

PGT

VARIANTE

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI



Comune di Merate

Provincia di Lecco



ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

- VARIANTE -

Variante adottata dal C.C. con delibera

n° 2

del 25.02.2016

Variante approvata dal C.C. con delibera

n° 34

del 20.07.2016

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

commessa:

521/CH

allegato:

RV

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE.docx	Febbraio '16	VARIANTE	SB	SM	SM	0
RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE.docx	Luglio '16	VARIANTE	SB	SM	SM	0

INDICE

1-PREMESSA.....	2
2-LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI..	2
2.1 L'avvio del procedimento.....	2
2.2 Autorità di VAS e soggetti coinvolti.....	2
2.3 Istanze pervenute.....	5
3-PROPOSTE DI VARIANTE.....	8
3.1 Descrizione delle varianti introdotte nelle tavole di Progetto.....	9
3.2 Varianti puntuali alle tavole di Progetto.....	10
3.3 Proposte di variante alle Disposizioni di Attuazioni e alle Disposizioni Comuni per l'attuazione del PGT.....	23

RELAZIONE TECNICA

1- PREMESSA

Il Comune di Merate ha predisposto una Variante al Piano di Governo del Territorio con lo scopo di aggiornare lo strumento urbanistico alle attuali esigenze del territorio e dei cittadini; in particolare rivedendo le Disposizioni Comuni e le Disposizioni di Attuazione del PdR.

E' stata quindi avviata la procedura di variante riguardante il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi che in applicazione dell'art.4 della L.R. 12/2005 è soggetta alla Verifica di assoggettabilità a VAS.

2- LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI

2.1 L'avvio del procedimento

Il procedimento relativo alla variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Merate ha preso avvio con Deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 18/03/2014 con proroga dei termini per la presentazione di proposte e di suggerimenti al 30/09/2014.

In esecuzione a tale deliberazione il responsabile del Servizio Territorio SUAP e Commercio ha reso noto l'avvio del procedimento sia mediante avviso pubblico sul sito del Comune e nelle bacheche comunali che mediante la pubblicazione sul quotidiano telematico Merate Online in data 09/04/2014 e della proroga in data 26/06/2014.

Con Delibera della Giunta Comunale n.215 del 23/12/2013 sono state individuate le autorità competenti per la VAS.

2.2 Autorità di VAS e soggetti coinvolti

La Delibera della Giunta comunale sopracitata, ha disposto le seguenti figure:

- Autorità procedente per la VAS ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera q) del D.Lgs. 152/2006 (punto 3.2 del D.GR n. 9/3836 del 25/07/2012) – *Dott. Arch. Ramona Lazzaroni.*
- Autorità competente per la VAS ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera p) del D.Lgs. 152/2006 (punto 3.3 del D.GR n. 9/3836 del 25/07/2012) – *Dott. Arch. Carlo Sangalli.*

I soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati sono i seguenti:

- ARPA –Dipartimento Provinciale di lecco
- A.S.L. della Provincia di Lecco
- Provincia di Lecco – Settore Territorio
- Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio ed Urbanistica
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Milano
- Soprintendenza per i Beni Ambientali e Archeologici della Lombardia

Comuni confinanti:

- Comune di Cernusco Lombardone
- Comune di Osnago
- Comune di Imbersago
- Comune di Calco
- Comune di Olgiate Molgora
- Comune di Robbiate
- Comune di Ronco Briantino
- Comune di Montevecchia
- Comune di Verderio
- Comune di Lomagna
- Comune di Brivio
- Enel Rete Gas S.p.a.
- 2I Rete Gas S.p.a.
- ITAL GAS SPA
- LARIO RETI GAS SPA
- Silea S.p.a.
- Telecom Italia S.p.a.
- Fastweb S.p.a.
- R.F.I.
- Terna S.p.a.
- A.P.I.
- Lario Reti Holding S.p.a.
- Idroservice S.r.l.
- Legambiente

- Associazione Pro Loco Merate
- WWF Lecco
- Italia Nostra Lecco
- E.N.P.A. Lecco
- Associazione Sportiva Pescatori La Briantea
- A.G.E. – Adda Gestione Energia
- Enel Sole S.p.a.
- Enel Distribuzione S.p.a.
- C.G.I.L. Lecco
- U.I.L. Lecco
- Confartigianato
- CIA
- Unione Generale Coltivatori
- Federazione Provinciale Col diretti di Como e Lecco
- Unione Commercianti Lecchesi Confcommercio Lecco
- Confesercenti Lecco
- C.C.I.A.A. Lecco
- Unione Industriali Confindustria
- ANCE Lecco
- Parco Adda Nord
- Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone
- Ordine Architetti di Lecco
- Ordine Ingegneri di Lecco
- Collegio Geometri Lecco
- Collegio Periti Industriali di Lecco
- Ordine Agronomi della Provincia di Como, Lecco e Sondrio
- Ordine dei Geologi della Lombardia
- Ordine degli Avvocati di Lecco
- Movimento Consumatori Lecco
- C.I.S.L. Lecco

2.3 Istanze pervenute

A seguito della pubblicazione dell'avvio del procedimento sono pervenute da parte dei cittadini 78 istanze riguardanti proposte di variante al PGT, la cui sintesi è riportata nella tabella sottostante.

ELENCO ISTANZE PERVENUTE				
N.	PROT. Generale	DATA	MAPPALI LOCALITA'	OGGETTO
0	0030093	27/09/2013	Fg.2/4 Mapp.724/b	Da zona agricola E2 a zona edificabile e/o agricola produttiva E1
1	0011636	11/04/2014	Mapp.2002, 2004, 1278/b	Da zona agricola E2 a zona edificabile
2	0012985	24/04/2014	Mapp. 1698, 1699	Da zona agricola E2 a zona edificabile
3	0017624	09/06/2014	Mapp.4226 fg.4	Da zona residenziale R2b a zona residenziale R4
4	0018340	16/06/2014		Modifica all' art.15.1 delle Disposizioni Normative del piano dei Servizi
5	0019126	23/06/2014	Fg.5 mapp.1167	Da zona agricola E2 a zona residenziale R3
6	0019336	24/06/2014	Mapp.1458-1461	Da zona agricola E2 a zona P2/AIP ZS2
7	001942	24/06/2014	Mapp.1459	Confermare l' attuale destinazione del mappale P2/AIP – ZS2
8	0019767	27/06/2014	Mapp.2688-2690-2932	Stralciare i terreni dalla zona VP4-Corridoio di connessione
9	0019850	30/06/2014	Mapp.3914-3915-3916-3917-3918	Mantenere l'edificabilità
10	0019904	30/06/2014	Mapp.1724	Inserire parte del lotto in zona edificabile
11	0020041	30/06/2014	Fg.3 mapp.1181/501, 1181/507, 1181/503 Fg.9 mapp.1249-11364-1135	Integrare l' articolo della zona R2a delle NTA del PdR
12	0020257	01/07/2014	Mapp.907-908-175	Integrare l' articolo delle zone produttive delle NTA del PdR
13	0021348	09/07/2014		Eliminare denominazione Roggia dal reticolo idrico minore e inserire la
14	0022023	15/07/2014	Mapp.2024 sub.2 e 4	Asteriscare il fabbricato residenziale in zona agricola
15	0024587	08/08/2014		Integrare l' art.16 delle NTA del PdR
16	0027802	15/09/2014	Mapp.175-469-605-777-905-906-907-908-4399-4400	Modificare parametri urbanistici dell' ambito di trasformazione ATR3
17	0027985	16/09/2014	Mapp.2777	Da zona agricola E2 a zona residenziale R3
18	0028514	19/09/2014	Mapp.4483	Modificare la norma Permesso di costruire Convenzionato
19	0028788	22/09/2014	Fg.6 mapp.2150 sub.3-4	Da zona residenziale R3 a zona residenziale R4
20	0028792	22/09/2014	Fg.6 mapp.2150 sub.5	Eliminare il fabbricato dalla Scheda n.20 dell' allegato 1 del PdR
21				Le attività classificate nelle zone FC1 e FC2 vengano inserite in un' unica zona
22	0029537	26/09/2014	Mapp.23894-2885	Inserire i mappali in zona residenziale
23			Fg.10 mapp.963 sub.2	Modifica delle NTA del PdR (funzioni compatibili)
24	0029557	26/09/2014	Fg.7 mapp.3980 Fg. 9 mapp.3980	Ritocco cartografico per sbordatura zona da confine comunale
25	0029605	26/09/2014	Fg.6 mapp.538	Da zona P2 a zona P5
26	0029640	29/09/2014		Da zona standard a zona compatibile per orti botanici
27	0029665	29/09/2014	Fg.5 mapp.3187	Da zona agricola E2 a zona P4-Tessuto produttivo
28	0029667	29/09/2014	Fg.5 mapp.3946	Norma zona produttiva-artigianale-commerciale
29	0029669	29/09/2014	Fg.6 mapp.1174 sub.6	Da zona standard a zona residenziale

