



Città di Maranello



# POC

## Piano Operativo Comunale

**CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 12 del 07/04/2016

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 33 del 27/07/2016

**LUGLIO 2016**



**ELENCO OSSERVAZIONI:**

- 1 B.P. ELETTRONICA Snc
- 2 FERRARI AMOROTTI GIUSEPPE
- 3 OMNIADVERT Spa
- 4 TURRINI ALBERTO
- 5 GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI

TOTALE: 5 osservazioni

Controdeduzione alle Riserve formulate dalla Provincia Di Modena



<b>OSSERVAZIONE N. 1</b>	
Prot. 9223	
Data 19/05/2016	
PRESENTATA DA B.P. ELETTRONICA Snc	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE AMBITO	Ambito AR.1b
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Inserimento nel POC della porzione di ambito di proprietà dei richiedenti identificata catastalmente al Foglio 5, Mappale 385
SINTESI DELLA RISPOSTA	Si propone l'accoglimento della richiesta
NOTE	Modifica cartografica e normativa
RISULTATO	<b>accolta</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 2</b>	
Prot. 10124	
Data 03/06/2016	
PRESENTATA DA Ferrari Amorotti Giuseppe	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE AMBITO	Ambito AN.1g
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Sottoscrizione di art. 18 L.R. 20/00 e smi per la modifica dell'ambito AN.1g al fine di recepirlo in fase di controdeduzione nel POC
SINTESI DELLA RISPOSTA	Le modifiche proposte all'ambito AN.1g determinano una variante al Piano Strutturale Comunale e non sono pertanto di competenza del POC. Si propone pertanto di procedere con l'approvazione e la sottoscrizione di un accordo ai sensi art. 18 L.R. 20/00 e smi di definizione delle proposte avanzate dai richiedenti.
NOTE	
RISULTATO	<b>Non Pertinente</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 3</b>	
Prot. 11128	
Data 16/06/2016	
PRESENTATA DA OMNIADVERT Spa	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE AMBITO	Ambito AR.3c
OGGETTO DELLA RICHIESTA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Riproporre il perimetro di 2 sub-ambiti come da POC precedente con allargamento verso ovest;</li> <li>2) Chiarire meglio che le funzioni ammesse 80% residenziale 20% terziario sono da intendersi come valori minimi e massimi;</li> <li>3) Precisare la tipologia di cessione dei 5000 mq. considerato che vengono indicati come cessione gratuita mentre poi sono calcolati in quota parte nelle valorizzazioni;</li> <li>4) Rivedere i parametri delle valorizzazioni</li> </ol>
SINTESI DELLA RISPOSTA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Si prende atto della richiesta di riproporre la suddivisione dell'ambito in 2 sub-ambiti</li> <li>2) Si accoglie la richiesta di precisazione in merito alle quantità di funzioni ammesse in corenza con la scheda di PSC</li> <li>3) Si accoglie la richiesta di coordinazione delle informazioni contenute nella scheda di POC in merito alle cessioni.</li> <li>4) Come precisato anche in sede di bando per la raccolta delle richieste di nuove proposte da inserire nel POC, per la valutazione dell'entità delle valorizzazioni immobiliari derivanti dall'assegnazione dei diritti edificatori si continua a fare riferimento alla "Valutazione delle aree fabbricabili", approvate con Delibera di C.C. 40/2008, già utilizzate anche nel precedente POC.</li> </ol>
NOTE	Modifica cartografica e normativa
RISULTATO	<b>Parzialmente accolta</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 4</b>	
Prot. 11214	
Data 17/06/2016	
PRESENTATA DA Turrini Alberto	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE AMBITO	Complesso Cà Colombaro. Via Fonda
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Creazione di un sub-ambito relativo agli edifici di proprietà
SINTESI DELLA RISPOSTA	Considerato che si ritiene condivisibile l'osservazione presentata come criterio generale di attuazione dell'ambito, si propone l'accoglimento della richiesta mediante l'inserimento nella scheda normativa dell'ambito la possibilità di procedere all'attuazione per "stralci funzionali finiti".
NOTE	Modifica normativa
RISULTATO	<b>Accolta</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 5</b> Prot. 11242 Data 17/06/2016 PRESENTATA DA GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI	
INDIVIDUAZIONE AMBITO	<i>Ambito MOB-APS.i</i>
OGGETTO DELLA RICHIESTA	In attuazione dell'accordo di programma approvato relativo all'ambito venga inserito nel POC l'intera area MOB-APS.i e non solo un primo stralcio attuativo.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Nella scheda di POC è stato correttamente indicata quale Superficie di Territoriale interessata dall'intervento mq. 112.480. Nel capitolo relativo alle caratteristiche dell'intervento, dove viene richiamata la ST, è stato erroneamente indicato un dato non corretto. Si provvede pertanto alla correzione dell'errore materiale.
NOTE	Modifica normativa
RISULTATO	<b>Accolta</b>

