



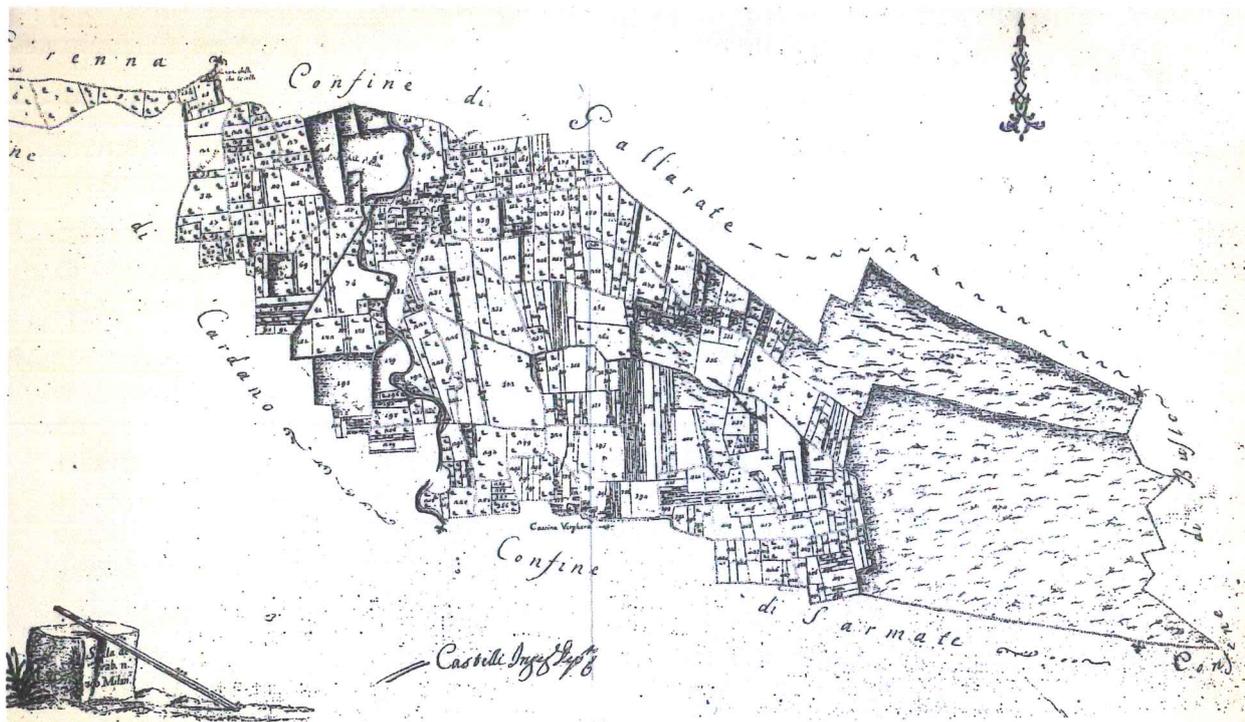
CITTA' DI SAMARATE
Provincia di Varese

AREA URBANISTICA

Servizio Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata

“PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO”

Adottato con delibera del C.C. n. 76 del 12.12.2013



ISTRUTTORIA TECNICA D'UFFICIO: INDIVIDUAZIONE E RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI E INCONGRUENZE, PRECISAZIONI E INTEGRAZIONI RELATIVE AGLI ATTI DI P.G.T. ADOTTATI.



Responsabile del Procedimento
COORDINATORE DELL'AREA URBANISTICA
(Arch. Angelo Romeo)

Saronno, 19.05.2014

INDICE

Capitolo 1. PREMESSA

Capitolo 2. DOCUMENTO DI PIANO

Capitolo 3. PIANO DEI SERVIZI

Capitolo 4. PIANO DELLE REGOLE

Capitolo 1. PREMESSA

L'applicazione delle previsioni degli atti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai procedimenti urbanistici ed edilizi attivati sul territorio comunale, conseguentemente all'adozione avvenuta con delibera del C.C. n. 76 del 12.12.2013, ha rappresentato per gli Uffici comunali competenti l'occasione per verificare la coerenza dei contenuti prescrittivi e di indirizzo dei diversi atti costituenti il nuovo Piano e testare l'efficacia nell'attuazione degli interventi e nella gestione ordinaria dei diversi procedimenti amministrativi ad essi correlati, seppure nel cosiddetto regime di salvaguardia.

Il presente procedimento, parallelamente a quello inerente la formulazione delle opportune controdeduzioni alle specifiche osservazioni pervenute da parte dei soggetti interessati e da parte degli Enti competenti (*assieme al quale costituisce parte integrante del procedimento di approvazione definitiva del P.G.T.*), ha pertanto come precipua finalità la revisione e rettifica di errori materiali, ovvero di incongruenze riscontrabili tra e nei diversi elaborati (sia descrittivi che cartografici) relativi agli atti costituenti il P.G.T. adottato.

A titolo esemplificativo e al fine di esplicitare alcuni criteri metodologici che hanno indirizzato l'analisi e la valutazione delle incongruenze rilevate, sono di seguito elencate alcune delle principali tipologie di correzioni e rettifiche contenute negli elaborati esaminati, a seconda dell'atto a cui sono riconducibili:

1. incoerenze rilevate tra i diversi elaborati tecnici e/o cartografici;
2. elementi di dettaglio legati a insufficiente chiarezza delle norme o di specifiche prescrizioni;
3. criteri ed indirizzi per i quali sono stati rilevati aspetti di incompletezza, mancanza di chiarezza o contraddittorietà nell'applicazione a specifici procedimenti, anche in relazione ad eventuali disposizioni, regolamenti o norme di dettaglio;
4. correzioni e rettifiche riguardanti specificamente immobili e/o aree individuate negli elaborati del PGT come servizi, impianti o attrezzature pubbliche o di uso pubblico, da ricondurre ad altra destinazione a fronte della puntuale verifica comprovante la assenza di tali funzioni e a seguito della valutazione di adeguata documentazione attestante l'eventuale dismissione dei servizi presenti (rilevati nella fase di elaborazione del PGT) o l'erronea individuazione all'interno di immobili ed aree destinate ad altre funzioni esistenti;
5. correzioni e rettifiche riguardanti specifiche prescrizioni contenute negli apparati normativi del PGT (in particolare, definite nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi) non costituenti elementi di stravolgimento degli obiettivi e delle finalità contenuti nelle norme stesse. Tali correzioni e rettifiche rappresentano per lo più la risposta a segnalazione da parte degli Uffici comunali di una particolare difficoltà di lettura ed interpretazione di alcuni specifici articoli normativi o di applicazione della norma generale a specifici casi pratici non contemplati nella formulazione vigente. Tale casistica interessa correzioni e rettifiche comportanti modifiche integrative degli articoli proposte sottoforma di parziale/totale ri-formulazione finalizzata a garantire una maggiore chiarezza nella interpretazione della disciplina ai fini del suo utilizzo e della sua applicazione nell'attività istruttoria ordinaria svolta dagli Uffici competenti.

Capitolo 2. DOCUMENTO DI PIANO

Tav. DP C 6.1 (Norme di Attuazione)

- 1) **Art. 6.15:** viene disciplinato che *“Il Comune, per svolgere efficacemente un’azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici ha a disposizione, in relazione alla sua effettiva proprietà di aree già destinate a servizi, una quota di 15.000 mc di diritti volumetrici oltre a quelli relativi alle aree del patrimonio comunale, non destinate a servizi, di cui è invece prevista l’alienazione alle quali il PGT assegna capacità edificatoria.*

Rilevata l’incongruenza tra quanto indicato nel presente articolo del Documento di Piano e l’art. 4.16 delle Norme del Piano dei Servizi (cfr. elaborato PS 7), in ordine alla quota di diritti volumetrici (privati) a disposizione del Comune in aggiunta a quelli generati dalle aree libere di sua proprietà, si ritiene opportuno eliminare l’indicazione specifica della suddetta quota volumetrica (15.000 mc) e perfezionare l’articolo così come segue:

“Il Comune, per svolgere efficacemente un’azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici ha facoltà di disporre di una quota massima di diritti volumetrici oltre a quelli relativi alle aree del patrimonio comunale, non destinate a servizi, di cui è invece prevista l’alienazione e alle quali il PGT assegna capacità edificatoria, secondo quanto indicato all’art. 4.16 delle Norme del Piano dei Servizi.

- 2) **Art. 9.5.1:** il riferimento alla tav. A.2.1 “Azzonamento PTC del Parco del Ticino” è errata in quanto l’elaborato corretto è la **tav. DP A 4.1** e pertanto si provvederà alla relativa rettifica.

Tav. DP C 6.2 (Allegato NdA - Schede Ambiti di Trasformazione AT)

- 3) All’interno della disciplina dei singoli Ambiti di Trasformazione ed in particolare nella definizione degli specifici parametri edilizi, si ritiene opportuno che **l’altezza massima degli edifici sia coerentemente espressa sempre e solo in termini metrici (Hm)** e non anche in numero di piani fuori terra (Hp), eliminando pertanto ogni riferimento a tale parametro.
- 4) Ambito produttivo **ATP 1 (Via Milano):** nella specifica scheda di intervento viene erroneamente indicata una **Distanza minima dei fabbricati dalla zone servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale** pari a 10,00 ml. Si tratta di un errore materiale in quanto, in analogia con le disposizioni degli altri ambiti di trasformazione limitrofi al comparto, la distanza corretta è invece pari a **5,00 ml**. Si provvederà, pertanto, a rettificare tale parametro.