30	0029670	29/09/2014	Fg.11 mapp.2076 sub.1 sub.2	Norma Piano di Recupero
31	0029671	29/09/2014	Fg.3 mapp.145-1038-1039-1040-1041-1042	Da zona agricola E2 a zona edificabile R4
32	0029672	29/09/2014	Fg.9 mapp.4026	Da zona VR a zona residenziale
33	0029675	29/09/2014	Fg.9 mapp.4025	Da zona VR a zona residenziale
34	0029676	29/09/2014	Fg.3 mapp.336	Da zona agricola E2 a zona edificabile
35	0029712	29/09/2014	Fg.6 mapp.22	Destinare il mappale in zona dove possibile coltivazione florovivaistiche, serre e abitazione imprenditore agricolo.
36	0029715	29/09/2014	Fg.4/6 mapp.33	Edificabilità con incremento indice
37	0029736	29/09/2014	Fg.5 mapp.66	Inserire la pertinenza in zona residenziale R3
38				Suggerimenti sia cartografici che di norma
39	0029891	29/09/2014	Fg.2 mapp.551-581	Da zona Standard S a zona edificabile R3
40	0029893	29/09/2014	Fg.5 mapp.3946	Norma sulle destinazioni compatibile eliminare le limitazioni che impone alla zona P4
41	0029912	29/09/2014		Norma manufatti per ricovero attrezzi nelle zone edificabili
42	0029947	30/09/2014		Modificare la definizione della S.l.p.
43				Suggerimenti alla normativa
44	0029959	30/09/2014		Osservazioni alla norma del PdR, al PCC17....
45	0029962	30/09/2014	Fg.6 mapp.1174 sub.7,701,702,705	Da zona S3a zona P4
46	0029980	30/09/2014	Mapp.972,1035	I mappali parte in zona agricola E2 e parte in zona standard S vengano inseriti in zona R3
47	0029996	30/09/2014	Mapp.363	Riconfermare il PCC14
48	0030003	30/09/2014	Fg.2 mapp.25-26-27-28	Uniformare la rappresentazione del lotto nelle diverse tavole del PGT
49	0030005	30/09/2014		Accorpate in un unico documento le norme, indicazioni di modifica alla normativa
50	0030015	30/09/2014	Fg.9 mapp.2894	Da zona agricola E2 a zona produttiva P2
51	0030017	30/09/2014	Fg.11 mapp.1533	Rivedere l' art.9.3 "Funzioni ammesse" delle Disposizioni Normative del PdR
52	0030022	30/09/2014	Fg.3 mapp.2205 sub.4	Norma recupero sottotetti
53	0030031	30/09/2014	Fg.3 mapp.788 sub. 3-4 mapp.68 sub.3 mapp.777	Modificare l' art.11 delle NTA del PdR nello specifico 11.4 "Interventi ammessi"
54	0030033	30/09/2014	Fg.10 mapp.776 Sub.1 e sub 2-3	Modificare l' art.9 PdR i punti 9.1 Principio generale e 9.3 Funzioni ammesse
55	0030051	30/09/2014		Eliminare fascia di rispetto ZS1
56	0030052	30/09/2014	Fg.6 mapp.37-38-109	Modifica alla norma del PdR
57	0030053	30/09/2014	Fg.2/4 mapp.724	Il terreno attualmente agricolo venga inserito in zona edificabile
58	0030054	30/09/2014		Modifica alle norme del Piano delle Regole
59	0030114	30/09/2014	Fg.6 mapp.3413	Modifica alle norme del Piano delle Regole
60	0030116	30/09/2014		Housing sociale
61	0030120	30/09/2014	Mapp.2165, 2564, 2565, 2308, 1856, 1529	Eliminare la campitura del Corridoio ecologico per i terreni che ricadono parte in zona E1 e parte in zona E2
62	0030122	30/09/2014	Fg.2c mapp.283	Da zona agricola E2 a zona produttiva
63	0030126	30/09/2014	Fg.4 mapp.698/1156 mapp.674 sub.c	Inserire l' area in zona edificabile compatibile con un' attività alberghiera.
64	0030127	30/09/2014	Fg.9 mapp.637	Da zona agricola E2 a zona edificabile
65	0030129	30/09/2014	Fg.7/9 mapp.2725, 697, 722b, 773a,772a	Da zona agricola a zona residenziale R4

66	0030150	30/09/2014	Fg.6 mapp.604	Stralciare il mappale dal PCC18 ed inserirlo in zona R2a
67				Modificare gli art.8-16 e 20 delle NTA del PdR
68	0031669	14/10/2014	Mapp.133	Da zona E2 a zona residenziale commerciale
69	0032517	21/10/2014	Fg.9 mapp.360	Da zona verde di rispetto ambientale a zona edificabile
70	0033454	29/10/2014	Fg.9 mapp.160	Inserire l' area in zona artigianale
71	0034900	12/11/2014	Mapp.1228	Da zona agricola a zona residenziale
72	0035141	14/11/2014	Mapp.4146, 4147, 380, 383, 384, 517	Stralciare i mappali dal PCC18 ed inserirli in zona agricola
73	0035183	14/11/2014		Norma zona S-Attrezzature e servizi pubblici permettere autorimesse private interrato in diritto di sottosuolo
74	0039551	31/12/2014		Collegamento pedonale tra via Perosi e Vicolo SALbani
75		23/02/2015		Da zona E2-Aree agricole di valenza paesistica a Zona residenziale a media-bassa densità.
76	0005727	25/02/2015	Fg.9 mapp.920-1402, fg.6 mapp.920 sub.501-502, mapp.1134 sub.3, mapp.1345	Da zona R3 a zona R4
77	0011006	13/04/2015	Mapp.2928	Modificare la classificazione di parte del mappale da zona E2-area agricola di valenza paesistica a zona VR-Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale
78	0015362	19/05/2015		L' immobile attualmente compreso in zona omogenea di tipo "P4-Tessuto produttivo con fronti commerciali e/o direzionali" venga inserito in zona omogenea di tipo "Tessuto P5-Tessuto a prevalente presenza commerciale terziario e direzionale"

E' stata predisposta una bozza di variante, ed un Rapporto preliminare che ha riassunto le varianti puntuali proposte sia riguardo le cartografie di piano che la normativa. Il Rapporto preliminare, con gli allegati cartografici e normativi, è stato pubblicato in data 10/08/2015 sul sito Regionale SIVAS, sul sito internet del Comune e depositato presso gli Uffici comunali, per consentire ai soggetti interessati di esprimere le opportune valutazioni in merito all'assoggettabilità a VAS della variante. Al termine del periodo di pubblicazione sono pervenute delle valutazioni da parte della Provincia di Lecco, dell'ASL, della Confcommercio, dall'ARPA e di alcuni privati che sono state opportunamente valutate nel Provvedimento di Verifica emesso dall' Autorità competente.

A seguito di queste valutazioni sono state introdotte in accettazione dei pareri espressi dagli Enti sopra citati delle ulteriori modifiche agli elaborati di variante riguardanti il perimetro del tessuto urbano consolidato e le legende delle tavole di progetto del Piano delle Regole.

3- PROPOSTE DI VARIANTE

Il Comune di Merate è dotato del Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 28/07/2011 e approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 2 del 27/01/2012.

Come già illustrato nel Rapporto preliminare, per la verifica di assoggettabilità a VAS, la variante si è resa necessaria per procedere ad un aggiornamento delle previsioni della Pianificazione comunale vigente e i contenuti sono qui di seguito illustrati.

Le varianti riguardano prevalentemente il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, e marginalmente il Documento di Piano nel quale vengono modificate la Tav.DP13 e la Tav.DP8; le modifiche riguardano aggiornamenti dovuti alla modifica della grafia di rappresentazione di alcuni elementi cartografici e l'inserimento nella Tav.DP13 del perimetro corretto del Parco del Curone.

Le tavole del Piano delle Regole vengono modificate nella rappresentazione grafica inserendo soluzioni che permettono una migliore riconoscibilità delle diverse zone, il tutto senza modificare le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La valutazione dell'Amministrazione comunale ha riguardato innanzitutto l'analisi delle istanze pervenute ed una verifica della compatibilità delle stesse con i criteri che hanno sotteso la stesura del PGT vigente, valutando altresì le richieste di modifica delle Norme Tecniche di attuazione che l'Ufficio tecnico ha suggerito.

In generale molte istanze pervenute hanno indicato la necessità di introdurre nella Normativa una minore rigidità in fase attuativa ed anche una elasticità necessaria per favorire gli interventi edilizi.

Le problematiche principali emerse riguardano il sistema delle destinazioni d'uso previste nel Piano delle Regole, in quanto il forte frazionamento previsto dalla normativa del P.d.R vigente ed i limiti percentuali applicati alle diverse zone territoriali, comportano una difficile applicabilità della norma stessa ed una eccessiva rigidità delle previsioni insediative.

Ne scaturisce una variante che punta ad una maggiore liberalizzazione delle destinazioni d'uso sia nel Centro Storico che nei tessuti residenziali, coerente con gli indirizzi normativi di livello nazionale introdotti con la legge 11/11/2014 n. 164 e con la conseguente modifica del DPR 380/2001.

L'insieme delle modifiche che sono scaturite da questa analisi non comporta variazioni sostanziali, ma risponde soltanto alla necessità di adeguare le previsioni urbanistiche del PGT ai principi di maggiore flessibilità e di maggiore adattabilità della normativa al rapido modificarsi delle previsioni di sviluppo che le scelte economiche e sociali spesso impongono.

3.1 Descrizione delle varianti introdotte nelle tavole di Progetto.

La variante introduce innanzitutto, alcune modifiche alla cartografia di base, relative alla toponomastica, riportando nelle tavole di progetto il nome delle vie e delle località con lo scopo di rendere più semplice la consultazione ai cittadini; con lo stesso scopo si è poi ritenuto opportuno migliorare la rappresentazione delle diverse zone omogenee, per quanto riguarda gli aspetti grafici e cromatici ottenendo una cartografia di più immediata riconoscibilità delle scelte contenute.

Le tavole di progetto del Piano delle Regole sono state integrate con l'inserimento delle informazioni più importanti per permettere di disporre sulle stesse tavole della lettura degli elementi prescrittivi più importanti quali:

- il limite classe 4 della fattibilità geologica;
- il perimetro del corridoio di connessione fra il Parco Montevicchia e il Parco Regionale Adda Nord;
- il perimetro dei Siti di Importanza Comunitaria ed il perimetro dei Parchi regionali;
- il perimetro delle aree di valore paesaggistico ambientale previste dall'art. 33 delle Disposizioni di Attuazione;
- l'identificazione con apposita simbologia degli edifici residenziali in zona agricola riportati nel piano vigente solo nella tavola PR2;
- Vengono inoltre identificati con l'apposito asterisco alcuni edifici residenziali in zona agricola che non erano stati identificati in fase di redazione del PGT.

