



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

^{"H"}
ALLEGATO ... ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. ... DEL ... 10.6.2013
₁₀

OGGETTO: DETERMINAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

IL SEGRETARIO COMUNALE





Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
1	RAVELLI MAURIZIO CARLO	Proposta di modifica della qualificazione dell'area da Unità territoriale A1 ad ambito edificabile a destinazione residenziale

L'osservazione è RESPINTA

Il contributo collaborativo, infatti, si pone in contrasto con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi di tutela, valorizzazione e riequilibrio territoriale che hanno valore strategico per la politica territoriale comunale e con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, con particolare riguardo ai temi del contenimento del consumo di suolo, dell'attenzione al disegno delle trasformazioni finalizzato ad evitare la frammentazione del sistema del verde, alla ponderazione delle esigenze di trasformazione in corretto rapporto con il contesto paesaggistico e con le dinamiche territoriali.



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
2	RAVELLI MAURIZIO CARLO	Proposta di modifica da Ut V1-Ut R4 a Ut R4

L'osservazione è RESPINTA

Il contributo collaborativo, infatti, si pone in contrasto con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi di tutela, valorizzazione e riequilibrio territoriale che hanno valore strategico per la politica territoriale comunale e con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, con particolare riguardo ai temi del contenimento del consumo di suolo e al riconoscimento del valore del verde urbano.



N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
3	RAVELLI MAURIZIO CARLO	Proposta di modifica: art. 6.3.3. inserire come scomputo dalla Slp dei vani scala, ascensore e androni d'ingresso relative alla parti comuni; art. 28.3 togliere l'obbligo di reperimento dei parcheggi privati per gli ambiti esterni ai PA o comunque introdurre la possibilità di monetizzare; art. 79 si sottolinea il contrasto con l'indicazione della superficie minima delle unità abitative con quanto stabilito dal vigente R.E. e la necessità di riferirsi alla Superficie utile e non alla Slp; art. 6.12.1 innalzamento dell'altezza massima di zona delle zone residenziali da 10 a 11 metri

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Il contributo collaborativo, in generale, è infatti teso al miglioramento della intelligibilità delle disposizioni normative del piano delle regole, a vantaggio della chiarezza delle prescrizioni e della certezza interpretativa delle stesse.

Attesa l'articolazione dell'osservazione, sono di seguito espresse distinte determinazioni in merito ai diversi contributi.

Per quanto riguarda il computo delle scale nel parametro della superficie lorda di pavimento, al fine di colmare una lacuna normativa, è introdotta specifica disposizione che regolamenti tale fattispecie. Coerentemente a quanto maturato nell'esperienza urbanistica del Comune e delle categorie tecnico-professionali coinvolte e sulla base dell'evoluzione del quadro tecnico e normativo relativo all'attività edilizia, al comma 3 dell'articolo 6.3 tra le esclusioni è inserita, in fine, la seguente disposizione:

<<1) I vani scala, gli ascensori e i montacarichi al netto delle murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco. Non sono escluse, e concorrono quindi al computo della Slp, le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari non realizzate in vano proprio.>>

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati, si conferma l'impostazione generale della disposizione di cui all'articolo 28, finalizzata ad assicurare, coerentemente alle prescrizioni delle leggi nazionali e regionali, il corretto dimensionamento della dotazione di parcheggi da assicurare negli interventi edilizi. Considerato che, come sottolineato nell'osservazione, la dotazione minima di appositi spazi per parcheggi da assicurare nella realizzazione di nuovi edifici prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica nazionale 17 agosto 1942, n. 1150 risulta, anche in ragione delle tipologie edilizie ricorrenti nel comune di Misinto, soddisfare le esigenze di adeguati spazi privati a parcheggio necessari all'uso degli abitanti, il comma 3 dell'articolo 28 delle NGT adottate è abrogato.

Per quanto riguarda l'unità di misura della superficie minima ai fini di una corretta articolazione delle unità immobiliari residenziali, si accoglie il contributo collaborativo, esprimendo tale misura secondo il parametro "superficie utile", che risulta essere effettivamente maggiormente rappresentativo di tale grandezza. Il secondo comma dell'articolo 79 delle NGT del PR è, conseguentemente, così riformulato:

<<2. A tale fine, le unità immobiliari abitative devono garantire soluzioni di flessibilità e modularità degli ambienti, prevenendo una eccessiva densità abitativa e definendo adeguati livelli di articolazione tipologica e dimensionale in grado di rispondere appropriatamente alle dinamiche dei bisogni abitativi. In particolare, le nuove unità immobiliari devono garantire una superficie minima di 50 metri quadri di Superficie Utile, riducibile a 40 metri quadri per edifici localizzati nelle unità territoriali denominate CS e R1. Analogamente, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non possono determinare trasformazioni di unità immobiliari che determinino la realizzazione di una o più unità abitative inferiori ai limiti di cui al presente comma.>>

Per quanto concerne l'altezza massima degli edifici, al fine di meglio contemperare le esigenze costruttive finalizzate a garantire maggiore efficienza energetica degli involucri edilizi, il parametro Hmax relativo alle unità territoriali prevalentemente residenziali (articoli 31.9, 34.4, 34.5, 37.4 e 37.5) e inerente gli ambiti di trasformazione per interventi di riqualificazione (AdT 06 - AdT 08 - AdT 10 - AdT 11 - AdT 12 - AdT 13 - AdT 14) è elevato da metri 10,00 a metri 10,50.



