



Settore Governo del Territorio e SUAP
Servizio Piani Urbanistici - SIT

VARIANTE AL PGT VIGENTE
(AVVIO DI PROCEDIMENTO DEL. G.C. N. 403/2012):
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA

ALLEGATO 2

CRITERI PER L'ESAME E LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Gennaio 2017

ALLEGATO 2

CRITERI PER L'ESAME E LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni pervenute in seguito all'Avviso di pubblicazione della Variante al PGT, adottata con Deliberazione C.C. n.53 del 7 luglio 2016, sono state n.442 pervenute nei termini, n.17 pervenute fuori termini. Ciascuna di esse è stata esaminata e istruita.

Relativamente alle osservazioni presentate, sia entro il termine fissato sia fuori termine, gli uffici hanno riscontrato che alcune di esse contengono molteplici osservazioni e/o richieste relative a più contenuti della Variante al PGT adottata. Queste richieste sono state evidenziate o direttamente dall'osservante, ovvero dall'ufficio che le ha estratte e ordinate in sequenza logica. In particolare le richieste complessive sono state 879. La numerosità e la diversificazione del tipo di richieste contenute nelle osservazioni ha comportato quindi la necessità da parte degli uffici di definire "Criteri per l'esame e la valutazione delle osservazioni".

A questo fine le richieste sono state raggruppate in quattro macro gruppi in base alla tipologia delle stesse:

- A. Richieste di modifica ad elaborati grafici;
- B. Richieste di modifica ad elaborati testuali;
- C. Richieste di modifiche non pertinenti o che non danno luogo a procedere.
- D. Richieste di modifiche ad elaborati grafici e testuali (schede AT e ACT);

Successivamente si è proceduto a raggruppare ulteriormente le richieste delle osservazioni nel seguente modo.

Per il **macro gruppo A** (modifiche ad elaborati grafici), le richieste sono state ulteriormente distinte e raggruppate con riferimento a:

- La destinazione urbanistica adottata per l'area e/o le aree oggetto di osservazione, considerando:
 - **AREA "NON EDIFICABILE"**:
 - Piano delle Regole (PR): aree aventi destinazione E, VRA;
 - Piano dei Servizi (PS): aree aventi destinazione V, MOB a;
 - Aree costituenti sedime di strade esistenti;
 - **AREA "EDIFICABILE"**:
 - Piano delle Regole (PR): aree aventi destinazione NAF, CS, B, C, CD, D;
 - Piano dei Servizi (PS): aree aventi destinazione S, REL, MOB c, ERP;
 - Documento di Piano (DP): aree comprese in AT e in ACT in quanto aree con presupposti di edificabilità;
- Lo stato di fatto dell'area e/o delle aree oggetto di osservazione, considerando:
 - **AREA LIBERA/PREVALENTEMENTE LIBERA**: assenza o presenza trascurabile di volumetrie esistenti autorizzate o presenza di volumetrie esistenti non autorizzate.
 - **AREA EDIFICATA/PREVALENTEMENTE EDIFICATA**: presenza o prevalente presenza di volumetrie esistenti autorizzate
- La destinazione urbanistica proposta per l'area e/o le aree oggetto di osservazione, considerando:
 - **AREA "NON EDIFICABILE"**: v. definizione sopra riportata
 - **AREA "EDIFICABILE"**: v. definizione sopra riportata
 - **AREA "EDIFICABILE" CON MAGGIORE EDIFICABILITÀ'**: area "edificabile" (v. definizione sopra riportata) residenziale/non residenziale per la quale si chiede una maggiore edificabilità con mantenimento della destinazione principale attribuita dal PGT adottato;

- **AREA “EDIFICABILE” CON DIVERSA EDIFICABILITA’**: area “edificabile” (v. definizione sopra riportata) residenziale/non residenziale per la quale si chiede una diversa previsione di edificabilità (residenziale/non residenziale, servizi);
- Lo stato di attività del servizio, nelle aree individuate a servizi nel PS adottato:
 - **SERVIZIO “DISMESSO E/O IN VIA DI DISMISSIONE”**
- Lo stato di attività di unità produttive in ampliamento/sviluppo, nelle aree individuate nel DP/PR/PS adottati:
 - **UNITA’ PRODUTTIVA “IN AMPLIAMENTO/SVILUPPO”**

Conseguentemente, con riferimento a tali criteri:

- Per quanto riguarda le **AREE “NON EDIFICABILI”** derivano i gruppi:
 - A1: area “non edificabile” + area libera/prevalentemente libera + richiesta “edificabile”
 - A2: area “non edificabile” + area edificata/prevalentemente edificata + richiesta “edificabile”
 - A8/A20: diverse previsioni non edificatorie
 - A25: area non edificabile” del PR + area edificata + richiesta “edificabile”
- Per quanto riguarda le **AREE “EDIFICABILI”** derivano i gruppi:
 - A3: area “edificabile” del PS + area edificata/prevalentemente edificata + richiesta “edificabile”;
 - A4: area “edificabile” del PR + richiesta “edificabile” con maggiore edificabilità;
 - A5/A15: area “edificabile” del PR/PS/DP + richiesta “edificabile” con diversa edificabilità;
 - A6/A17: area “edificabile” assoggettata a Piano attuativo nel PR;
 - A7/A19: area “edificabile” + richiesta “non edificabile”;
 - A14: area “edificabile” del PS + area edificata/prevalentemente edificata + richiesta di area “edificabile” + servizio dismesso o in via di dismissione
 - A16: area “edificabile” del PR/PS/DP + richiesta “edificabile” per unità produttiva “in ampliamento/sviluppo”
- Esistono poi richieste riferite a modifiche di tipo grafico e di collocamento in aree diverse da quelle di appartenenza nel PGT adottato, riferite ai seguenti gruppi:
 - A9: diverse previsioni non prescrittive della RUND per aree PR/PS;
 - A10: modifiche grafiche alla tavola del DP “uso dei suoli”;
 - A11: stralcio degli edifici dalla classificazione “storico/testimoniale”;
 - A12/A22: proposte stralcio PLIS;
 - A13: proposte modifica RVRP;
 - A18: previsioni stradali;
 - A21: proposte di stralcio da AIP;
 - A23: osservazioni di Enti;
 - A24: errori materiali.

Per il **macro gruppoB** (richieste di modifiche ad elaborati testuali), le richieste sono state distinte e raggruppate con riferimento al carattere prescrittivo o illustrativo/ricognitivo/descrittivo:

B1/B2/B3: modifiche normative e/o ad elaborati testuali;

Per il **macro gruppoC**si è in presenza di richieste che non danno luogo a provvedere in quanto non pertinenti con il procedimento di variante al PGT, ovvero di osservazioni che non formulano alcuna richiesta specifica ovvero sono incomplete o non chiare; si tratta inoltre di richieste già esaudite dal Piano.

Per il **macro gruppoD** (richieste di modifiche ad elaborati grafici e testuali – schede AT e ACT), le richieste sono state distinte e raggruppate tra quelle che richiedono una riduzione generalizzata degli ambiti e delle quantità previste e quelle che richiedono modifiche puntuali sui parametri e le localizzazioni:

D1: modifiche riguardanti riduzione degli ambiti e delle quantità;

D2: modifiche grafiche e/o testuali puntuali;