Nelle tavole S1 ed S2 del Piano dei Servizi per maggior chiarezza grafica è stata eliminata la rappresentazione degli azzonamenti previsti nelle tavole del Piano delle Regole e sono state cambiate alcune simbologie; le tavole sono state inoltre aggiornate con le informazioni derivanti dalle decisioni complessive della variante.

Il Piano delle Regole vigente non ha identificato, con apposita grafia, il perimetro del tessuto urbano consolidato, limitandosi ad elencare all'art. 5 delle disposizioni di

attuazione, le zone che costituiscono il tessuto stesso, con una formula che non permette una chiara lettura in applicazione ai contenuti di cui alla L.R. 12/2005.

Infatti, l'art. 10 comma 1 lettera a della L.R. 12/2005, recita testualmente:

1. Il piano delle regole:

- a) Definisce all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.*

E' quindi evidente che nel TUC sono ricomprese aree di completamento e le aree libere intercluse o le piccole trasformazioni collocate all'interno dell'abitato, come spesso sono i permessi di costruire Convenzionati previsti nel Piano delle Regole.

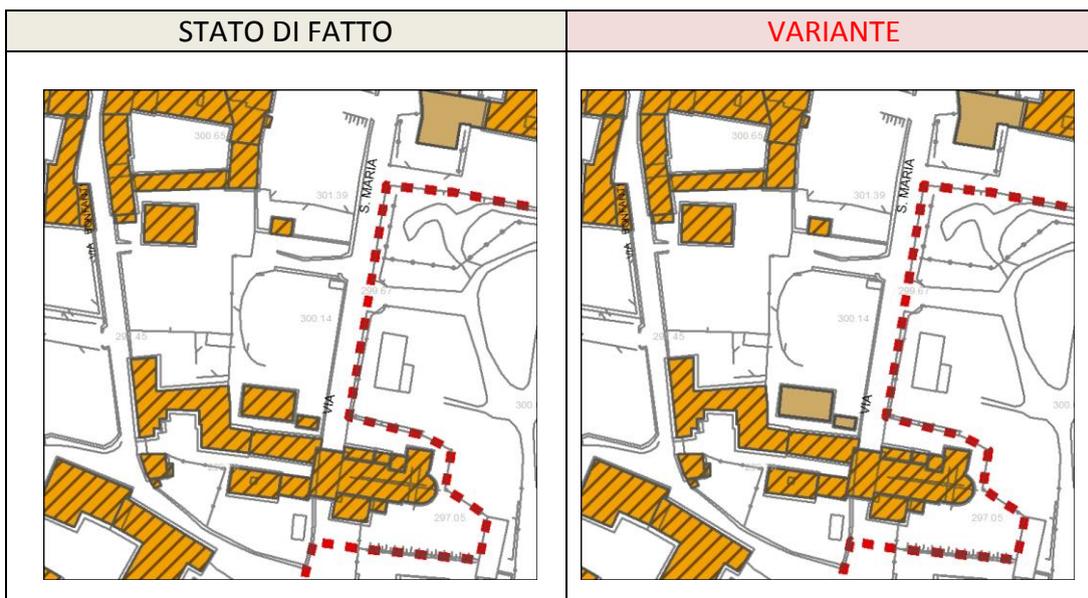
La definizione del perimetro è inoltre un elemento importante ai fini della gestione del PGT, anche in riferimento ai disposti introdotti dalla L.R. 31/2014.

Conseguentemente, si è ritenuto necessario introdurre la perimetrazione in questione con apposita simbologia grafica, predisposta in applicazione a quanto richiesto dalla normativa sopracitata.

3.2 Varianti puntuali alle tavole di Progetto

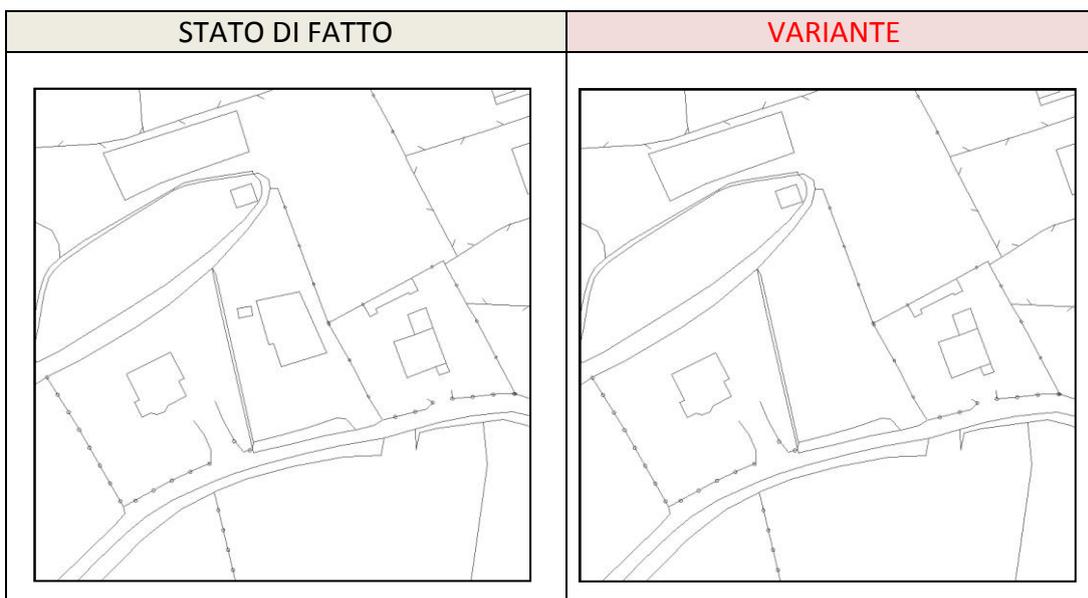
Modifica n°1

La modifica riguarda la tavola di progetto del Piano delle Regole "Tav. PR4- Nuclei di antica formazione, edifici e manufatti edilizi di interesse storico-architettonico Modalità di intervento", si modifica la categoria di intervento da "Risanamento conservativo" a "Ristrutturazione conservativa", in quanto a seguito di una specifica ricognizione è stato possibile verificare la situazione di fatto dell'immobile constatando altresì che la modifica proposta è coerente con i criteri utilizzati per la definizione della modalità di intervento.



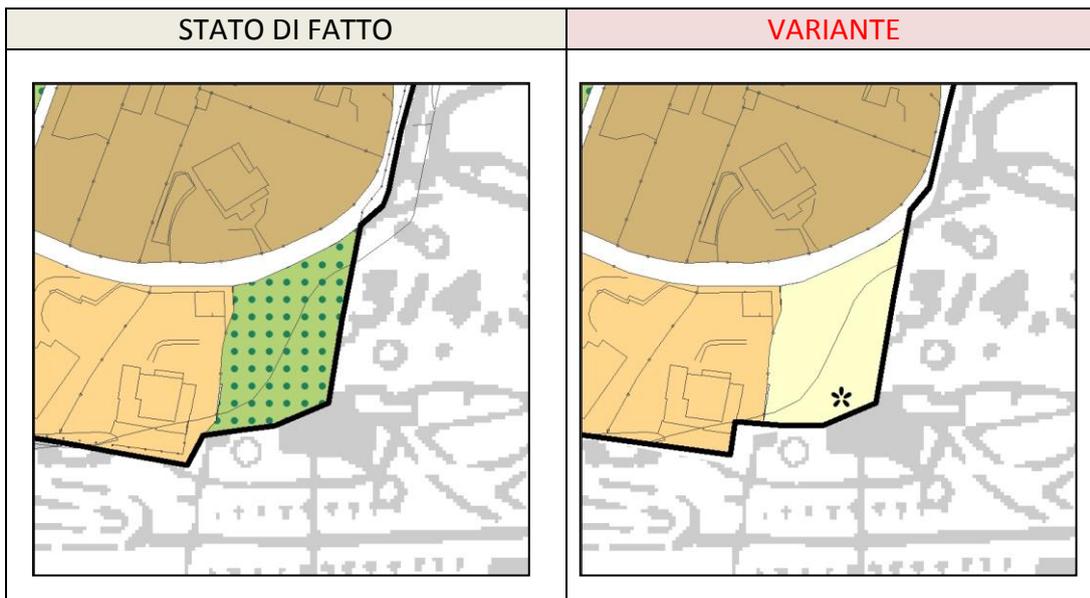
Modifica n°2

La modifica riguarda la cartografia di base e consiste nell'eliminazione della rappresentazione di un fabbricato che si è verificato non presente sul territorio.



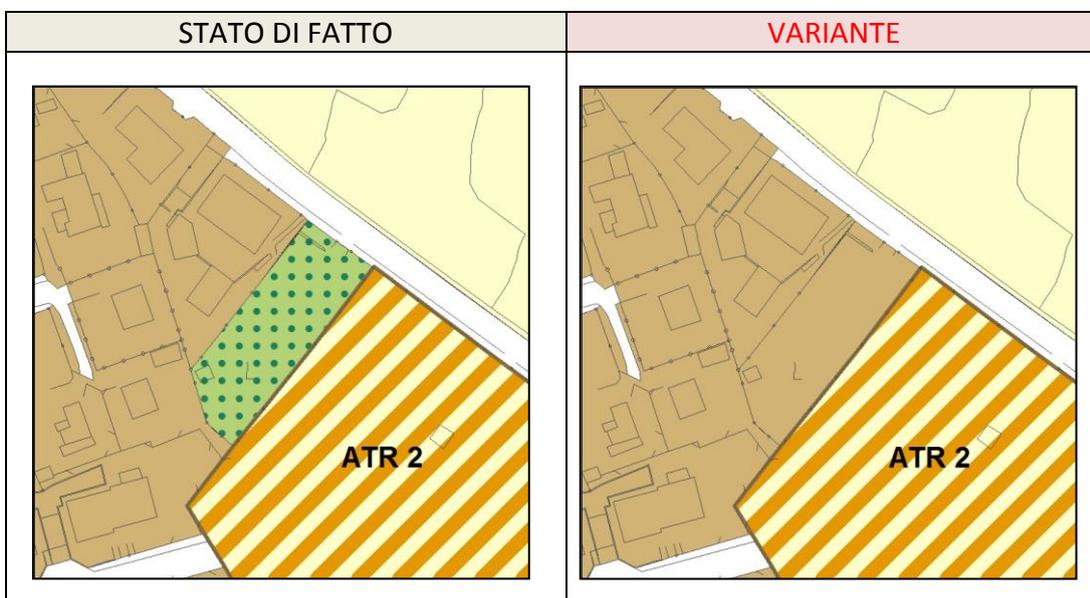
Modifica n°3

La modifica riguarda le tavole di progetto del Piano delle Regole Tavv. PR, il terreno viene stralciato dalla zona “VR-Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale” ed inserito in zona “E2-Aree agricole di valore paesistica”. Viene inoltre inserito l’asterisco su parte dell’edificio ricadente sul confine comunale al fine di individuare la giusta destinazione d’uso della porzione di fabbricato esistente.