- 5) Ambito produttivo **ATP 7** (C.na Costa): nelle specifica scheda di intervento, all'interno degli **“Obiettivi generali e di pianificazione attuativa”** viene erroneamente riportata la dicitura della **“via Joevit”**, mentre l'esatta denominazione toponomastica è **“via Joevil”**. Si provvederà, pertanto, a rettificare tale riferimento.

Inoltre, all'interno del paragrafo inerente lo **“Standard qualitativo”**, al secondo capoverso, la frase risulta incompleta in quanto manca il riferimento toponomastico (ovvero via Adriatico) relativo all'ubicazione dei fabbricati produttivi dismessi (previsti in cessione). Pertanto il capoverso verrà integrato così come segue:

“Cessione dei fabbricati produttivi dismessi ubicati in via Adriatico e realizzazione del polo museale della motocicletta secondo le prescrizioni del piano dei Servizi.

Capitolo 3. PIANO DEI SERVIZI

Tav. PS 3 (Schede servizi esistenti)

- 1) La scheda a pag. 42 che descrive l'ambito **AS3** (Attrezzatura Sportiva), quale servizio esistente ed attuato, attinente ad un centro polisportivo, si ritiene non rispondente all'effettivo stato dei luoghi. Ciò in quanto il servizio risulta oramai non più funzionale oramai da diverso tempo e pertanto si ritiene più coerente individuare e classificare tale comparto analogamente alle altre aree libere, a disposizione dell'Amministrazione Comunale, come *servizio di progetto* dotato di capacità edificatoria.

Tav. PS 5.1 - 5.2 (Aree sottoposte a perequazione)

- 2) Nella tabella riassuntiva relativa ai “**Diritti volumetrici generati dalle aree per servizi e dagli interventi di recupero**” sono erroneamente riportati gli indici territoriali derivati (Itd) attribuiti agli ambiti VP1, VP2 e VS1. Nello specifico all'area VP1 viene attribuito un indice Itd = 0,05 mq/mq, all'area VP2 e VS1 un indice Itd = 0,08 mq/mq. In realtà, come si evince dalle specifiche schede degli ambiti di completamento PAC del Piano delle Regole, ai suddetti ambiti sono invece attribuiti i seguenti indici:
 - all'ambito **VP1** viene attribuito un indice Itd = **0,10** mq/mq (per le aree agricole) e un indice Itd = **0,15** mq/mq (per le aree prossime agli insediamenti residenziali);
 - all'ambito **VP2** viene attribuito un indice Itd = **0,10** mq/mq;
 - all'ambito **VS1** viene attribuito un indice Itd = **0,10** mq/mq.

Si provvederà, pertanto, a rettificare i suddetti indici (Itd) e le relative quote di Slp generata dalle rispettive superfici territoriali, in coerenza con quanto riportato negli altri elaborati di PGT.

- 3) L'ambito **VP2 (Area attrezzata per manifestazioni)** viene identificata in legenda e in cartografia, oltre che con la specifica sigla alfanumerica, con un retino di fondo in colore giallo, analogamente al retino che identifica le “Aree di ricollocazione dei diritti edificatori”. Si ritiene opportuno, al fine di non incorrere in possibili dubbi interpretativi e considerato che da tale ambito VP2 si generano diritti edificatori e non si ricollocano, **sostituire l'attuale retino di fondo in colore giallo con altro retino di diverso colore o retinatura.**

- 4) **Art. 4, comma 5:** relativamente alla perequazione diffusa e la compensazione, per le aree non comprese nel perimetro dei comparti di trasformazione, il riferimento alle tav. PS 4.1 e PS 4.2 è errato in quanto gli elaborati corretti cui fare riferimento sono le **tav. PS 5.1 e PS 5.2**, pertanto si provvederà alla relativa rettifica.
- 5) **Art. 4, comma 8:** al primo capoverso si legge che *“Il Comune può utilizzare, ai fini dell’applicazione del meccanismo di perequazione diffusa e di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, sia con la commercializzazione dei diritti edificatori, finalizzati al perseguimento degli obiettivi di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione di strutture e verde pubblico, sia mediante permuta o altre forme consentite dalla legge”*.

Si ritiene opportuno chiarire il capoverso, specificando che le aree comunali interessate sono quelle **“libere da servizi”** effettivamente attuati, integrandolo pertanto così come segue:

“Il Comune può utilizzare, ai fini dell’applicazione del meccanismo di perequazione diffusa e di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree libere da servizi, sia con la commercializzazione dei diritti edificatori, finalizzati al perseguimento degli obiettivi di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione di strutture e verde pubblico, sia mediante permuta o altre forme consentite dalla legge”.

- 6) **Art. 4, comma 18:** si dispone che *“I proventi derivanti dalla cessione di tali diritti sono impiegati entro 12 mesi dalla cessione del Comune ai privati, per l’acquisizione di aree tra quelle riportate negli elaborati del Piano dei Servizi o per le finalità ammesse dalle disposizioni di legge vigenti e dei relativi diritti volumetrici*.

Dato atto che il **termine di 12 mesi** sopra indicato non assume comunque carattere imperativo per l’Amministrazione Comunale, ritenendolo semmai oggetto di specifico regolamento e non di disposizione contenuta nelle norme di PGT, ma potrebbe risultare vincolante per una corretta azione di governo del territorio, si ritiene opportuno eliminare il riferimento a tale termine rettificando pertanto il comma così come segue:

“I proventi derivanti dalla cessione di tali diritti sono impiegati per l’acquisizione di aree tra quelle riportate negli elaborati del Piano dei Servizi o per le finalità ammesse dalle disposizioni di legge vigenti e dei relativi diritti volumetrici.

- 7) **Art. 5, comma 4:** relativamente agli **“Standard urbanistici - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale”** da reperire nell’ambito degli interventi di nuova edificazione o conseguenti ad un cambio di destinazione d’uso è opportuno rendere coerenti le disposizioni contenute nel presente articolo con quelle contenute all’art. 4.2 delle Norme del Piano delle Regole (Aree per servizi nei Piani Attuativi), in ordine alle quote % indicate.

- 8) **Art. 5:** relativamente alla “**perequazione**”, nella tabella riassuntiva della aree dotate di diritti volumetrici, sono erroneamente riportati gli indici territoriali derivati (It_d) attribuiti agli ambiti VP2 e VS1. Nello specifico, si attribuisce alle aree VP2 e VS1 un indice It_d = 0,08 mq/mq. In realtà, come si evince dalle specifiche schede degli ambiti di completamento PAC del Piano delle Regole, ai suddetti ambiti sono invece attribuiti i seguenti indici:
- all’ambito **VP2** viene attribuito un indice **It_d = 0,10** mq/mq;
 - all’ambito **VS1** viene attribuito un indice **It_d = 0,10** mq/mq.

Si provvederà, pertanto, a rettificare i suddetti indici (It_d) e le relative quote di S_{lp} generata dalle rispettive superfici territoriali, in coerenza con quanto riportato negli altri elaborati di PGT.

Al medesimo articolo, relativamente al paragrafo sulla “**compensazione**”, al primo capoverso si fa riferimento all’area adibita a **Parco Agricolo** per la quale, a fronte della costruzione e gestione dei servizi per la fruizione del Parco stesso, è prevista una quota di S_{lp} (ovvero di diritti edificatori) pari a **1.947 mq** da ricollocare. Sempre con riferimento all’ambito del Parco Agricolo (VP 1) nella tabella riassuntiva finale (a pag. 38) viene invece riportata una quota di S_{lp} generata pari a **1.319 mq**. Rilevata l’incongruenza delle due superfici indicate, che inoltre dovranno essere omogenei in coerenza con gli indici (It_d) riportati negli altri elaborati di PGT, si provvederà a rettificare la suddetta S_{lp} generata relativa all’ambito VP 1 (Parco Agricolo).

Si ritiene opportuno, per una migliore precisazione dell’ambito relativo al **Parco Agricolo**, che tale ambito venga sempre identificato integrandolo nella trattazione e nelle tabelle riassuntive anche con la specifica sigla alfanumerica riportata in tutti gli altri elaborati di PGT, ovvero la sigla **VP 1**.