**Controdeduzione alle riserve formulate dalla Provincia di Modena****Atto del Presidente n. 100 del 12/07/2016**

<b>Ambito AR.1b Crociale Via Martinella</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Da un raffronto con la scheda di POC 2012 finalizzato a comprendere su quale mappale operi la variante, si evidenzia che nella scheda POC 2016 viene ripetuto due volte il mappale 460 già presente nella schedatura 2012 e pertanto non si è in grado di comprendere chiaramente l'ubicazione della superficie per la quale è stato proposto l'inserimento in POC. Inoltre visto quanto disposto dall'art.17 delle Norme di POC, nella scheda grafica e nella scheda di ambito risulta assente la suddivisione nei sub-ambiti a) e b).</p> <p><b>In relazione a quanto sopradescritto e argomentato pare opportuno il perfezionamento degli atti tecnici rispetto alla scheda del POC precedente (2013) al fine di evidenziare le parti modificate.</b></p>	<p>La scheda precedente riportava il mappale 460 nell'elenco dei mappali interessati dall'inserimento del POC ma poi non veniva erroneamente inserito nel calcolo della ST e della SC e ricompreso all'interno della scheda cartografica del sub ambito inserito nel POC. Si è ovviato all'errore con la modifica apportata nel POC adottato. Erroneamente il mappale 460 è stato citato 2 volte nell'elenco e pertanto si provvede ad rimuovere l'errore di battitura.</p> <p>All'interno di questo ambito non vi sono parti attuabili senza Piano Attuativo pertanto si è omessa la suddivisione di cui all'art. 17 delle norme POC</p> <p>Modifiche: <i>Correzione errore battitura scheda normativa</i></p>
<b>Ambito AN.1e Pozza Fondazione Obici</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Dal confronto di questa scheda con la scheda del PSC vigente appaiono alcune difformità/imprecisioni. Il PSC dispone: <i>"Realizzazione di un intervento residenziale nella parte sud, accessibile da via Vandelli, su una SF di circa 3.400 mq con SC=1.700 mq (Hmax 3 piani)"</i>. Nel POC in esame non viene riportato il limite dell'altezza massima e su una SF di circa 3.400mq viene indicato il valore di 2.080mq di SC.</p> <p><b>si chiede all'Amministrazione Comunale di controdedurre in sede di approvazione, ai quanto segue:</b></p> <p><b>1) pare opportuno il perfezionamento degli atti tecnici rispetto alla scheda del POC precedente (2013) al fine di evidenziare le parti modificate.</b></p> <p><b>2) Risulta necessario chiarire e assicurare la conformità della scheda di POC2016 a quanto stabilito nella corrispondente scheda di PSC, anche riportando opportunamente l'altezza massima consentita degli edifici.</b></p>	<p>La Scheda di PSC, modificata con la variante approvata nel 2013, riporta alla voce "Carichi insediativi massimi ammissibili": <i>"Diritti Edificatori: SCmax = 2.610 mq. di SC di cui 2080 mq residenza (79,6%) e 530 mq. di altre funzioni"</i></p> <p>Si conferma pertanto la piena conformità della scheda di POC a quanto stabilito dal PSC nella relativa scheda d'ambito.</p> <p>Come suggerito si procede ad inserire nella scheda l'altezza massima.</p> <p>Modifiche: <i>Inserimento nella scheda normativa dell'indicazione dell'altezza massima consentita.</i></p>
<b>Ambito AN.2d Ex Fornace</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>La previsione insediativa posta in attuazione dal POC, collocata in un ambito paesaggistico (art.39 del PTCP) interessato da potenziale instabilità (art.16 del PTCP), viene indicata in una porzione dell'ambito classificato come Zona di tutela ordinaria dei corsi d'acqua (art.9 del PTCP).</p> <p>Per il calcolo della SC dell'intervento viene applicato l'indice Uf di utilizzazione fondiaria alla superficie</p>	<p>Preso atto dei rilievi, si precisa quanto segue al fine di rendere conforme l'ambito inserito:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- i citati vincoli di PTCP che interessano parte dell'ambito sono noti e già tenuti in considerazione nella fase di verifica di sostenibilità dell'ambito. A maggior chiarimento si provvederà ad un richiamo degli stessi anche nella scheda di POC;</li></ul>