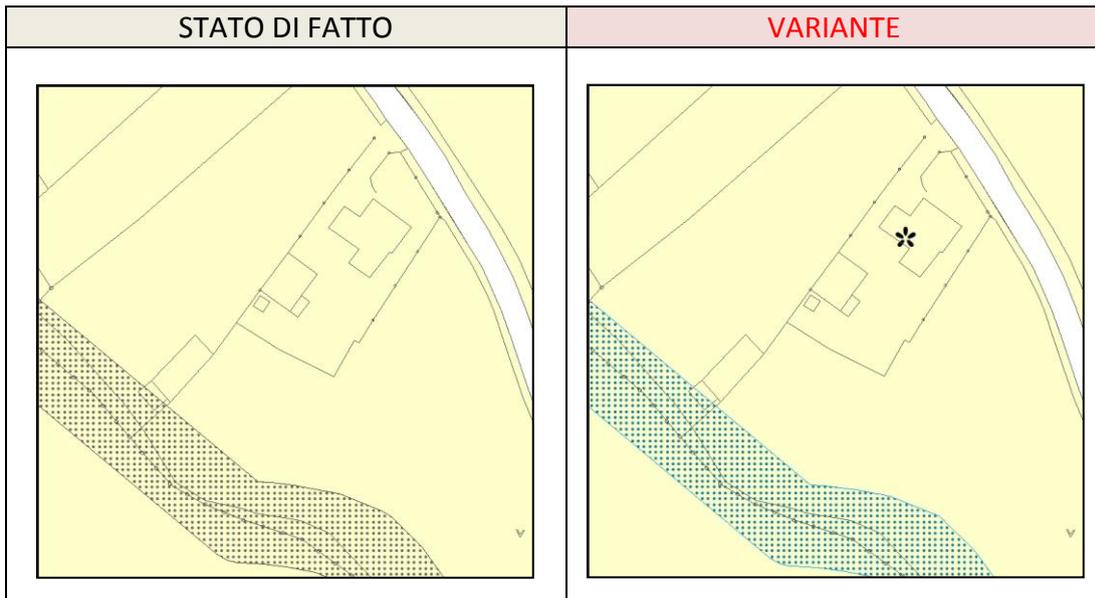
Modifica n°4

La modifica riguarda le tavole di progetto del Piano delle Regole Tavv. PR, il terreno viene stralciato dalla zona “VR-Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale” ed inserito nel tessuto residenziale “R3-Tessuto residenziale a media e bassa densità – da mantenere. La variante è necessaria per l’applicazione della Sentenza del TAR Milano n.211/15, secondo quanto definito con Delibera del C.C. n.18 del 28/04/2015.



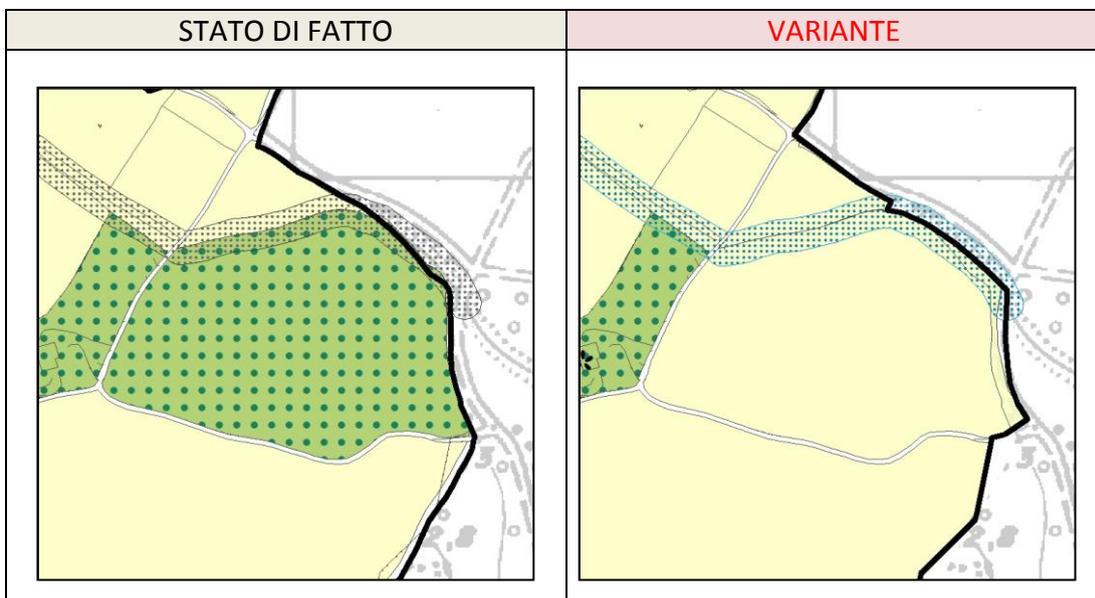
Modifica n°5

La modifica riguarda l’identificazione di un edificio residenziale in zona agricola con lo specifico asterisco, in quanto nelle tavole di progetto del PGT vigente non era stata riportato.

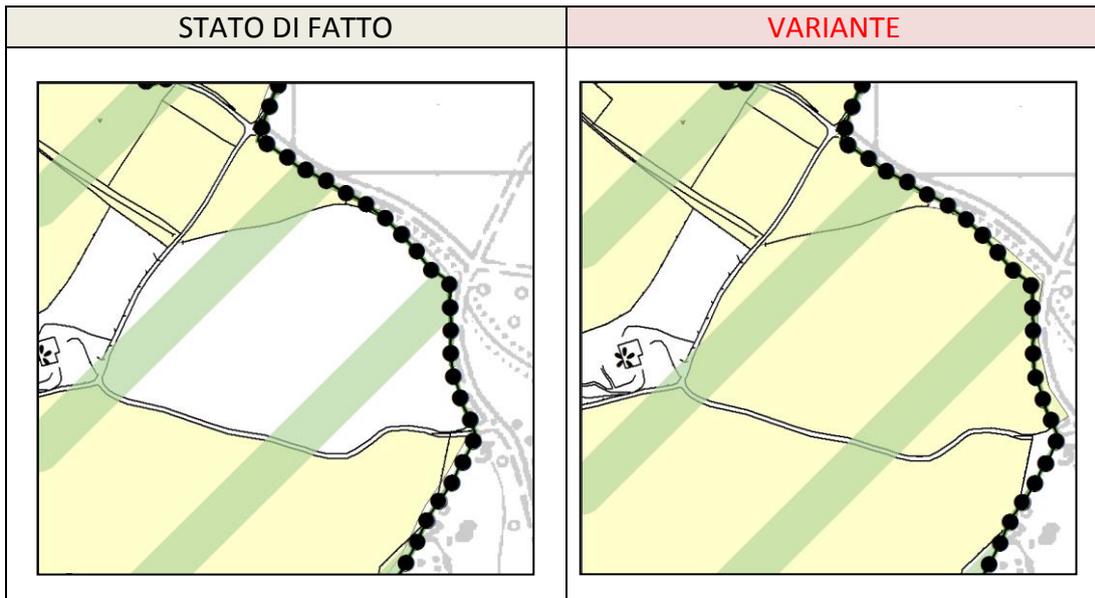


Modifica n°6

La modifica riguarda le tavole di progetto del Piano delle Regole Tavv. PR1 e la Tav.PR2- Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico e di tutela ambientale. Viene stralciato il terreno dalla zona “VR – Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale” ed inserito in zona “E2-Aree agricole di valenza paesistica”.