Capitolo 4. PIANO DELLE REGOLE

Tav. PR DA 1 (Legenda 1:5000) e Tav. PR DA 2 (Legenda 1:2000)

- 1) Le indicazioni contenute nelle due **Legende** risultano invertite rispetto ai contenuti delle relative cartografie nelle rispettive scale di riferimento (1:5000 - Disciplina generale delle aree; 1:2000 - Dettaglio urbano) e pertanto si provvederà a rettificarle rendendole coerenti.
- 2) Nell'identificazione del **Piano di rischio Aeroporto Malpensa - Zone di tutela** risultano invertite le lettere in corrispondenza dei tratti grafici che identificano i **limiti delle Fasce C e D**, in quanto il limite corretto della Fascia D infatti è rappresentato dalla retta che intercetta l'abitato di C.na Costa. Si ritiene inoltre opportuno fare richiamo all'atto deliberativo con il quale il Comune ha recepito il vincolo disposto dall'ENAC, prevedendo un ulteriore articolo all'interno del Tit. III (Zone a vincolo speciale) in cui si richiama tale vincolo e la relativa disciplina cui si rimanda.
- 3) Si rileva che alcuni **articoli** riportati nelle simbologie grafiche che identificano i diversi ambiti del tessuto urbano, così come anche alcune delle rispettive **sigle alfanumeriche** (NSA, PACR, PASCOP, ecc.), non trovano effettiva corrispondenza con i contenuti del relativo documento di riferimento, ovvero con la disciplina dell'elaborato **PR (Norme di Attuazione)**. Si provvederà, pertanto, a rendere coerenti gli elaborati tecnici e cartografici.

Tav. PR (Norme di Attuazione)

- 4) Rilevato che le pagine riportate nell'**Indice generale** non trovano effettiva correlazione con gli articoli indicati e trattati all'interno del documento, si provvederà pertanto a ristabilire la corretta corrispondenza.
- 5) All'interno della disciplina dei singoli ambiti del tessuto urbano ed in particolare relativamente alle "**Prescrizioni di intervento**" si legge che "*Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di*".

Si rileva che lo specifico riferimento ai soli titoli abilitativi del Permesso di costruire e della DIA, per l'esecuzione degli interventi edilizi ammessi in relazione allo specifico ambito, sia estremamente limitativo e non in linea con la più ampia e rinnovata disciplina dei titoli abilitativi alla luce delle più recenti disposizioni nazionali e regionali in materia. Si ritiene, pertanto, di precisare e rettificare tale disposizione, ove presente all'interno delle prescrizioni di ogni singolo ambito del tessuto urbano, così come di seguito:

"Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di"

- 6) **Art. 1:** nell'elenco degli elaborati costituenti il Piano delle Regole non risulta indicato l'elaborato **PR - Schede ambiti completamento PAC** e pertanto si provvederà a integrare l'elenco con detto elaborato.

Inoltre, sempre con riferimento all'elenco degli elaborati costituenti il Piano delle Regole, risultano erroneamente riportate le numerazioni delle tavole costituenti i **“centri storici”** e pertanto si provvederà a rettificarle coerentemente con quanto indicato nei rispettivi elaborati, così come segue:

PR CS 1 Modalità di intervento dei centri storici

PR CS 2 Modalità di intervento dei centri storici

PR CS 3 Modalità di intervento dei centri storici

- 7) **Art. 4.2:** alla fine del penultimo periodo viene ripetuta la parola **“all'utilità”** e pertanto verrà eliminata.
- 8) **Art. 4.3.1:** all'ultimo periodo manca il riferimento all'articolo delle Norme del Piano dei Servizi relativamente alla disciplina della **perequazione** e pertanto si ritiene opportuno integrare tale periodo introducendo il richiamo all'**art. 4 delle Norme del Piano dei Servizi**.
- 9) **Art. 4.3.4 lett. a):** all'ultimo punto viene erroneamente fatto richiamo all'art. 34.2 per gli interventi di **ampliamento una tantum del patrimonio edilizio residenziale esistente**, il cui riferimento corretto è invece l'**art. 32.2**. Si provvederà pertanto a introdurre l'esatta corrispondenza con detta disposizione normativa.
- 10) **Art. 4.3.5:** al secondo punto il termine **“perequazione diffusa”** dovrà essere integrata anche con quello di **“compensazione”** (in coerenza con quanto disciplinato al successivo punto 4.3.5.2).
- 11) **Art. 4.3.6:** per la definizione di **capacità teorica** nell'ambito della perequazione si rimanda al **comma 12.5.1** che però non è presente nell'articolo in questione. Si ritiene opportuno rettificare l'articolo in oggetto eliminando il richiamo al suddetto comma 12.5.1 (non corretto) considerandolo un refuso.
- 12) **Art. 6.2:** relativamente agli **Indici urbanistici ed edilizi** si rileva che viene erroneamente riportata la dicitura dell'indice **Vt (Verde traspirante)** invece di quella corretta di **Superficie drenante (SD)**, coerentemente con quanto definito appunto al capitolo 6.1.7 delle medesime norme. Si provvederà, pertanto, a rettificare l'articolo in oggetto sostituendo suddetto parametro **Vt (Verde traspirante)** con il parametro corretto di **Superficie drenante (SD)**.

Si ritiene inoltre opportuno, al fine di rendere uniformi le disposizioni riportate nelle definizioni generali delle norme con i parametri urbanistici ed edilizi specificati nella disciplina per ogni ambito del tessuto urbano consolidato, **sostituire - ove erroneamente riportato - il parametro Vt (Verde traspirante) con il parametro corretto di Superficie drenante (SD)**.

- 13) **Art. 7.2.5:** Al fine di escludere gli **“edifici accessori”** dalla verifica delle distanze si ritiene di introdurre le specificazioni riallacciandosi alla disposizione

di cui all'art. 3, comma 1, lett. e6), del D.P.R. 380/2001, salvaguardando però il rispetto della distanza dalle strade e del codice civile.

- 14) **Art. 7.3:** a maggior precisazione e in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 7.2.3, al secondo capoverso dell'articolo in oggetto - in cui si elencano le **Variazioni delle destinazioni d'uso** escluse dalle verifiche aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale - la destinazione commerciale indicata alla **lettera c)** dovrà essere integrata includendo, come alla lettera b), anche quelle **“terziarie direzionali e alberghiere”**.

Al terzo capoverso dell'articolo in oggetto, inoltre, viene erroneamente fatto richiamo all'art. 13 delle **Norme di Attuazione del Piano dei Servizi**, mentre il riferimento corretto è l'art. 5 (Standard urbanistici - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale). Si provvederà, pertanto, ad eliminare il riferimento errato e indicare l'esatto rimando a quest'ultima disposizione normativa del Piano dei Servizi.

- 15) **Art. 10.3.3:** si prevede di inserire tra le possibilità di costruzione a confine anche gli **“edifici accessori”** con le caratteristiche di cui all'art. 7.2.5.
- 16) **Art. 10.4.1:** con la proposta di modifica apportata si vuole precisare il secondo punto indicando che la distanza di 3,00 mt dovrà essere rispettata **“nel caso in cui l'altezza delle attrezzature sia compresa tra mt 2,51 e 5,00 mt, correggendo le misure di riferimento.**
- 17) **Art. 11.1:** in merito ai **“parcheggi di pertinenza”** si ritiene più congruo rapportare la misura minima ai mq di **S.l.p.** anziché ai mq di **costruzione** per coerenza con le definizioni di cui all'art. 6.
- 18) **Art. 13:** nella suddivisione in ambiti del tessuto urbano la **sigla** che identifica il **Centro Storico e i Nuclei storici di Antica Formazione (C.S.)** non è coerente a quella riportata invece nelle due Legende degli elaborati cartografici **PR DA 1 e PR DA 2, in cui si individuano con la sigla (NSA).** Si provvederà, pertanto, a uniformare la sigla all'interno dei diversi documenti in cui sono individuati e disciplinati tali ambiti.
- 19) **Art. 14.2:** in merito alla **“derogabilità del rapporto di copertura”** si ritiene opportuno precisare il comma al fine di rendere chiara l'applicabilità della norma sugli edifici esistenti.
- 20) **Art. 14.3:** in merito al **trasferimento della capacità edificatoria per lotti non idonei all'edificazione,** per una maggiore chiarezza e completezza della disciplina in questione, si ritiene opportuno integrare il titolo e il contenuto dell'articolo in oggetto facendo riferimento anche ai contenuti dell'**Art. 4.3.4 b)** relativo all'identificazione delle aree che generano diritti edificatori ed in particolare per quanto attiene alla capacità edificatoria (0,30 mq/mq) generata dalle aree destinate alla viabilità.
- 21) **Art. 16:** in merito alle **destinazioni d'uso ammesse nell'ambito dei nuclei storici di antica formazione** si ritiene di apportare modeste precisazioni al comma al fine di rendere chiara l'applicabilità della norma.