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
4	TURRICIANO DANIELA	Consentire l'edificazione nelle Ut CS di edifici accessori (autorimesse)

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di dare una risposta all'avvertita esigenza urbanistica di prevedere apposite aree private di sosta e di parcheggio per ricoverare i mezzi di trasporto individuale, contenendo l'occupazione di spazi pubblici (strade e piazze) da parte degli autoveicoli in sosta, all'articolo 28 è aggiunto, infine, il seguente comma:

<<Nell'unità territoriale CS negli spazi aperti qualificati come giardini, orti e pertinenze nell'elaborato di PGT denominato PR 03_02, è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- Il rapporto di pertinenza deve riguardare unità immobiliari residenziali esistenti nell'ambito del territorio comunale e deve essere garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- devono avere altezza massima non superiore a metri 2,50 se realizzati con copertura piana o altezza non superiore a metri 2,80 misurata alla linea di colmo e altezza non superiore a metri 2,50 misurata alla linea di gronda se realizzati con copertura a falda unica;
- la superficie massima da destinare ad autorimesse e spazi per parcheggi, deve rispettare il rapporto di copertura fondiaria del 30 % e comunque deve essere inferiore a mq 40.>>



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
5	MOLINARA MENNATO GIUSEPPE	Proposta di modifica dell'azione di intervento sugli edifici interni alle Ut CS: da "conservazione edilizia coerente" a "valorizzazione edilizia compatibile"

L'osservazione è ACCOLTA

Allo scopo di armonizzare la disciplina urbanistica all'effettivo stato di fatto e di agevolare il recupero e la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, l'immobile oggetto del contributo collaborativo è qualificato come "Valorizzazione edilizia compatibile" e sono conseguentemente coerenziate gli elaborati di PGT.



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
6	CAVALIERI RINO	Proposta di modifica da Ut N1 a Ut R4 per consentire il recupero volumetrico e la costruzione della recinzione sul limite della strada vicinale

L'osservazione è ACCOLTA

A correzione di mero errore materiale e al fine di armonizzare la disciplina urbanistica all'effettivo stato di fatto e di diritto, l'area oggetto del contributo collaborativo è qualificata come unità territoriale R4 e sono conseguentemente coerenziate gli elaborati di PGT.



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
7	GRASSO MASSIMO, CISLAGHI FRANCESCA	Proposta di modifica da Ut E1 a Ut R4

L'osservazione è RESPINTA

Nell'ordinamento vigente, le funzioni amministrative in materia di bosco sono attribuite alla provincia competente; la qualificazione di dette aree nel PGT, si sostanzia, infatti, come ricognizione e recepimento delle delimitazioni delle superfici a bosco e delle prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite nel piano di indirizzo forestale vigente che, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31, sono immediatamente esecutive.



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
8	CATTANEO ALESSIO, NARDINI ELENA	Proposta di modifica da Ut E1 a Ut R4

L'osservazione è RESPINTA

Nell'ordinamento vigente, le funzioni amministrative in materia di bosco sono attribuite alla provincia competente; la qualificazione di dette aree nel PGT, si sostanzia, infatti, come ricognizione e recepimento delle delimitazioni delle superfici a bosco e delle prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite nel piano di indirizzo forestale vigente che, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31, sono immediatamente esecutive.



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
9	LEGNANI ANDREA, LEGNANI LILIANA	Proposta di modifica da Aree per servizi - Ut A1 a Unità territoriale del Sistema del tessuto urbano consolidato

L'osservazione è RESPINTA

Il contributo collaborativo, infatti, si pone in contrasto con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi relativi all'incremento della dotazione di servizi che hanno valore strategico per la politica territoriale comunale e con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
10	MONTI CARLO PIETRO	Proposta di integrazione art. 25 con introduzione del riferimento al Piano del colore comunale

L'osservazione è RESPINTA

Pur condividendo l'attenzione per la tematica sottolineata nel contributo collaborativo, la materia è estranea ai contenuti del PGT e trova, invece, corretta applicazione in apposito regolamento ovvero nella disciplina del Regolamento Edilizio; a tale riguardo, l'amministrazione comunale, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente e nel rispetto della programmazione comunale, promuoverà la revisione del corpo normativo di tale regolamento, contemplando in tale occasione anche il tema del Piano del colore.