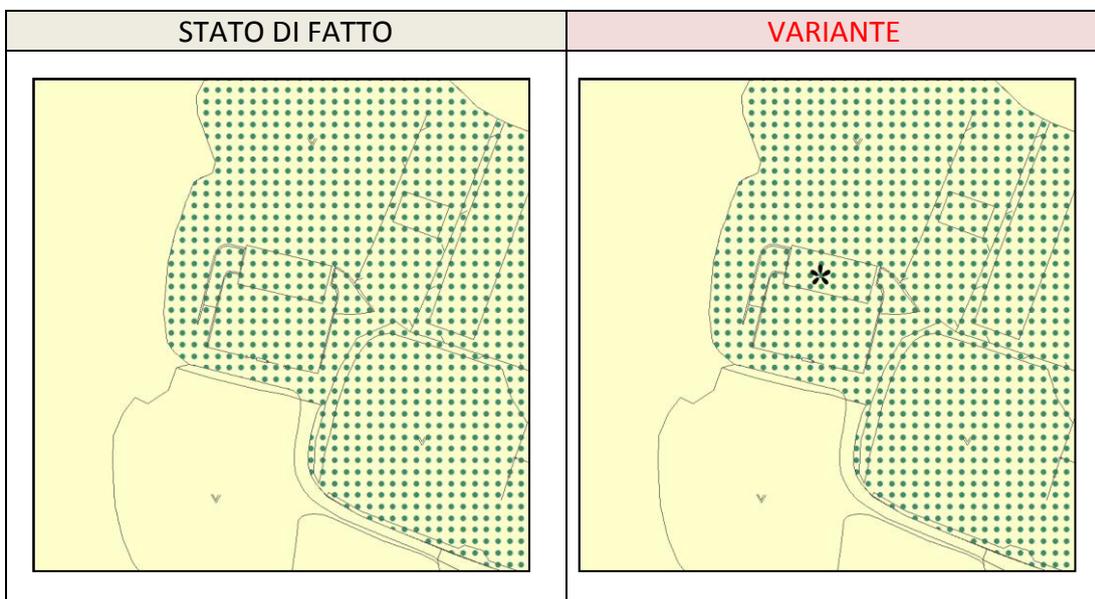
Estratto Tavv.PR1



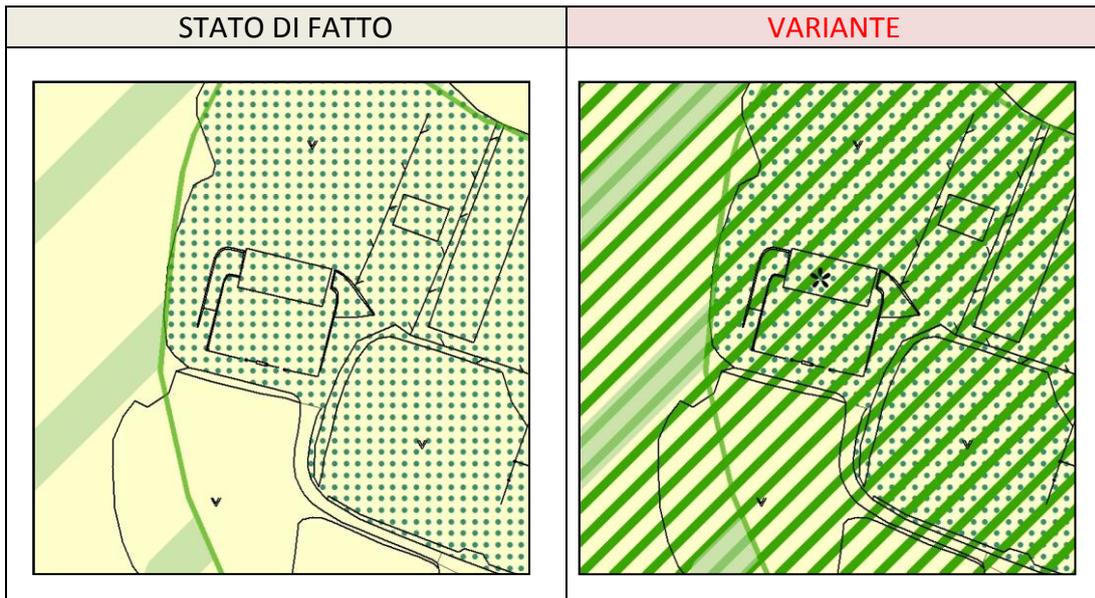
Estratto Tavv.PR2

Modifica n°7

La modifica riguarda le tavole di progetto del Piano delle Regole Tavv. PR1 e la “Tav.PR2-Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico e di tutela ambientale”, si asterisca l’edificio residenziale in zona agricola.



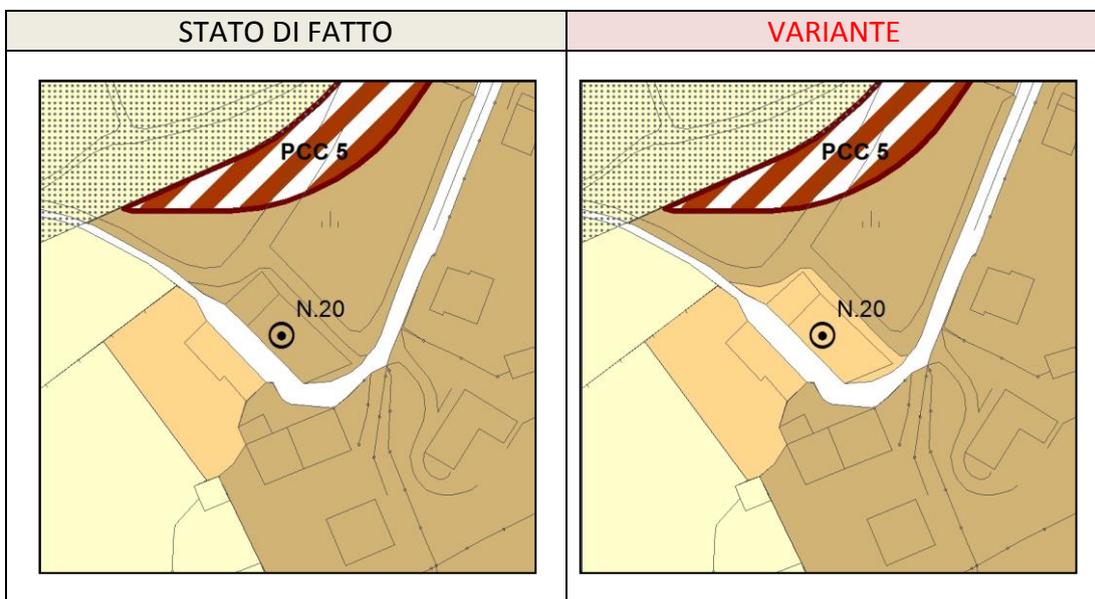
Estratto Tavv.PR1



Estratto Tavv.PR2

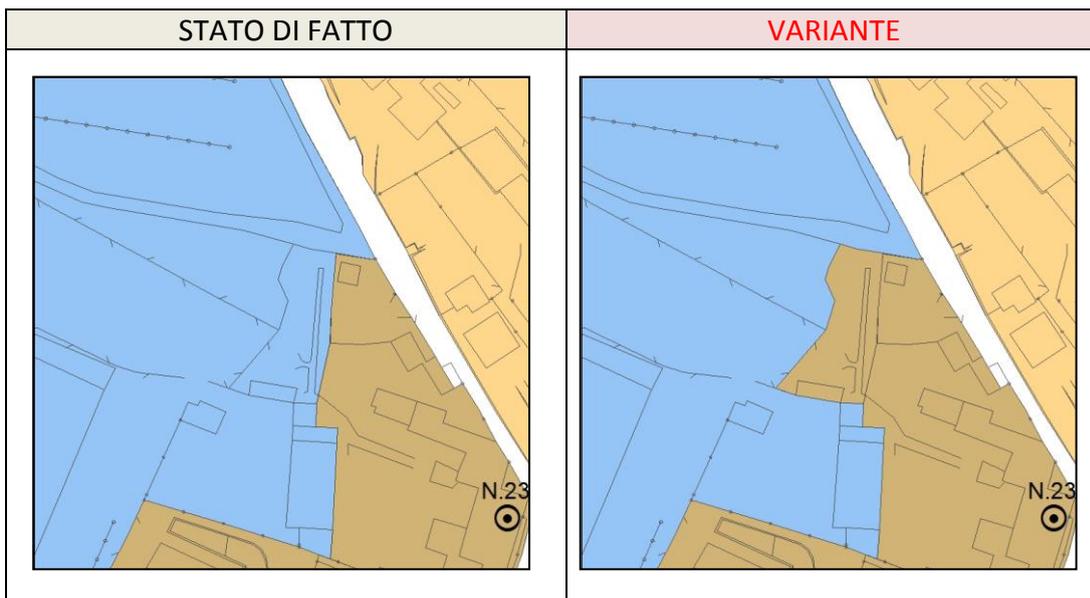
Modifica n°8

La modifica riguarda le tavole di progetto del Piano delle Regole Tavv. PR1, viene stralciato il terreno dalla zona “R3-Tessuto residenziale a media e bassa densità – da mantenere” ed inserito in zona “R4-Tessuto residenziale a media e bassa densità – da razionalizzare”.