<p>territoriale dell'ambito anziché alla sola superficie fondiaria.  Il RUE inoltre ammette questa destinazione (albergo in un Coll-Uc sport) solo su convenzionamento con il Comune: tuttavia manca la convenzione a cui l'operatività della previsione prefigurata dal presente Piano Operativo, è subordinata. <b>Per questo complesso di problematiche che non appaiono prese in adeguata considerazione negli elaborati di POC, la previsione si ritiene non assentibile. Si richiede quindi all'Amministrazione Comunale di rivalutare la proposta alla luce di quanto sopra.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'indice UF fondiario è da applicare alla Superficie Fondiaria che verrà specificatamente definiti in sede di Variante PUA, si provvedere pertanto a correggere la scheda di POC al fine di evitare fraintendimenti;</li> <li>- L'attuazione dell'ambito con destinazione alberghiera è soggetta a convenzione, come previsto dal RUE. Tale convenzione è riconducibile alla Convenzione Urbanistica che dovrà essere sottoscritta con l'approvazione della Variante al PUA alla quale è assoggetta l'attuazione del sub ambito inserito. Al fine di evitare fraintendimenti si integra la scheda di POC con questa ulteriore precisazione.</li> </ul> <p>Con le modifiche/correzioni/integrazioni previste si ritiene di aver correttamente valutato la previsione alla luce anche delle riserve sollevate.</p> <p>Modifiche: <i>Correzione/integrazione della scheda d'ambito.</i></p>
<b>Ambito Ambiti AR.2j Cisa 4 e MOB-APS.i(p) Transit Point Ricchetti</b>	
<p style="text-align: center;"><b>Osservazione della Provincia</b></p> <p>Caratteristiche dell'intervento di POC: <u>Ambito AR.2j Cisa 4</u> Trasferimento della sede aziendale con recupero e riqualificazione del comparto mediante trasformazione urbanistica. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. <u>Ambito APS.i (p) TRANSIT-POINT RICHETTI:</u> L'intervento inserito nel POC e convenuto nell'Accordo Territoriale sottoscritto da Provincia di Modena e Comune di Maranello consiste nel primo stralcio del Polo Funzionale, di dimensioni SC = 56.240 mq., come individuato nella scheda di POC allegata (nella scheda di POC 2016 si cita erroneamente nelle caratteristiche dell'intervento una ST pari a 56240 mq, quando invece si tratta di SC).</p> <p>Per quanto attiene alla cartografia in recepimento della variante al PSC di cui all'Accordo di programma art.40 LR 20/2000 in premessa citato, si fa presente che la variante al PSC approvata definisce l'ambito relativo al TRANSIT-POINT RICHETTI come MOB-APS.i (p) e pertanto</p> <p><b>si chiede all'Amministrazione Comunale di controdedurre e rendere conforme la cartografia di POC a quella del PSC/RUE vigenti ed alle relative schede di tali ambiti. In particolare si chiede la verifica della coerenza dei dati dimensionali riguardanti la ST, SC. Con riguardo particolare all'ambito MOB-APS.i (p) si rileva che nella scheda di POC manca la definizione delle aree di cessione e le modalità di attuazione devono essere rese coerenti con quanto disposto nella scheda di PSC sia rispetto alla bonifica che all'area interessata dal sito archeologico (MA37) soggetto a vincolo A1 e quindi ad indagini archeologiche preventive.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Controdeduzione</b></p> <p>Nella scheda di POC è stato correttamente indicata quale Superficie di Territoriale interessata dall'intervento mq. 112.480. Nel capitolo relativo alle caratteristiche dell'intervento, dove viene richiamata la ST, è stato erroneamente indicato un dato non corretto. Si provvede pertanto alla correzione dell'errore materiale.</p> <p>La scheda di POC dell'Ambito AR.2j richiama la prescrizione delle cessioni previste. Si rimanda alla fase attuativa la definitiva collocazione della superficie oggetto di cessione da accordare con l'Amministrazione Comunale</p> <p>La scheda di POC relativa all'ambito MOB-APS.i prescrive le aree di mitigazione ambientale da realizzarsi lungo i fronti Ovest e Est del comparto. Per quanto riguarda la presenza di un sito archeologico soggetto ad indagine archeologica preventiva, se ne dà già conto nella scheda VALSAT dell'ambito, a maggior chiarimento si integra la scheda di POC di questa informazione precisando la cogenza di tale indagine per l'approvazione del Piano Attuativo.</p> <p>Modifiche: <i>Correzione/integrazione della scheda d'ambito.</i></p>