- 22) **Art. 16.1:** in merito alle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito dei nuclei storici di antica formazione si provvederà a rettificare le sigle di richiamo "~~P~~ P1 - ~~PL~~ TL", facendo riferimento alle destinazioni di cui all'art. 7.2.2.
- 23) **Art. 17.2:** alla fine dell'ultimo periodo viene ripetuta la parola "*il progetto*" e pertanto verrà eliminata.
- 24) **Art. 25:** con riferimento agli interventi sugli "**Edifici in pessimo stato di conservazione**", al primo capoverso viene fatto richiamo solo all'elaborato **PR CS 1** "Modalità di intervento dei centri storici", mentre gli elaborati grafici in cui sono rappresentati i nuclei storici, con le relative modalità di intervento, sono anche le tavole **PR CS 2** e **PR CS 3**. Pertanto si provvederà ad integrare il capoverso richiamando anche i suddetti elaborati mancanti.
- 25) **Art. 28:** in merito al paragrafo incentivi e premialità nell'ambito dei nuclei storici di antica formazione, al punto 2 viene erroneamente fatto riferimento alle zone urbanistiche B1 del PRG vigente e pertanto verrà eliminata tale indicazione.
- 26) **Art. 29:** con riferimento ai "**Piani di Recupero**" il **comma 1** recita che "*All'interno dell'elaborato C1 sono individuati gli ambiti del tessuto consolidato le cui trasformazioni sono subordinate a Piani di Recupero*".

Si rileva che il riferimento all'elaborato C1, all'interno del quale sono individuati gli ambiti soggetti a piani di recupero, è errato in quanto gli elaborati grafici riguardanti i Nuclei di Antica Formazione (centri storici) sono invece le tavole PR CS 1 - PR CS 2 - PR CS 3. Pertanto si provvederà a rettificare il comma 1 in oggetto così come segue:

"All'interno degli elaborati PR CS 1 - PR CS 2 - PR CS 3 sono individuati gli ambiti del tessuto consolidato le cui trasformazioni sono subordinate a Piani di Recupero".

Inoltre, il **comma 2** dispone che "*I Piani di Recupero dovranno essere convenzionati entro anni 3 dalla data di approvazione definitiva, e conseguente pubblicazione sul BURL, del PGT. Trascorso tale periodo saranno valide le indicazioni di cui agli ART 19 - 20 - 21 e 22 delle presenti norme relative alle specifiche modalità d'intervento sui singoli edifici*".

Si rileva che il riferimento ai suddetti articoli, riguardanti le specifiche modalità di intervento da attuarsi sugli edifici soggetti a piano di recupero, decorsi i 3 anni dalla data di approvazione del PGT), sia incompleto in quanto sono, ovviamente, da ricomprendere anche le categorie disciplinate agli articoli da 22 a 27 e pertanto si provvederà a integrare il comma 2 così come segue:

"I Piani di Recupero dovranno essere convenzionati entro anni 3 dalla data di approvazione definitiva, e conseguente pubblicazione sul BURL, del PGT. Trascorso tale periodo saranno valide le indicazioni di cui agli ART 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 delle presenti norme relative alle specifiche modalità d'intervento sui singoli edifici".

- 27) **Art. 32.2:** relativamente alle disposizioni per l'**Adeguamento del patrimonio edilizio esistente**, al primo capoverso si ritiene opportuno precisare che gli ampliamenti ammessi nella misura massima di 60 mq sono da intendersi *“per una sola volta”* (ovvero una tantum).

Altresì, si ritiene opportuno precisare al primo capoverso che la disciplina in questione non si applica agli ambiti **R.M.** e **A.U.V.A.**, in quanto gli stessi usufruiscono già di proprie specifiche disposizioni volte alla tutela e all'adeguamento degli immobili esistenti.

Inoltre, il secondo capoverso recita che *“Gli interventi di ampliamento una tantum concorrono all'attuazione del Piano dei Servizi, e a tal fine il PGT prescrive per tali interventi l'acquisizione obbligatoria di diritti edificatori, in misura pari al 30% della S.l.p. di ampliamento una tantum prevista dall'intervento, attraverso i meccanismi di perequazione di cui all'art. 4.3. L'acquisizione dei diritti edificatori, data la modesta quantità, potrà avvenire attraverso cessione diretta di diritti edificatori di proprietà dell'A.C. all'atto del rilascio del titolo abilitativi all'intervento”*.

Per maggiore chiarezza della suddetta disposizione, si ritiene opportuno precisare, anche se implicito, che per l'acquisizione dei diritti edificatori si dovrà corrispondere il relativo importo all'A.C. (che li cede), integrando pertanto il periodo finale del capoverso così come segue:

“L'acquisizione dei diritti edificatori, data la modesta quantità, potrà avvenire attraverso cessione diretta di diritti edificatori di proprietà dell'A.C., per i quali dovrà essere quantificato e corrisposto all'A.C. stessa il relativo importo economico all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'intervento”.

- 28) **Art. 32.3:** al secondo capoverso dell'articolo si propone di togliere *“sono ammessi interventi di ampliamento una tantum”* in quanto ripetuto due volte nella stessa frase e specificato che gli interventi di ampliamento **una tantum** siano validi per **una sola volta** e non possano essere realizzati in più fasi.
- 29) **Art. 38:** al secondo capoverso del punto 2 viene ripetuta la parola *“le aree da destinare”* e pertanto verrà eliminata.
- 30) **Art. 42.1:** con l'integrazione proposta si intende chiarire che le destinazioni di cui alla lettera a) dell'art. 42.1 **sono ammesse esclusivamente** per gli interventi negli specifici ambiti di riqualificazione di cui all'art. 42.5.
- 31) **Art. 43.1:** relativamente alle destinazioni ammesse nelle zone destinate alle attività terziarie direzionali e commerciali (I.T.E.) si rileva che viene fatto erroneamente riferimento all'ammissibilità delle funzioni complementari con le *“attività produttive”* nella misura massima del 40% della S.l.p. Il riferimento corretto sono infatti le funzioni complementari con le *“attività terziarie”* e pertanto si provvederà a rettificare in tal senso l'indicazione.
- 32) **Art. 45.2:** al terzo capoverso dell'articolo viene disposto che *“Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di S.l.p*

complessiva non superiore a mq. 150), di cui all'art. B.3.1.7, sono sempre autorizzabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi”.

Si rileva che nel testo viene erroneamente fatto richiamo all'art. B.3.1.7 non presente nel contenuto del testo normativo, pertanto si provvederà a rettificare il contenuto della disposizione eliminando tale riferimento, specificando inoltre, attraverso l'inserimento della congiunzione “anche”, gli altri ambiti (ovvero quelli destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi) dove sono autorizzabili gli impianti in oggetto, così come segue:

“Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SIp complessiva non superiore a mq. 150, sono sempre autorizzabili anche in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi”.

- 33) **Art. 50.2:** per i tratti di viabilità dove non è indicato il calibro specifico la misura minima non è 6,50 mt ma **6,00 mt** (in linea con le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio) e come indicato all'art. 10.2 delle medesime norme.
- 34) **Art. 51:** il riferimento alla tav. A.2.1 “Azzonamento PTC del Parco del Ticino” è errata in quanto l'elaborato corretto è la **tav. DP A 4.1** e pertanto si provvederà alla relativa rettifica.

Tav. PR (Schede Ambiti di Completamento AC)

- 35) Ambito di completamento residenziale **ACR 2:** si rileva che nelle “Disposizioni di carattere prescrittivo” (parte seconda) sono erroneamente riportate le superfici relative alla porzione di area edificabile e quella destinata a servizi, ovvero risultano invertite. Pertanto dovranno essere identificate così come segue:
- Area a servizi, parcheggio e completamento viabilità di quartiere 1.400 mq
 - Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale 5.000 mq
- 36) Ambito di completamento residenziale **ACR 14:** si rileva che l'indicazione toponomastica di “Via S. Antonio” non è corretta e pertanto si provvederà a rettificarla inserendo l'esatta denominazione della viabilità di accesso all'ambito di “**Via Fratelli Cervi**”.
- 37) **Area attrezzata di fruizione Parco agricolo fluviale VP 1:**