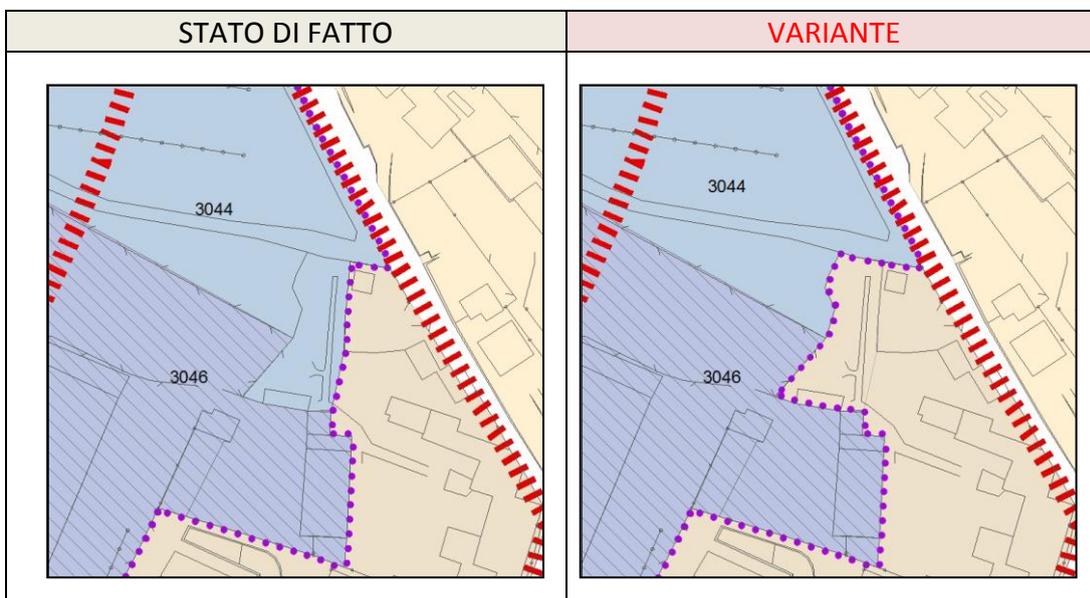


Modifica n°9

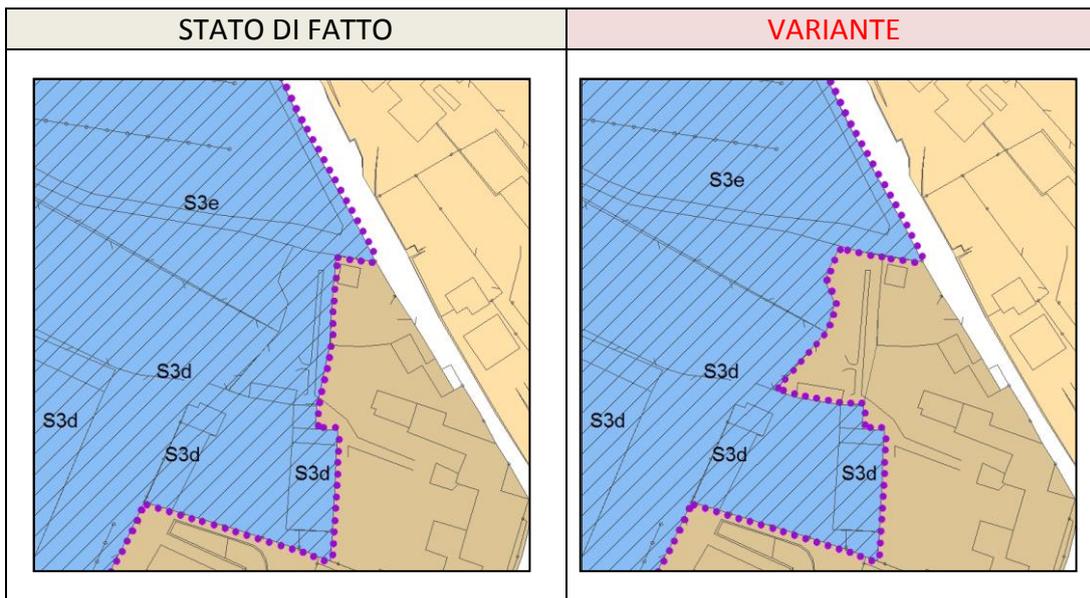
La modifica riguarda le tavole di progetto del Piano delle Regole Tavv. PR1, le tavole del Piano dei Servizi “Tav.S1 Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici” e “Tav.S2 Sistema dei servizi comunali esistenti” e la “Tav.DP8 Stato di attuazione del sistema degli standard” del Documento di Piano. L’area è stata erroneamente inserita come area standard, la correzione prevede l’inserimento nel tessuto residenziale “R3- Tessuto residenziale a media e bassa densità da mantenere”.



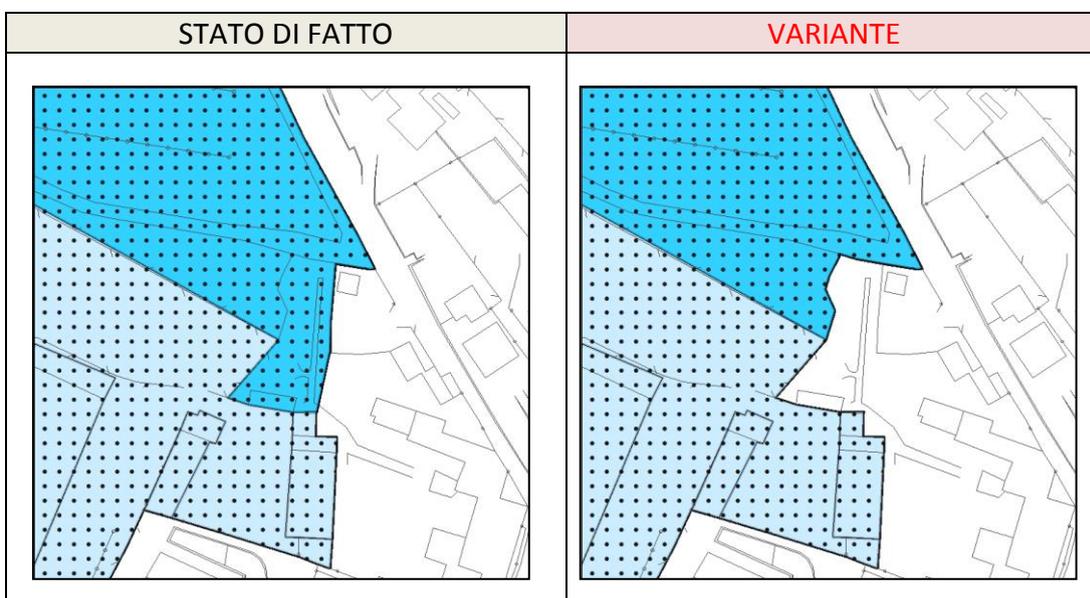
Estratto Tavv.PR1



Estratto Tavv.PS1



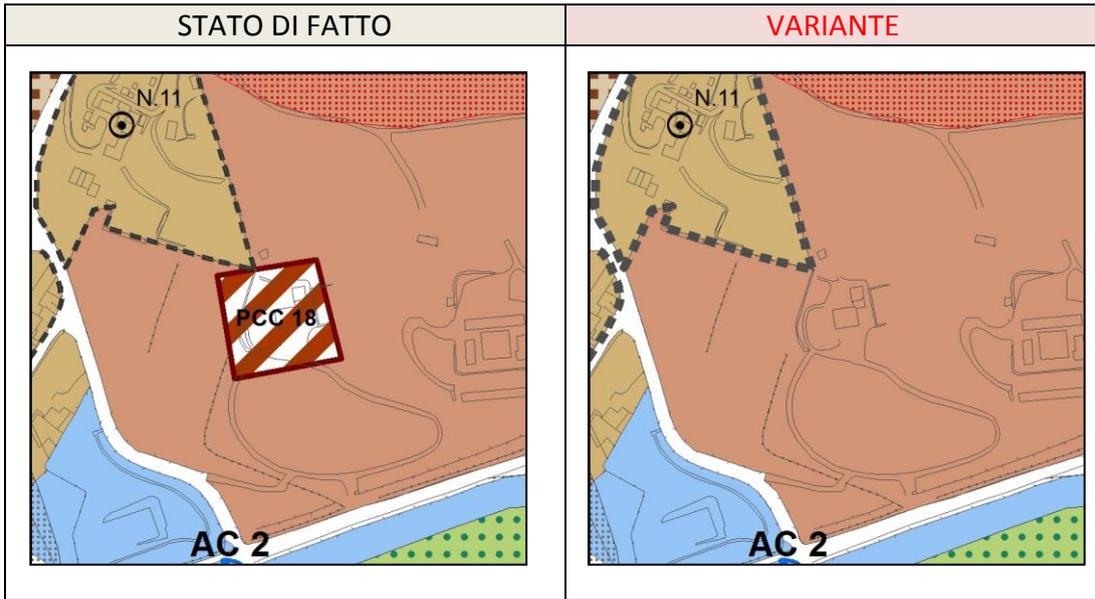
Estratto Tavv.PS2



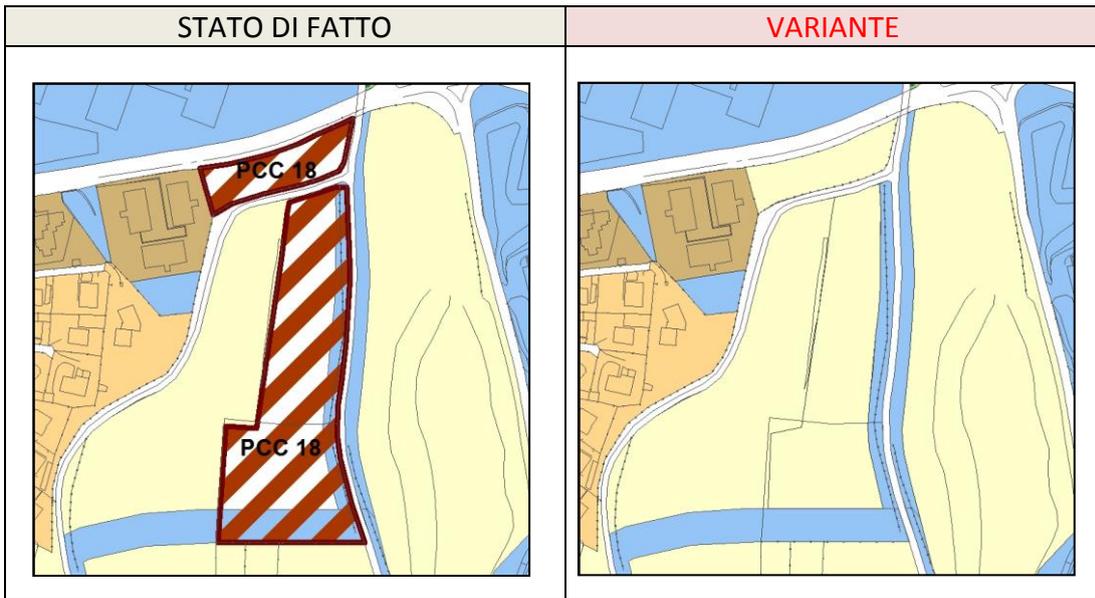
Estratto Tavv.DP8

Modifica n°10

La modifica riguarda le tavole di progetto del Piano delle Regole Tavv. PR1, viene stralciato il terreno dall' Area soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato PCC18 ed inserito nel tessuto residenziale "R2a-Ville storiche ed edifici monumentali – da tutelare", inoltre parte dell'altra zona del PCC18 viene inserita in zona agricola.



