.E.~~

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore. Per quanto riguarda le *case basse* incluse nel luogo di progetto *I quartieri Terracorta-Leumann*, per gli edifici esistenti collocati a filo strada, la sopraelevazione può derogare rispetto all'obbligo di arretramento di 3 metri e collocarsi pertanto in corrispondenza del filo edilizio esistente. In caso di ricostruzione (con sopraelevazione) l'arretramento dovrà essere rispettato ~~e, conseguentemente, potrà essere traslata la sagoma planimetrica originaria.~~

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

OMISSIS

Parametri

per tutte le case:

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq della SIp

Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della SIp. ~~Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.~~

Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della Sf

OMISSIS