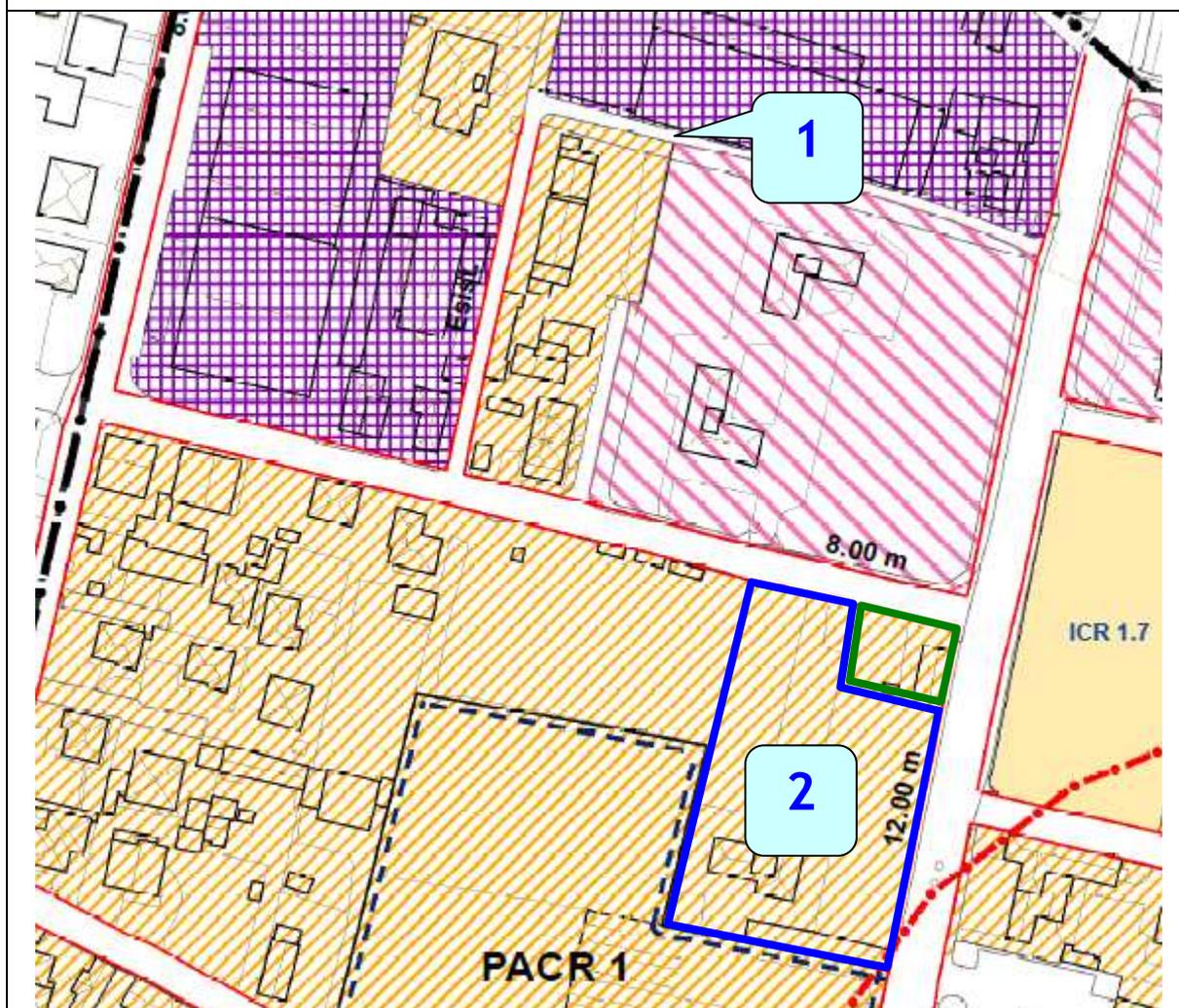
Nelle “Disposizioni di carattere prescrittivo” (pag. 70) viene erroneamente riportata la dicitura di “**Superficie dell'Ambito destinata all'area per manifestazioni (20%) - 26.380 mq**” in quanto l'ambito di riferimento è quello del Parco Agricolo (ovvero VP 1) e non quello per le manifestazioni (VP 2). Si provvederà pertanto a rettificare la definizione e la relativa quota di riferimento in coerenza con quanto indicato nei Dati di superficie (pag. 66), così come segue: “**Superficie dell'Ambito destinata ad attrezzature/servizi (30%) - mq 39.480 mq**”.

Nel paragrafo relativo alle “Modalità attuative” (pag. 70), al penultimo capoverso, si legge che *“Il Comune stanziava per la realizzazione e la gestione dell'intervento una quota pari a 13.8661 diritti volumetrici”*.

Appare evidente che il valore numerico sopra riportato risulta errato sia quantitativamente (ovvero in relazione alla cifra delle centinaia), sia in relazione al fatto che non viene specificata l'unità di misura (ovvero mq o mc). Inoltre la quota di diritti volumetrici indicata non trova preciso ed immediato riscontro in rapporto alla superficie complessiva di riferimento destinata ad attrezzature/servizi (ovvero 39.480 mq) e ai due indici (ltd) individuati per l'ambito in oggetto (ovvero 0,10 mq/mq e 0,15 mq/mq, rispettivamente per le aree agricole e per quelle prossime agli insediamenti residenziali). Il dato quantitativo verrà pertanto rettificato in coerenza con quanto riportato all'art. 5 dell'elaborato PS 8 della Relazione al Piano dei Servizi.

38) Ambito di completamento commerciale **ACC 1**: si rileva che l'indicazione toponomastica di “Via Padre Massimiliano Kolbe” non è corretta e pertanto si provvederà a rettificarla inserendo l'esatta denominazione della viabilità di accesso all'ambito di “**Via Torino**”.

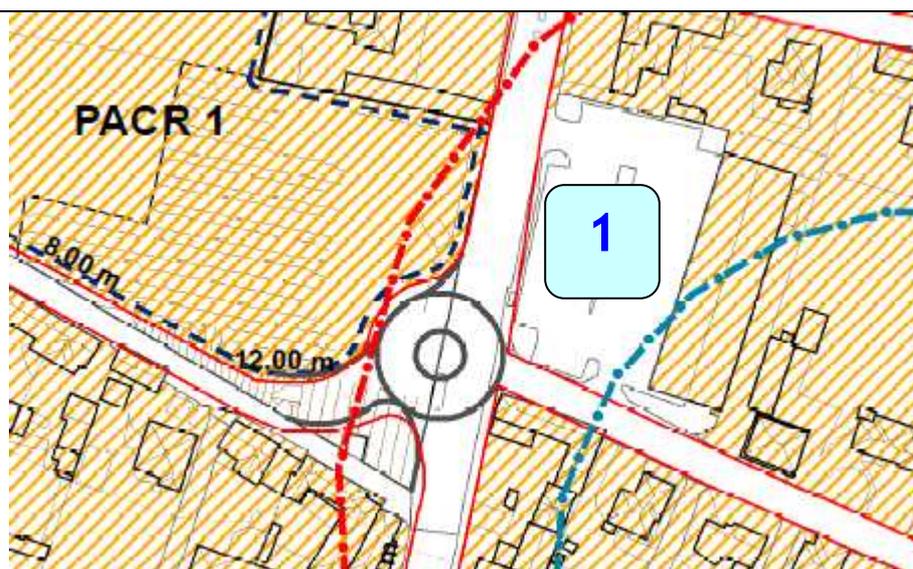
39) Si rilevano i seguenti errori cartografici:



Rettifica 1. Il tracciato stradale è di proprietà privata e quindi da azionare come i rispettivi ambiti posti lungo il lato Sud (parte in AUR1 e parte in AUR2).

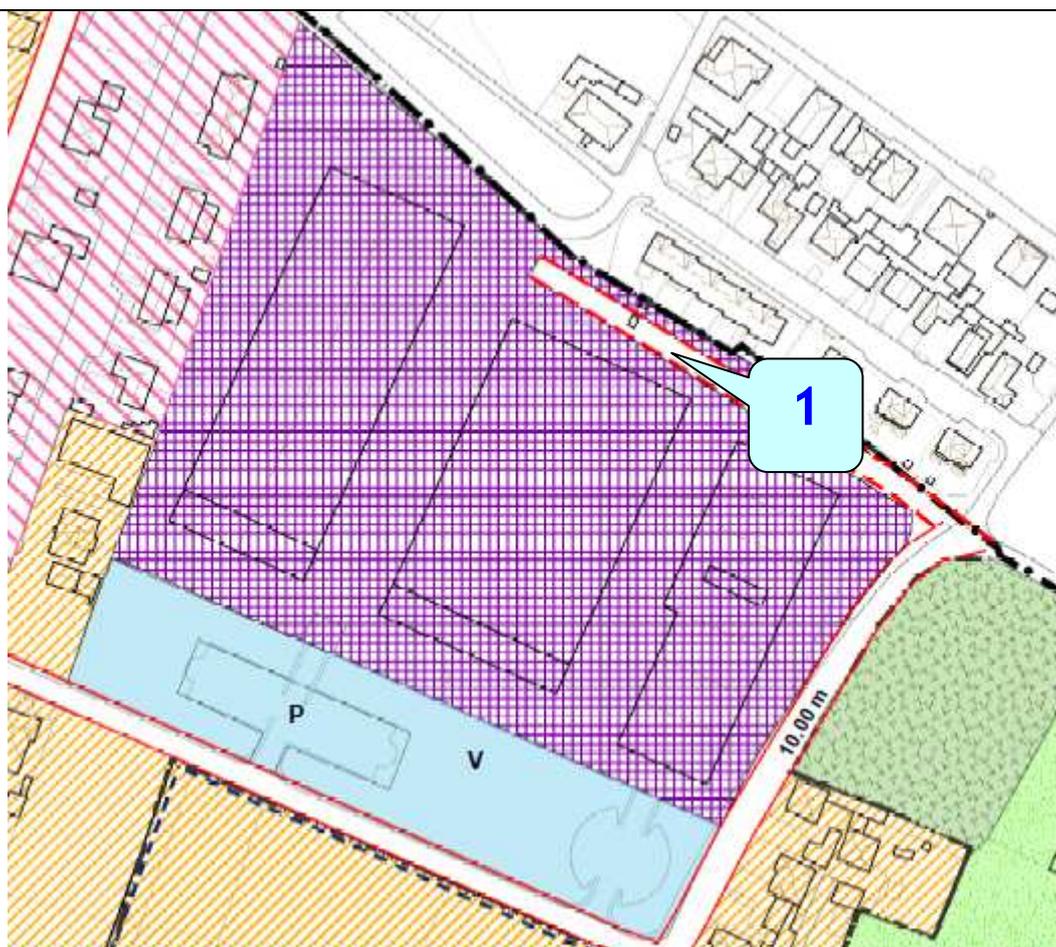
Rettifica 2. L'ambito è erroneamente azionato in AUR1 in quanto originariamente parte integrante del più ampio comparto unitario (ex PEEP) posto a Nord dello stesso. Pertanto in analogia a quest'ultimo deve essere azionato in ambito AUR2, secondo il perimetro individuato nel PRG vigente, ad eccezione dell'area posta all'angolo Nord-Est (perimetrata in colore verde) in quanto pertinenza di un fabbricato residenziale privato che rimane pertanto azionato in AUR1.