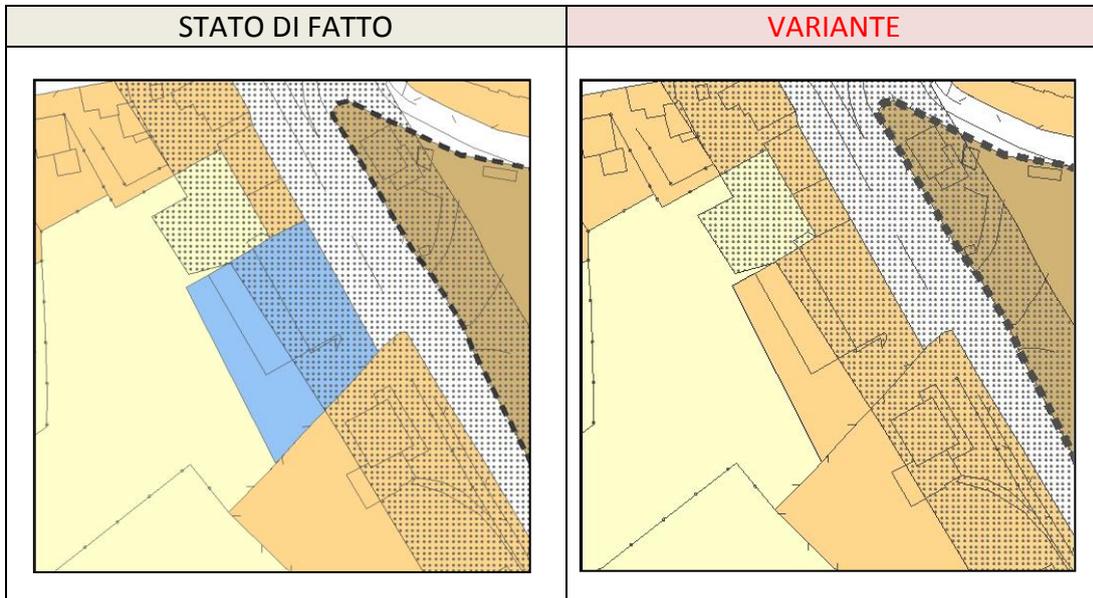
Estratto Tavv.PR1



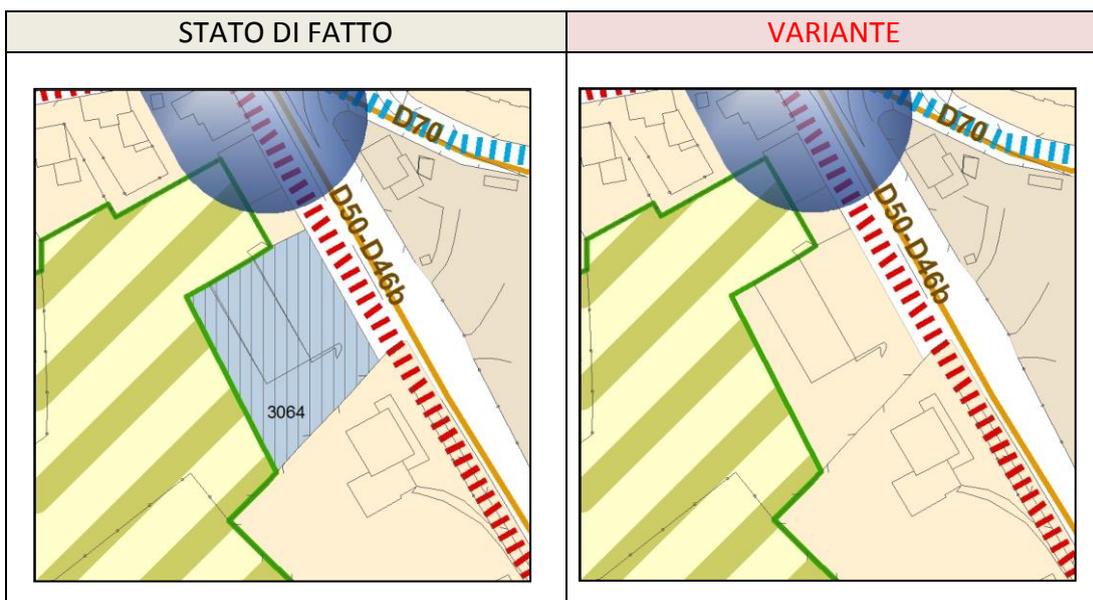
Estratto Tavv.PR1

Modifica n°11

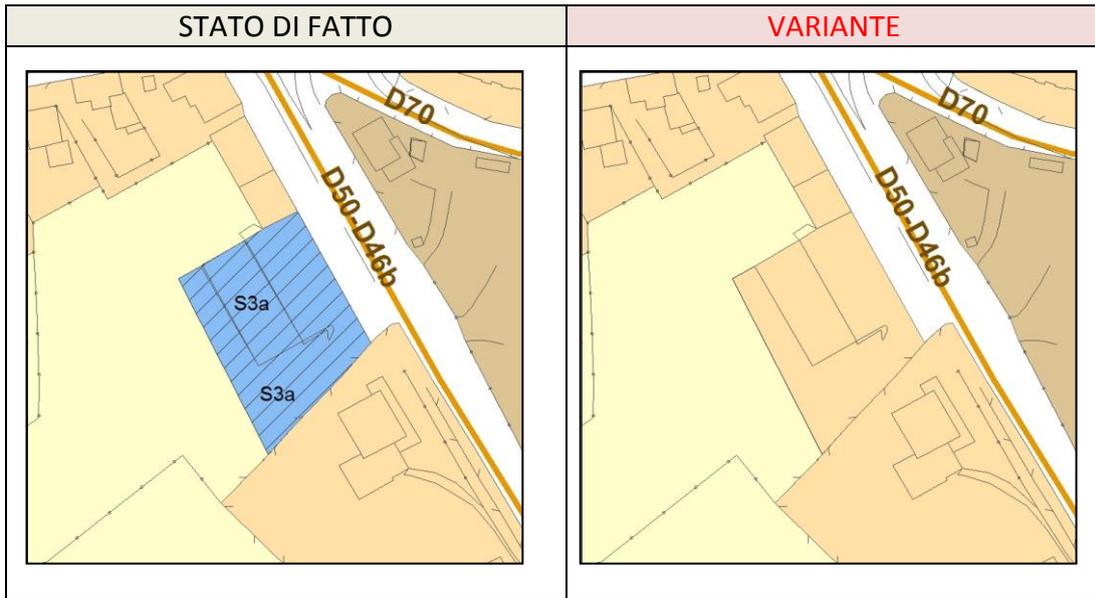
La modifica riguarda lo stralcio dell'area dalla zona standard e l'inserimento in zona edificabile R4-Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare.