<b>Ambito AC.c San Venanzio - Benefizio</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Caratteristiche dell'intervento di POC: Attuazione dell'ambito mediante la costruzione di edifici ad uso residenziale per complessive 7 unità abitative. Recupero degli edifici esistente ad uso residenziale.</p> <p>L'art.42 del PSC al comma 3 dispone per gli ambiti AC.c che:</p> <p><i>“Al fine di promuovere la riqualificazione dei tessuti abitativi prevalentemente residenziali il POC può definire programmi di adeguamento infrastrutturale e progetti di riqualificazione funzionale e ambientale, eventualmente anche assegnando diritti edificatori finalizzati al trasferimento di attività da localizzazioni incongrue in altre sedi, messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale, attraverso accordi con i privati.</i></p> <p><i>4 - Le dotazioni territoriali (realizzazione infrastrutture, acquisizione aree) definite in sede di POC, in particolare attraverso interventi sugli ambiti da riqualificare e sugli ambiti produttivi, possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale per le finalità di riqualificazione, mitigazione e trasferimento relative agli ambiti AC.c, di cui ai commi precedenti.</i></p> <p><i>5 - Riguardo a PUA vigenti, possono essere approvate in sede di POC, entro la capacità insediativa e nel rispetto delle prescrizioni del PSC, varianti che modifichino il numero di alloggi ed altri parametri urbanistico-edilizi, in particolare con la finalità di migliorare l'assetto funzionale e la qualificazione paesaggistica degli interventi.”</i></p> <p>e prosegue all'art.43 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti consolidati in territorio collinare AC.c:</p> <p><i>“1. Qualunque intervento negli ambiti consolidati AC.c che ecceda la manutenzione straordinaria è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico.</i></p> <p><b>Con riferimento anche alla noma PSC cui esplicitamente si rinvia, si considera che:</b></p> <p><b>il dimensionamento riportato nella scheda di POC 2016 dell'ambito residenziale AC.c San Venanzio - Benefizio (di SC = 1.384 mq uso di U1 per complessive sette unità abitative) non risulta coerente con i dati riportati nella scheda di sintesi relativa al dimensionamento della capacità insediativa teorica del PSC (SC = 1.256 mq cfr. pag.82) ed inoltre per detto ambito risulta anche un PUA vigente che deve essere opportunamente indicato nella scheda di POC. Si ritiene necessario il coordinamento degli elaborati PSC - POC.</b></p> <p><b>Le condizioni stabilite dall'art.42 comma 3 e art.43 del Piano Strutturale sopra trascritte, non sono prese in considerazione dal presente POC</b></p>	<p>Si conferma la coerenza tra i dati dimensionali dell'ambito indicato nella scheda di POC (SC 1.384 mq.) con i dati dimensionali indicati nel PSC alla voce (pag. 83):</p> <p><i>“Altri ambiti AC soggetti a Int. Unitario Convenzionato:</i></p> <p><i>AC.c Cà de Camurati SC residenziale 1.384 mq”.</i></p> <p>Si conferma inoltre che sull'ambito in oggetto non vi sono PUA in corso di attuazione.</p> <p>I dati presi a riferimento nell'osservazione sono relativi all'ambito del P.P. “San Venanzio”</p> <p>Relativamente alle disposizioni dell'art. 42 comma 3 del PSC non sono state prese in considerazione in quanto relative ad ambiti AC che necessitano di interventi di riqualificazione del tessuto abitativo.</p> <p>Per quanto riguarda le disposizione dell'art. 43, come previsto dalla scheda di POC, si rimanda allo strumento attuativo la valutazione di dettaglio relativamente alla funzionalità delle reti ed agli interventi di mitigazione acustica e/o paesaggistica.</p> <p>Come previsto dall'accordo art. 18 LR 20/00, sottoscritto in data 01/03/2012, che ha dato origine alla Variante al PSC 2013 che ha introdotto l'ambito, l'attuazione deve avvenire mediante l'approvazione di Intervento Unitario Convenzionato, come correttamente indicato nella Scheda di POC adottata.</p>