40) Si rileva il seguente errore cartografico:



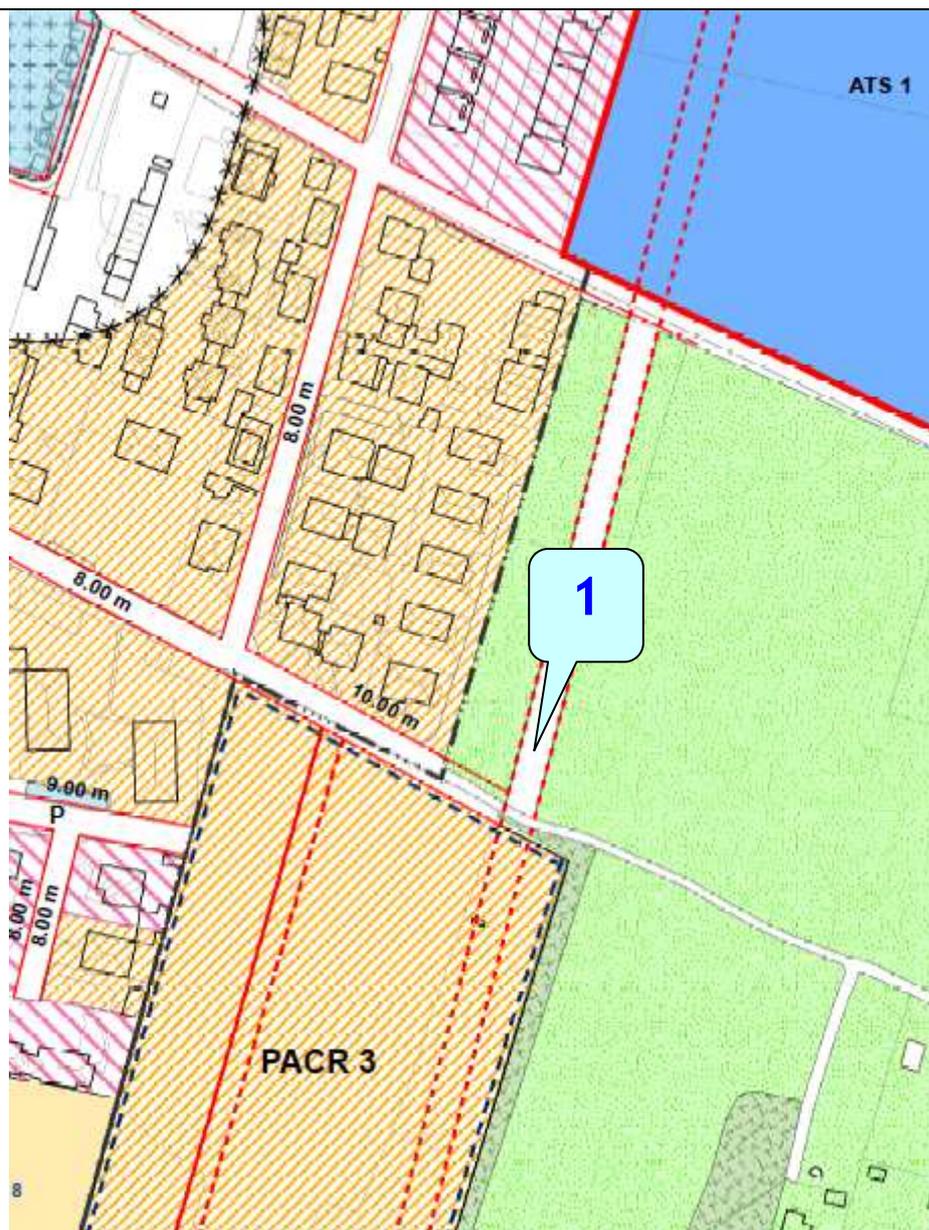
Rettifica 1. L'ambito risulta erroneamente privo di azzonamento e pertanto, in analogia ai comparti limitrofi, deve essere azzonato in ambito AUR1.

41) Si rileva il seguente errore cartografico:



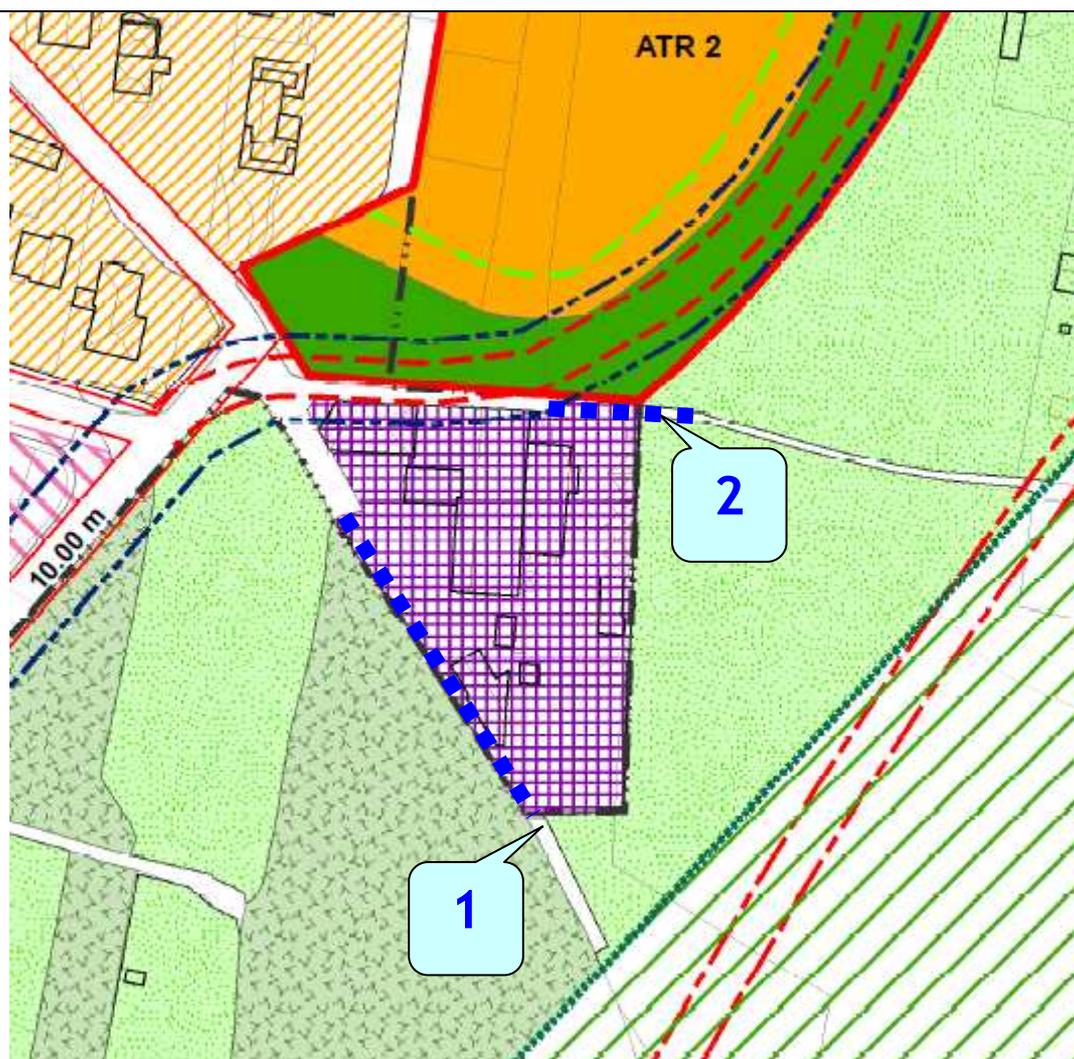
Rettifica 1. Il tracciato stradale indicato è interno al comparto produttivo e pertanto dovrà essere azzonato includendolo all'area di pertinenza dell'ambito produttivo stesso.

42) Si rileva il seguente errore cartografico:



Rettifica 1. Il tracciato stradale indicato non risulta coerente con quanto indicato negli elaborati progettuali del piano attuativo approvato in itinere PACR3 (ex PII Montenero). Pertanto si dovrà procedere ad allineare il tracciato stradale evidenziato con il margine Est del suddetto comparto, dal quale risulta sensibilmente scostato, e conseguentemente raccordarlo con il prolungamento a Nord verso l'ambito ATS1 e VS1.