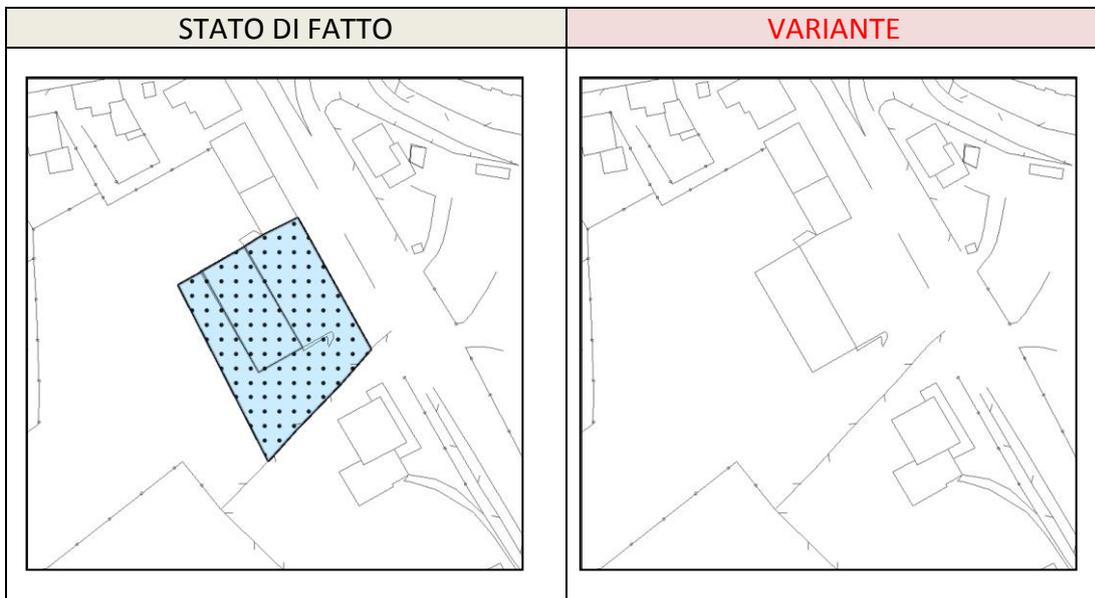
Estratto Tavv.PR1



Estratto Tavv.PS1



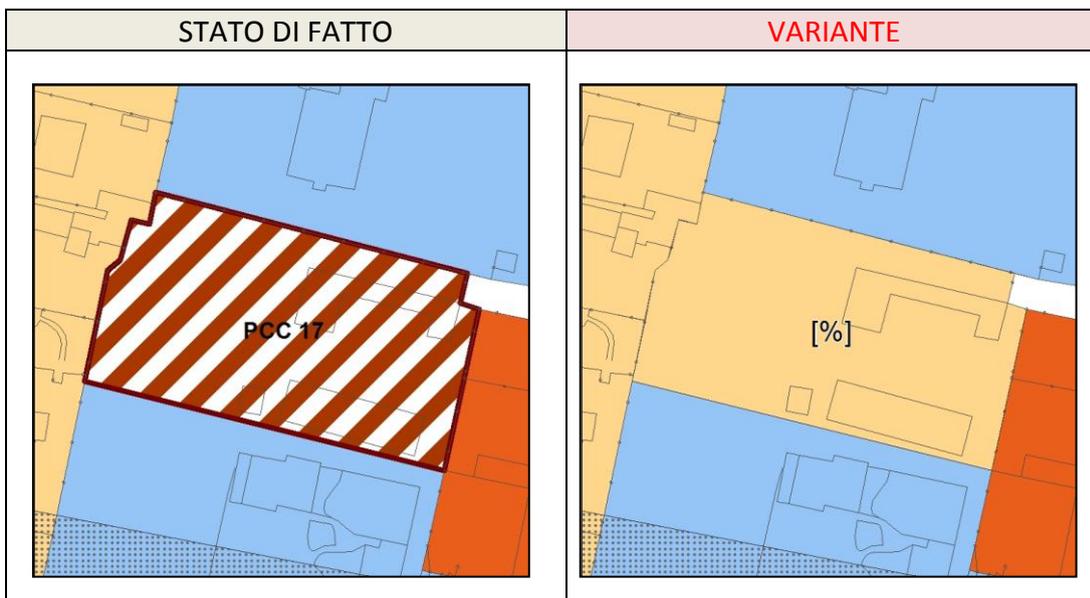
Estratto Tavv.PS2



Estratto Tavv.DP8

Modifica n°12

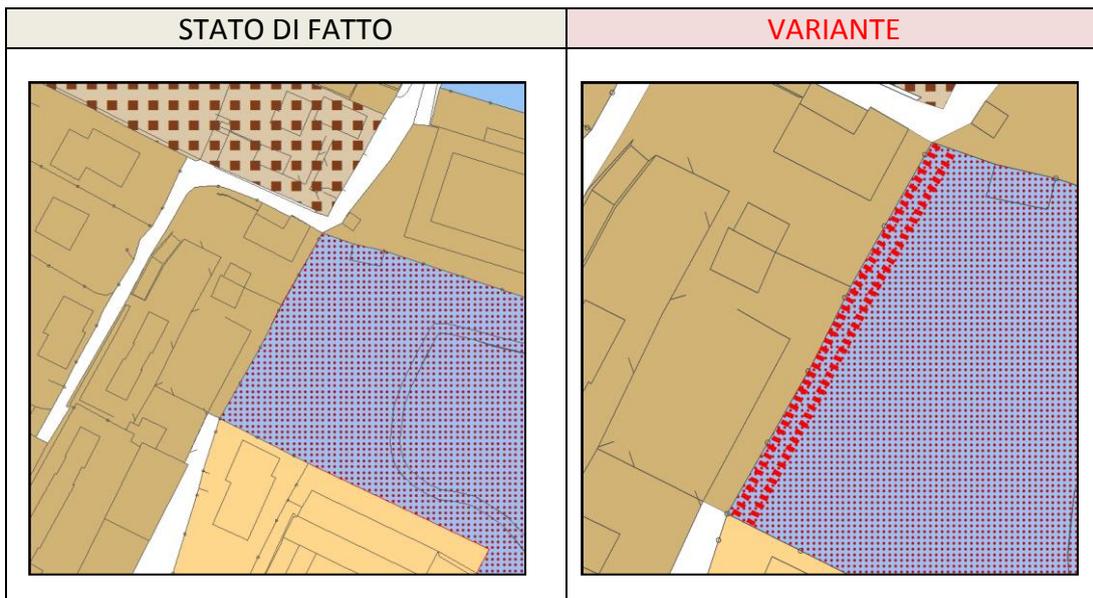
La modifica consiste nello stralcio dell'area dal PCC17 e l'inserimento in zona residenziale R4 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare con sovra simbolo [%].



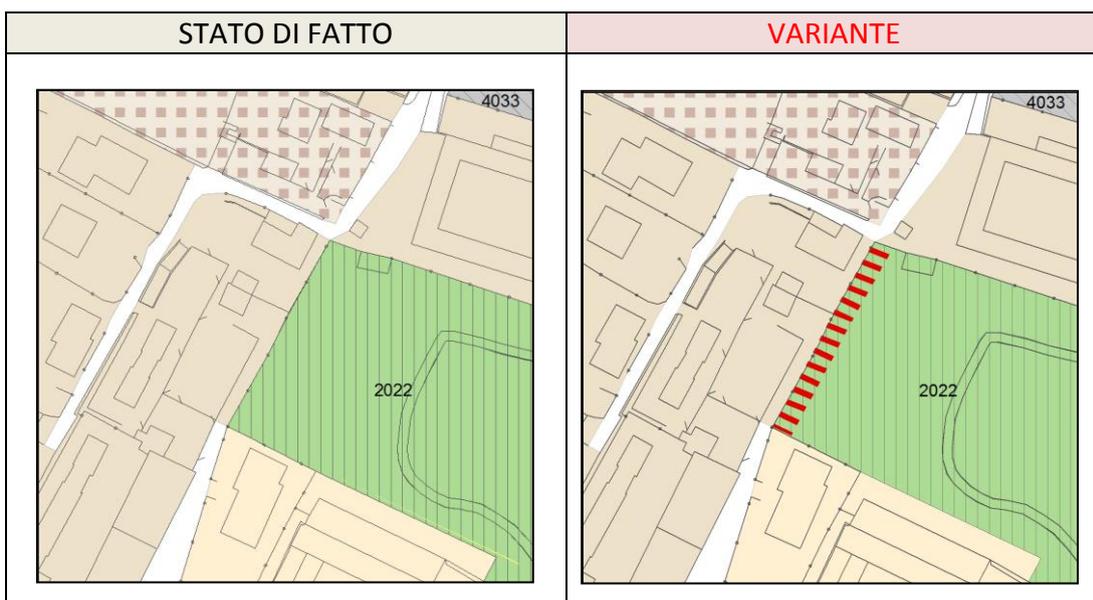
Estratto Tavv.PR1

Modifica n°13

Si tratta dell'inserimento di una viabilità pedonale tra le Vie Perosi e Vicolo Scipione Albani, con un camminamento realizzato sul confine del Parco di proprietà comunale. Si modificano di conseguenza le tavole PR1 del PdR e la tavola PS1 del PdS.



Estratto Tavv.PR1



Estratto Tavv.PS1

Si è aggiornata inoltre la tavola di progetto del Documento di Piano “Tav. DP13-Tavola delle Previsioni di Piano” e le tavole del Piano dei Servizi inserendo il limite aggiornato del Parco del Curone e la Tav.DP8 per le modifiche alle zone standard.

Vengono inoltre modificate le tavole S1 ed S2 del Piano dei Servizi per modifiche dovute alle modifiche delle zone standard e del perimetro corretto del Parco del Curone.

3.3 Proposte di variante alle Disposizioni di Attuazioni e alle Disposizioni Comuni per l'attuazione del PGT

La variante, in attuazione della necessità di semplificazione della Normativa finalizzata ad una maggiore elasticità della Norma ed orientata ad un aggiornamento alle Disposizioni legislative sopravvenute ha ritenuto opportuno accorpate in un unico documento i due fascicoli relativi alla Normativa e più precisamente le “Disposizioni di Attuazioni” e le “Disposizioni Comuni per l'attuazione del PGT”. Il nuovo documento è denominato “Disposizioni di Attuazione”.

La normativa così modificata ha previsto un coordinamento dei testi eliminando alcune ripetizioni e riferimenti legislativi superati, in particolare ricercando di eliminare le possibili contraddizioni e di rendere più semplice l'applicazione dei disposti normativi.

Sinteticamente le varianti introdotte riguardano i seguenti punti:

- Mantenimento dell'obbligo di prevedere un Permesso di Costruire Convenzionato solamente nei seguenti casi:
 - Nuove attività ricettive/alberghiere;
 - Modifiche delle destinazioni nelle Ville storiche e negli Edifici monumentali;
 - Ambiti già normati dal PdR con intervento obbligatoriamente subordinato a PCC.
- Superficie coperta (Sc): è stata semplificata la norma precisando le modalità di calcolo rapportate alle diverse categorie funzionali.
- Superficie Lorda di Pavimento (Slp): è stata semplificata la norma chiarendo le inclusioni e le esclusioni per l'applicazione del parametro.
- Altezza del fabbricato: è stato semplificato il criterio di calcolo dell'altezza del fabbricato.
- Recinzioni: è stata inserita la possibilità di prescrizione da parte dell'ufficio tecnico di arretramenti o allineamenti riguardante le nuove recinzioni poste in fregio alla viabilità pubblica.
- Categorie funzionali e destinazioni d'uso: le modifiche al riguardo hanno previsto in molti casi l'eliminazione dei limiti percentuali previsti per le destinazioni definite compatibili, in quanto la gestione delle Pratiche edilizie ha evidenziato una difficoltà di applicazione della Norma. Sono state mantenute limitazioni soprattutto nei tessuti del centro Storico e delle Ville Storiche con lo scopo di non alterare l'impianto originario. E' stata inoltre prevista la suddivisione delle attività

ricettive tra le alberghiere e le non alberghiere favorendo comunque gli insediamenti ricettivo/alberghiere in tutto il territorio comunale.

La revisione delle destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone del Piano delle Regole ha riguardato sia i tessuti residenziali che quelli produttivi, con l'obiettivo di garantire una maggiore elasticità insediativa nei diversi tessuti.

- Impianti solari e fotovoltaici incentivazione dell'efficienza energetica: la riscrittura della norma consente un adeguamento alla Legislazione nazionale e Regionale vigente.
- Fabbricati accessori: nei tessuti residenziali (escluso il Centro storico) e nei lotti ER è stata inserita la possibilità di realizzare piccoli edifici in legno a servizio della residenza, per deposito degli attrezzi, legnaie, ecc.

Le Normative allegate evidenziano con apposita simbologia grafica i testi eliminati e quelli aggiunti, con lo scopo di consentire una miglior lettura della variante normativa proposta.