<p>Inoltre nelle modalità di attuazione è previsto lo IUC, mentre nelle prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del Piano Strutturale e dagli approfondimenti del POC è previsto il PUA. Pertanto si chiede all'Amministrazione Comunale di controdedurre alle carenze sopra riscontrate e chiarire la modalità di intervento.</p>	
<b>Ambito AC.c Torre Maina</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Caratteristiche dell'intervento di POC: Attuazione dell'ambito mediante la costruzione di edifici ad uso residenziale per una SC = 540 mq uso di U1 e SF = 5.170 mq di cui 3.370 mq con obbligo di cessione al comune</p> <p>L'art.42 del PSC al comma 3 dispone per gli ambiti AC.c che:</p> <p><i>“Al fine di promuovere la riqualificazione dei tessuti abitativi prevalentemente residenziali il POC può definire programmi di adeguamento infrastrutturale e progetti di riqualificazione funzionale e ambientale, eventualmente anche assegnando diritti edificatori finalizzati al trasferimento di attività da localizzazioni incongrue in altre sedi, messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale, attraverso accordi con i privati.</i></p> <p><i>4 - Le dotazioni territoriali (realizzazione infrastrutture, acquisizione aree) definite in sede di POC, in particolare attraverso interventi sugli ambiti da riqualificare e sugli ambiti produttivi, possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale per le finalità di riqualificazione, mitigazione e trasferimento relative agli ambiti AC.c, di cui ai commi precedenti.</i></p> <p><i>5 - Riguardo a PUA vigenti, possono essere approvate in sede di POC, entro la capacità insediativa e nel rispetto delle prescrizioni del PSC, varianti che modifichino il numero di alloggi ed altri parametri urbanistico-edilizi, in particolare con la finalità di migliorare l'assetto funzionale e la qualificazione paesaggistica degli interventi.”</i></p> <p>e prosegue all'art.43 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti consolidati in territorio collinare AC.c:</p> <p><u><i>“1. Qualunque intervento negli ambiti consolidati AC.c che ecceda la manutenzione straordinaria è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico.</i></u></p> <p><b>con riferimento anche alla noma PSC cui esplicitamente si rinvia, si considera che:</b></p> <p><b>il dimensionamento riportato nella scheda di POC 2016 dell'ambito residenziale AC.c Torre Maina (SC= 540 mq uso di U1 e SF = 5.170 mq di cui 3.370mq con obbligo di cessione al comune) non pare pienamente rispondente ai dati indicati nella scheda di sintesi di PSC sopraccitata, circa</b></p>	<p>Si conferma la coerenza tra i dati dimensionali dell'ambito indicato nella scheda di POC con i dati dimensionali indicati nel PSC alla voce (pag. 83) in quanto nella scheda di PSC è stata indicata esclusivamente la Superficie Fondiaria non di cessione (1.800 mq) mentre nella scheda di POC si è indicata la Fondiaria dell'intero ambito assegnando poi al privato esclusivamente la Superficie Complessiva di mq. 540 pari all'applicazione dell'indice 0,3 mq/mq alla SF 1800 mq.</p> <p>Relativamente alle disposizioni dell'art. 42 comma 3 del PSC non sono state prese in considerazione in quanto relative ad ambiti AC oggetto riqualificazione del tessuto abitativo.</p> <p>Per quanto riguarda le disposizione dell'art. 43, come previsto dalla scheda di POC, si rimanda allo strumento attuativo la valutazione di dettaglio relativamente alla funzionalità delle reti ed agli interventi di mitigazione acustica e/o paesaggistica.</p>