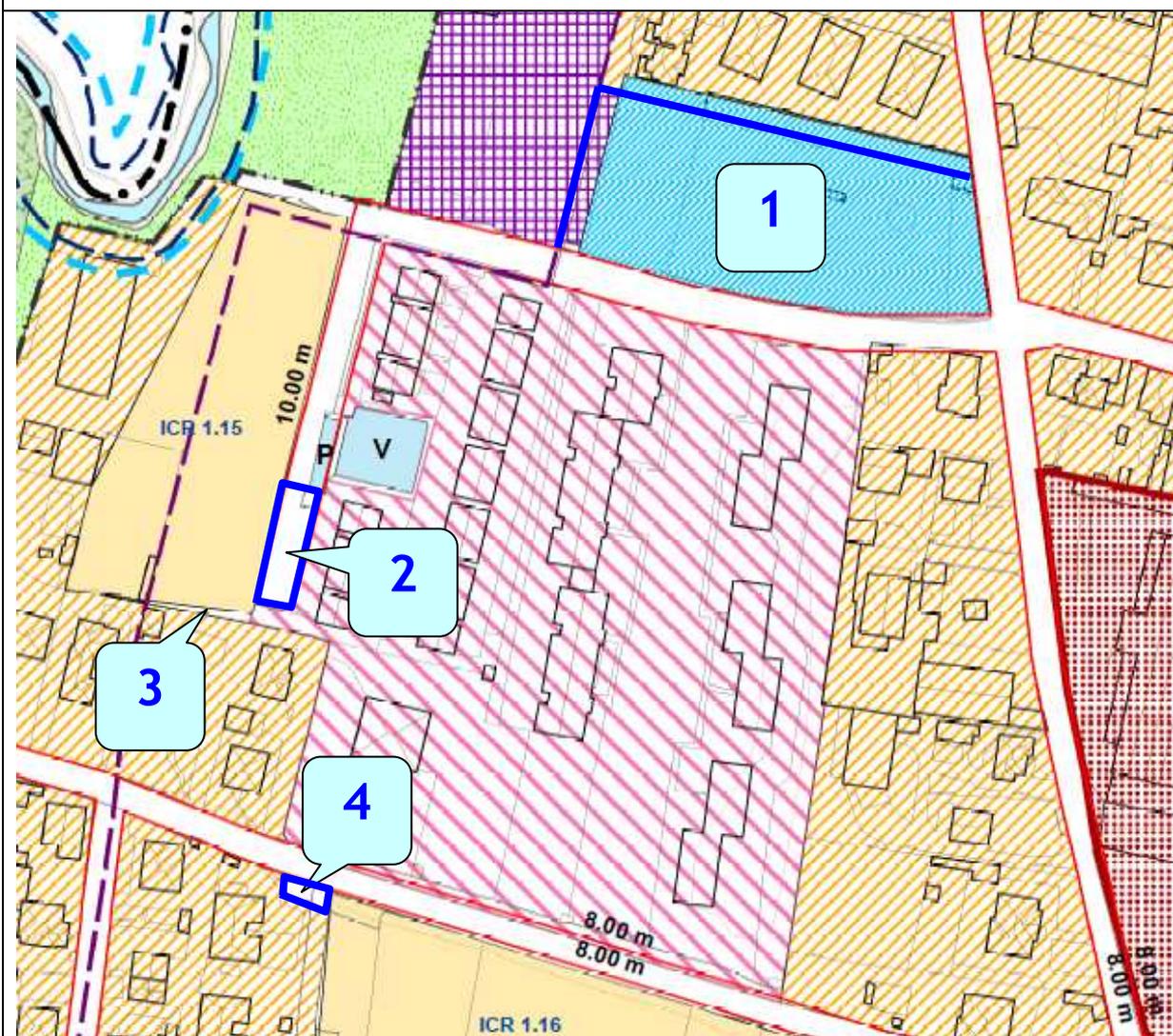
43) Si rilevano i seguenti errori cartografici:



Rettifica 1. Coerentemente con quanto riportato anche nel PRG vigente, il tracciato viario della strada vicinale indicata dovrà avere continuità e quindi essere stralciato dall'azzoneamento dell'ambito produttivo.

Rettifica 2. Vale quanto sopra specificato e pertanto, anche per tale tracciato, si dovrà procedere analogamente alla rettifica già indicata stralciando il tratto incluso nell'azzoneamento dell'ambito produttivo.

44) Si rilevano i seguenti errori cartografici:



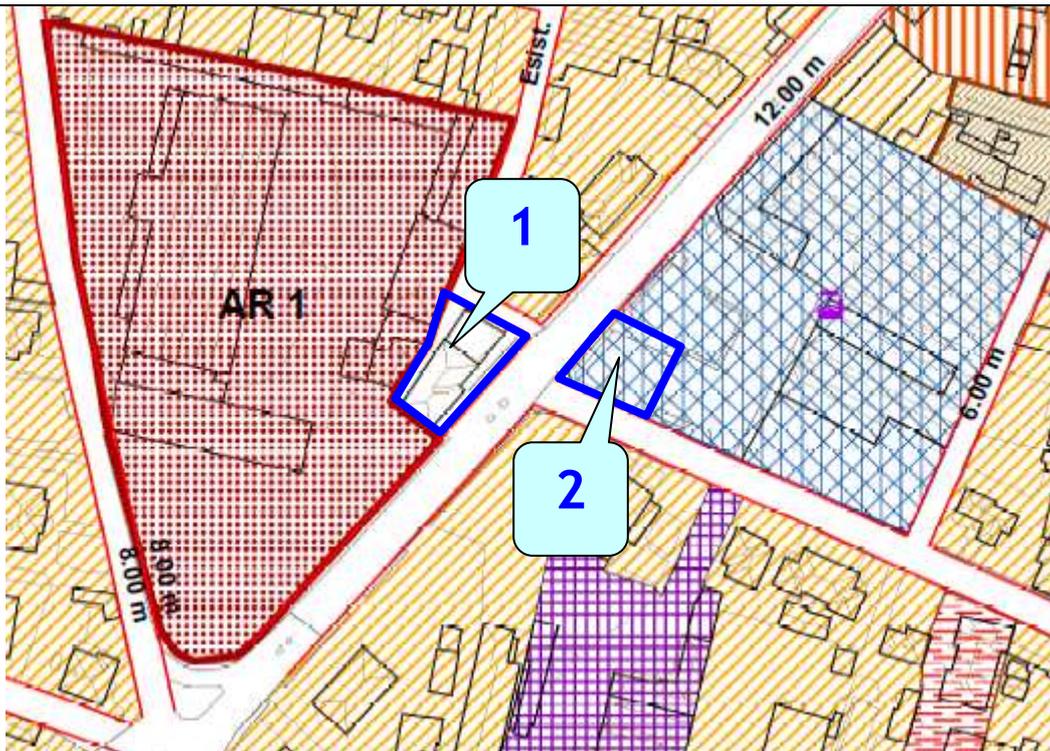
Rettifica 1. Il perimetro dell'ambito destinato ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (standard) risulta erroneamente definito, anche in relazione alle effettive aree di pertinenza degli ambiti limitrofi, e pertanto dovrà essere rettificato secondo i limiti indicati con le linee in colore blu in corrispondenza dei confini Nord e Ovest.

Rettifica 2. Il perimetro dell'ambito AUR2 deve includere anche l'area indicata con le linee in colore blu, erroneamente individuata come strada.

Rettifica 3. Si evidenzia una piccola area, indicata con le linee in colore blu, rimasta erroneamente non azionata e pertanto la stessa dovrà essere inclusa nel perimetro dell'ambito ICR 1.15.

Rettifica 4. Si evidenzia una piccola area, indicata con le linee in colore blu, rimasta erroneamente non azionata e pertanto la stessa dovrà essere inclusa nel perimetro degli ambiti AUR1.

45) Si rilevano i seguenti errori cartografici:



Rettifica 1. L'area evidenziata, indicata con le linee in colore blu, è rimasta erroneamente non azzonata e pertanto la stessa dovrà essere inclusa nel perimetro degli ambiti AUR1, analogamente ai comparti limitrofi.

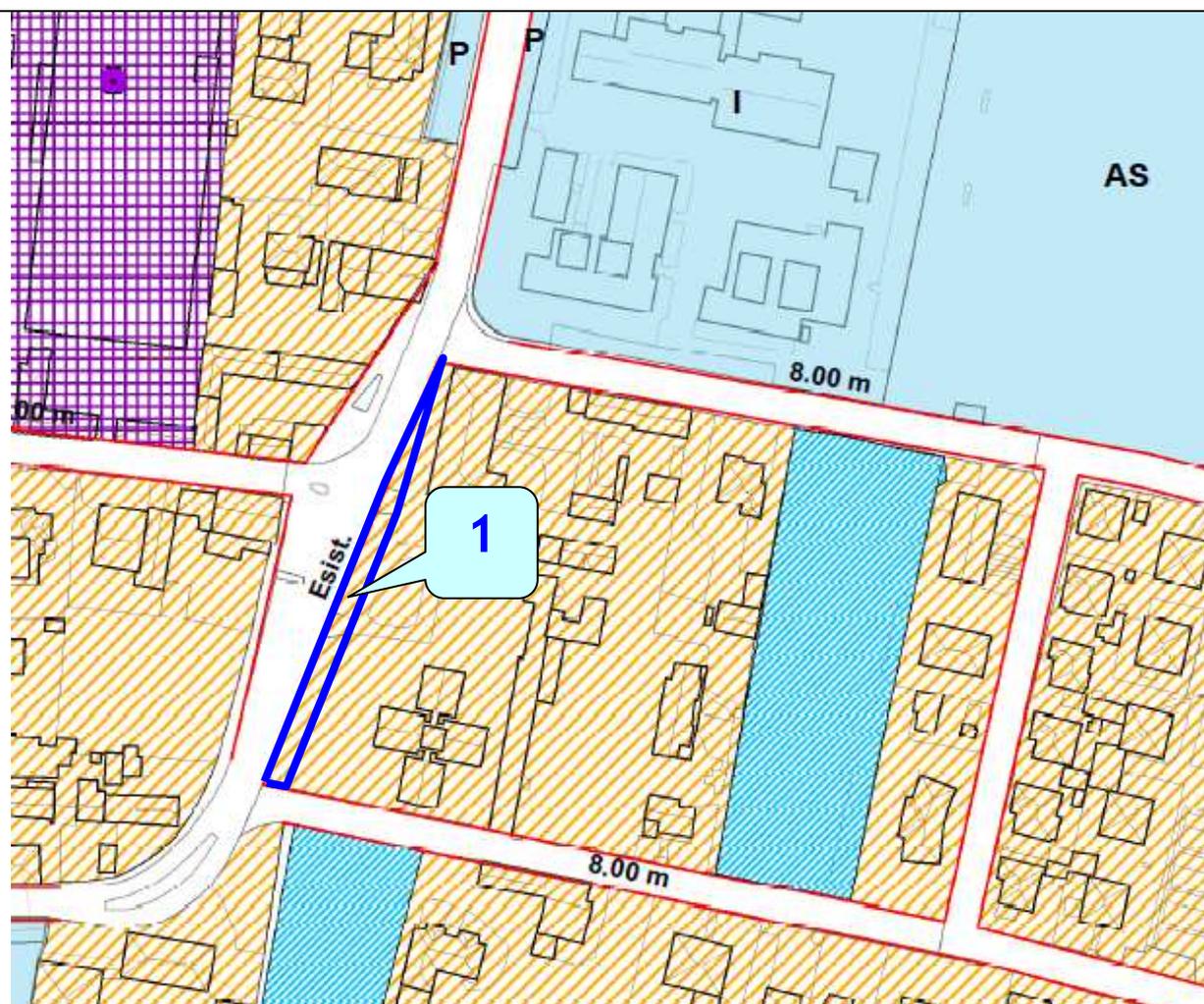
Rettifica 2. L'area evidenziata, indicata con le linee in colore blu, è stata erroneamente azzonata in ambito ITE, ma essendo un parcheggio pubblico la stessa dovrà essere indicata nell'ambito dei servizi esistenti (Parcheggi).

46) Si rileva il seguente errore cartografico:



Rettifica 1. L'area evidenziata, indicata con le linee in colore blu, è rimasta erroneamente azzonata come area stradale e pertanto la stessa dovrà essere inclusa nel perimetro degli ambiti AUR1, analogamente ai comparti limitrofi.

47) Si rileva il seguente errore cartografico:



Rettifica 1. L'area evidenziata, indicata con le linee in colore blu, è stata erroneamente azzonata in ambito AUR1, mentre la stessa dovrà essere individuata come area facente parte della sede stradale.

48) Si rileva il seguente errore cartografico:



Rettifica 1. La porzione lungo il confine Nord dell'area evidenziata, indicata con le linee in colore blu, è stata erroneamente azionata in ambito AUR2, mentre la stessa dovrà essere ineteramente indicata come ambito AUR1.

49) Si rileva il seguente errore cartografico:



Rettifica 1. L'area evidenziata è rimasta erroneamente non azionata e pertanto la stessa dovrà essere inclusa nel perimetro degli ambiti AUR1, analogamente ai comparti limitrofi.

50) Si rilevano i seguenti errori cartografici:

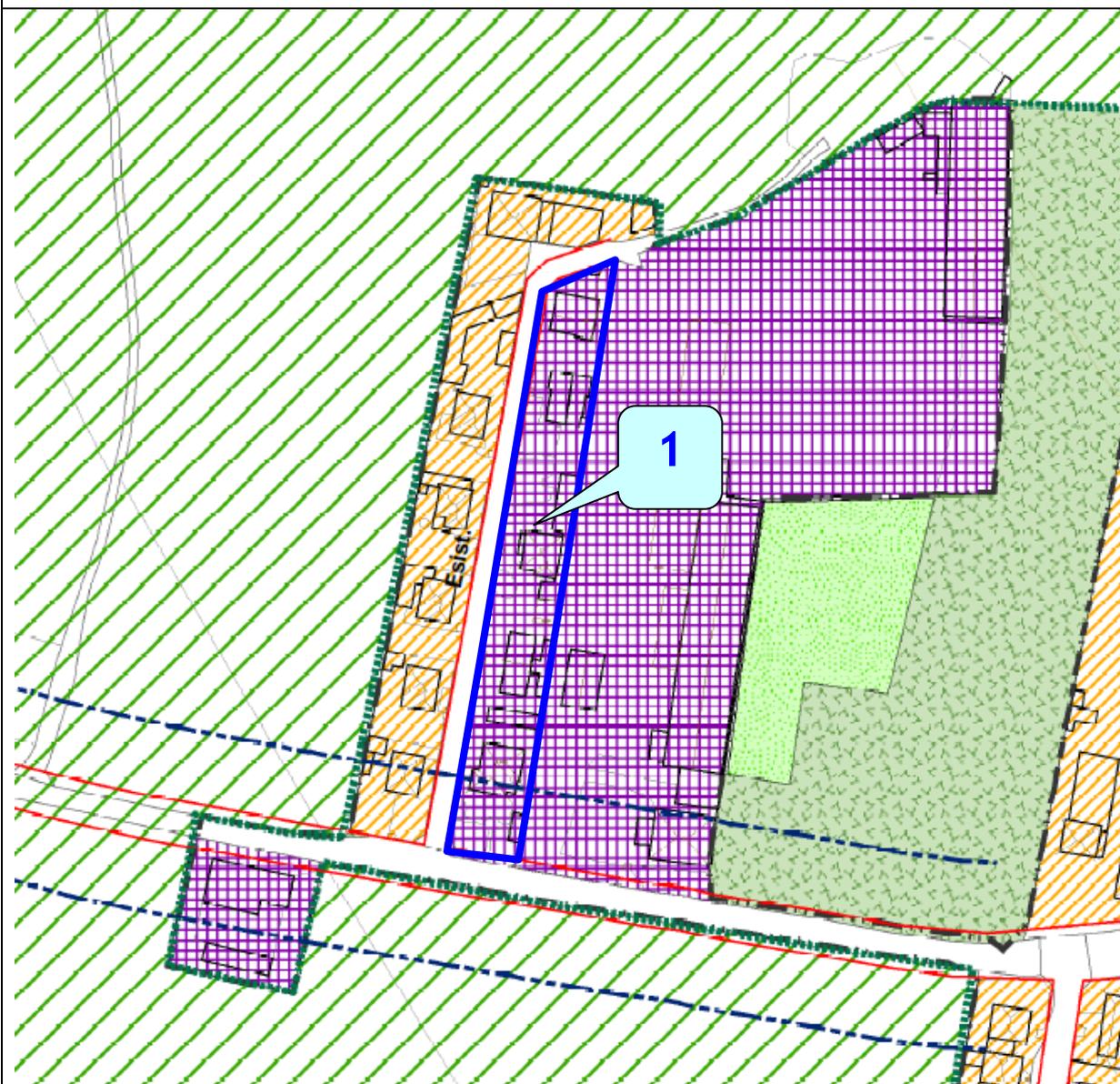


Rettifica 1. L'area evidenziata, indicata con le linee in colore blu, è stata erroneamente azzonata in ambito AUR1, ma la stessa dovrà essere inclusa nell'ambito dei servizi esistenti essendo area di pertinenza dell'oratorio.

Rettifica 2. L'area evidenziata, indicata con le linee in colore blu, è rimasta erroneamente non azzonata e pertanto la stessa dovrà essere inclusa nell'ambito dei servizi esistenti, analogamente all'ambito posto a Sud (oratorio).

Rettifica 3. L'area evidenziata, indicata con le linee in colore blu, è rimasta erroneamente non azzonata e pertanto la stessa dovrà essere inclusa nell'ambito dei servizi esistenti, analogamente alla porzione di parcheggio pubblico posta a Nord.

51) Si rileva il seguente errore cartografico:



Rettifica 1. L'area evidenziata, indicata con le linee in colore blu, è stata erroneamente azzonata in ambito IRPE, e pertanto la stessa dovrà essere inclusa nella destinazione urbanistica AUR1, analogamente al limitrofo comparto residenziale posto a Est.