<p>il dimensionamento della ST dell'ambito AC.c Torre Maina che il PSC riporta pari a 1800 mq. Si chiede il coordinamento degli elaborati PSC-POC.</p> <p>Le condizioni stabilite dall'art. 42 comma 3 e art. 43 del Piano Strutturale sopra trascritte, non sono prese in considerazione dal presente POC Pertanto si chiede all'Amministrazione Comunale di controdedurre alle carenze sopra riscontrate e chiarire la modalità di intervento.</p>	
<b>Ambito ES - Le Ripe -Ca' del Benefizio, Ambito ARP -Via Caprile Ambito ARP Complesso edilizio via Nirano</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Con riferimento alle previsioni inserite in POC e ricadenti in ambiti extra-urbani cioè nel territorio rurale, si formulano i seguenti rilievi.</p> <p>Preliminarmente occorre considerare che tra gli interventi (ES e AVA) per alcuni non è stato possibile individuare la norma strutturale che ne richiede il preventivo inserimento in POC per la loro attuazione. Tali modalità attuative sono indicate cartograficamente sulle tavole del Piano Strutturale in coerenza con l'art.65 comma 4 che indica: "<i>Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel Piano Operativo Comunale</i>".</p> <p><b>Paiono NON rientrare dei suddetti areali.</b></p>	<p>Si prende atto dell'osservazione della Provincia e si procedere pertanto allo stralcio dei 3 ambiti dal POC che troveranno attuazione attraverso il PUA e/o lo IUC, senza preventiva programmazione nel POC, secondo le modalità ed i limiti delle disposizioni del PSC e del RUE.</p> <p>Modifiche: <i>Stralcio cartografico e normativo degli ambiti.</i></p>
<b>Ambito ES – Cà' Colombaro Via Fonda</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Questo ambito ES è indicato in tabella riassuntiva come conferma del POC precedente. Nella "Sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inseriti nel POC" è invece inserito come ambito di nuovo inserimento. Rispetto al POC 2012 sono inseriti 2 edifici 02.14 e 02.15 e viene tolto il 3.45 (che comunque non era incluso nell'ES in questione in quanto ha una diversa localizzazione). Viene aumentato di 3 unità il numero delle unità abitative.</p> <p><b>La variante deve essere pertanto inserita tra le modifiche di POC e conteggiata nell'ambito del dimensionamento di Piano.</b></p>	<p>Con il POC adottato l'ambito, già presente nel precedente POC, è stato integrato con gli edifici 02.14 e 02.15 per complessive n. 3 unità abitative. Tale integrazioni è stata correttamente inserita nelle schede grafiche e normative del POC adottato nonché conteggiato nelle schede di dimensionamento del Piano.</p>
<b>Ambito ES Girotti</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Oggetto dell'intervento di POC: Edifici 47.10 e 47.12 Recupero degli edifici con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente.</p> <p>Nella scheda di POC al punto 1- AMBITO PSC E RELATIVI PRESCRIZIONI vengono indicati degli edifici (22.10 e 22.12) diversi da quelli indicati nell'oggetto di intervento di POC.</p> <p><b>Si ritiene necessaria l'indicazione delle volumetrie esistenti ed è richiesto di risolvere la contraddizione sopra evidenziata.</b></p>	<p>Gli edifici oggetto dell'intervento sono gli edifici 22.10 e 22.12, si portano pertanto a coerenza tutti i dati della scheda normativa dell'ambito.</p> <p>Modifiche: <i>Correzione errore battitura scheda normativa</i></p>

<b>Ambito ES La Chiusa - Prop. Zanelli</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Oggetto dell'intervento di POC: Edificio 27.35 Recupero dell'edificio con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente.</p> <p>L'edificio è classificato come 2.2 dal RUE vigente e ricade nella zona di tutela ordinaria di cui all'art. 9 del PTCP.</p> <p>Considerata l'applicazione dell'art.16 c.13 del RUE, e che tali interventi sono demandati al POC: <i>"In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AC.s, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano, previo inserimento nel POC, un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC"</i></p> <p><b>Si ritiene necessaria l'indicazione delle volumetrie esistenti</b></p>	<p>Si accoglie l'osservazione e si integra la scheda di POC con il volume dell'edificio.</p> <p>Modifiche: <i>Integrazione scheda normativa</i></p>
<b>Ambito ES Via Gagliardella</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Oggetto dell'intervento di POC: Edificio 40.11 Recupero dell'edificio con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente.</p> <p><b>Nel RUE vigente l'edificio è indicato come categoria 3.2: alla luce di questo non è possibile applicare l'art.16 c.3 del RUE; pertanto l'intervento non risulta assentibile.</b></p>	<p>Si condivide l'osservazione e si procedere pertanto allo stralcio dell'ambito dal POC</p> <p>Modifiche: <i>Stralcio cartografico e normativo dell'Ambito ES Via Gagliardella.</i></p>
<b>Ambito AVA Via Vandelli</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Oggetto dell'intervento di POC: Edificio 53.04 Recupero dell'edificio con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente.</p> <p>L'edificio ricade in ambito AVA. L'art.65 del PSC al comma 1 prescrive: <i>"1 Ai sensi dell'art.A-21 della L.R. n.20/2000 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa - ad eccezione delle aree di valore naturale e ambientale AVA di cui all'art.61, nelle quali non è consentita l'edificazione - soltanto qualora tale realizzazione sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse"</i>.</p> <p><b>Pertanto non essendo consentita l'edificazione da norma di PSC non pare ammissibile neppure l'incremento del volume esistente.</b></p>	<p>L'edificio oggetto di intervento è classificato dal vigente PSC quale edificio di valore storico architettonico, culturale e testimoniale (ES), assoggettato dal RUE ad intervento di Ristrutturazione Edilizia.</p> <p>IL RUE, in relazione agli obiettivi di recupero, prevede la possibilità di incrementare il volume fino a massimo il 10% dell'esistente, previo inserimento nel POC.</p> <p>L'intervento, considerabile come ampliamento non sostanziale, non determina la realizzazione di nuovi edifici e persegue l'obiettivo di riqualificazione dei fabbricati tutelati, previsto all'art. 33 del PSC che rimanda alle disposizioni di dettaglio del RUE per le modalità di intervento sia nel territorio rurale che nel territorio urbanizzato.</p> <p>Si conferma pertanto l'intervento inserito ritenendolo per le motivazioni sopra indicate coerente con i principi e le norme del PSC.</p>
<b>Cartografia RUE</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Corre l'obbligo infine di osservare che questi edifici</p>	<p>La cartografia del RUE vigente, approvata nel 2008</p>

<p>oggetto delle modifiche n. 41 ARP – Via Caprile e 42 – ARP Complesso edilizio Via Nirano, non sono indicati nella carta 1 del RUE in quanto essa risulta mancante, per probabile errore materiale, di una porzione di territorio.</p> <p><b>Si chiede all'Amministrazione Comunale di provvedere alla sua integrazione.</b></p>	<p>unitamente al PSC, non ricomprende tutto il territorio comunale ma solo quello dei centri urbani del capoluogo e delle frazioni.</p> <p>Si rimanda la valutazione dell'osservazione ad una futura fase di revisione generale del Regolamento Urbanistico Edilizio.</p>
<b>Valutazioni VALSAT</b>	
<b>Osservazione della Provincia</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>Il Rapporto preliminare deve circostanziare taluni aspetti correlati alla fragilità territoriali o agli elementi di tutela presenti nelle porzioni di territorio in cui le previsioni ricadono, come richiesto dall'art. 5 della L.R. 20/2000, al fine di garantire la compiuta sostenibilità e a coerenza con quanto dettagliato nello strumento urbanistico comunale stesso.</p> <p>Particolare attenzione deve quindi essere quindi posta all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e al trattamento dei reflui, sia per le previsioni di ambiti consolidati (AC.c Torre Maina in relazioni alle condizioni stabilite dall'art. 42 comma 3 e art. 43 del PSC), sia per gli interventi ARP, ES e AVA in territorio rurale, tutti oggetto di analitica schedatura; in quanto pur non comportando incrementi di carico urbanistico intensivi, in sede di POC vani valutati di minima in termini di recapito in pubblica fognatura nonché di mitigazione ambientale e paesaggistica. A riguardo si fanno proprie anche le attenzioni e le valutazioni espresse del parere di ARPAE che qui si intende integralmente richiamato e al quale l'Amministrazione Comunale dovrà opportunamente contro dedurre perfezionando, ove necessario e nelle forme ritenute opportune, gli atti.</p> <p><b>Quindi in sede di approvazione del presente POC deve essere integrato l'elaborato VALSAT nelle schede dei singoli ambiti/previsioni resi oggi operativi, con gli esiti delle verifiche previste al fine di accertare la compiuta sostenibilità ambientale e territoriale dei nuovi interventi resi operativi, e le eventuali condizioni da porre in essere nella fase meramente attuativa. In sede attuativa (PUA o IUC o PDC che sia) infine, si rammenta dovrà essere assicurato quanto sopra richiesto per riduzione del rischio sismico, in quanto condizione di sostenibilità per l'attuazione degli interventi.</b></p>	<p>In accoglimento dell'osservazione si integra la Relazione Preliminare con le schede VALSAT degli Ambiti ES Girotti, ES La Chiusa Prop. Zanelli e AVA Via Vandelli benché, come indicato nella riserva, ambiti non comportanti incrementi di carico urbanistico intensivi.</p> <p>Si rimanda allo strumento Attuativo (PUA o IUC) l'analisi di dettaglio delle modalità di recapito in pubblica fognatura ed alla eventuale necessità di interventi di mitigazione paesaggistica ambientale, come raccomandato anche da ARPAE nel proprio parere.</p> <p>Considerata l'analogia dei contenuti, con la presente controdeduzione si ritiene controdedotto anche il parere ARPAE.</p> <p>Modifiche: <i>Integrazione Schede VALSAT</i></p>
<p>Si rileva che ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della L.R. 20/00 come modificato ed integrato dall'art. 51 L.R. 30 Luglio 2013 n. 15 la Valsat di ciascun piano urbanistico deve contenere "...un apposito capitolo denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si da atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato." (comma 3 quinquies) in quanto "La tavola dei vincoli costituisce, a pena l'illegittimità, elaborato costitutivo del PSC e delle relative varianti, nonché del POC, del RUE, del PUA e relative varianti, limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni" (comma 3ter).</p> <p><b>Si rende quindi necessario che</b></p>	<p>I vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio derivanti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dai piani sovraordinati, generali o settoriali ovvero dagli atti amministrativi di apposizione vincoli di tutela, sono rappresentati nelle TAV. 2 e 3 del PSC e nelle TAV. 1 e 2 del RUE. Si provvede pertanto ad integrare l'art. 5 delle norme POC con apposito comma di richiamo di tali cartografie quali elementi costitutivi del POC nelle more delle disposizioni di cui all'art. 19 della L.R. 20/00.</p> <p>Si integrano infine le schede di VALSAT con la verifica di conformità.</p> <p>Considerata l'analogia dei contenuti, con la presente</p>

<p><b>l'Amministrazione Comunale perfezioni gli atti di VALSAT in relazione a quanto prescritto dalla Legge.</b></p>	<p>controdeduzione si ritiene controdedotto anche il parere ARPAE.</p> <p>Modifiche: <i>Integrazione art. 5 Norme POC e schede di VALSAT.</i></p>
--	---