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
11	MONTI CARLO PIETRO	Proposta di modifica da Aree destinate alla mobilità a Ut R4

L'osservazione è ACCOLTA

A correzione di mero errore materiale e al fine di coerenza la disciplina urbanistica all'effettivo stato di fatto e di diritto, l'area oggetto del contributo collaborativo è qualificata come unità territoriale R4 e sono conseguentemente coerenziate gli elaborati di PGT.



N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
12	GALIMBERTI MASSIMIGLIANO	Proposta di modifica da Ut V1 A Ut R2

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Confermando la qualificazione dell'area compiuta in sede di adozione, qualificazione che risponde compiutamente agli obiettivi di assetto territoriale promossi dal PGT, si ritiene, comunque, accoglibile la richiesta espressa nel contributo collaborativo limitatamente alla possibilità di realizzare manufatti pertinenziali. Cogliendo tale opportunità e al fine di dare una risposta all'avvertita esigenza urbanistica di prevedere apposite aree private di sosta e di parcheggio per ricoverare i mezzi di trasporto individuale, contenendo l'occupazione di spazi pubblici (strade e piazze) da parte degli autoveicoli in sosta, all'articolo 28 è aggiunto, infine, il seguente comma:

<<Nell'unità territoriale Unità territoriale V1 - aree verdi urbane, è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- Il rapporto di pertinenza deve riguardare unità immobiliari residenziali esistenti nell'ambito del territorio comunale e deve essere garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- devono avere altezza massima non superiore a metri 2,50 se realizzati con copertura piana o altezza non superiore a metri 2,80 misurata alla linea di colmo e altezza non superiore a metri 2,50 misurata alla linea di gronda se realizzati con copertura a falda unica;
- la superficie massima da destinare ad autorimesse e spazi per parcheggi, deve rispettare il rapporto di copertura fondiaria del 30 % e comunque deve essere inferiore a mq 60.>>



N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
13	CAIMI ANSELMO AGOSTINO PER TESSITURA CAIMI SRL	Proposta di stralcio di area dal perimetro dell'AdT 06. Incremento del rapporto per il computo degli abitanti teorici. Modifica delle misure di perequazione. Introduzione della possibilità di trasferimento volumetrico. Ammettere possibilità di monetizzazione delle aree per perequazione.

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Attesa l'articolazione del contributo collaborativo, si propongono distinte determinazioni per i diversi temi oggetto dell'osservazione.

Con riferimento alla richiesta di ripermimetrazione dell'ambito di trasformazione denominato AdT 06, si accoglie il contributo a rettifica di mero errore materiale; l'ambito di trasformazione è riconfigurato escludendo aree estranee al complesso produttivo da riqualificare.

Con riferimento al rapporto di computo degli abitanti teorici, si rappresenta che la disposizione di cui alla legge regionale 1/2001 richiamata nell'osservazione è stata abrogata dalla legge regionale 12/2005 che non ha stabilito parametri per tale calcolo. Come evidenziato nella relazione del piano dei servizi, gli abitanti teorici sono stati calcolati sulla base del rapporto di un abitante ogni 120 metri cubi, derivando tale parametro dalla media ricavata dal censimento ISTAT 2001.

Con riguardo alla richiesta di rideterminazione delle misure perequative, confermati i parametri della perequazione "ordinaria" che appare corrispondente alle finalità di realizzazione degli obiettivi di qualità territoriale, mediante interventi che incrementino la qualità e la fruibilità dei servizi e che concorrano alla compensazione ambientale delle trasformazioni, al fine di contemperare maggiormente le condizioni di fattibilità degli interventi di riqualificazione, proponendo in tale modo una agevolazione degli interventi di recupero funzionale e paesaggistico degli ambiti in argomento, perseguendo così più efficacemente un obiettivo strategico per la politica territoriale, è ridotta la perequazione territoriale commisurata all'edificabilità integrata che viene stabilita in ragione di 1 metro quadro ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

Per quanto riguarda la proposta di introduzione della possibilità di trasferimento volumetrico, si evidenzia che la materia è già disciplinata dall'articolo 13 delle NGT del PR.

Per quanto riguarda la proposta di ammettere possibilità alternative al reperimento delle aree obiettivo, si precisa che l'istituto della perequazione territoriale disciplinato dall'articolo 23 delle NGT del PR contempla già, in alternativa alla cessione delle aree e qualora ritenuto opportuno dal Comune, la possibilità della corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione, pari al valore delle aree di perequazione territoriale dovute.

In ragione di quanto sopra, sono debitamente coerenziate gli elaborati di PGT.



Comune di
Misinto

PGT

Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
14	MEDICI ELENA CLARA	Proposta di modifica dell'art. 27 per consentire la chiusura del portico

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Appare opportuno premettere che, nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, l'articolo 74 delle NGT delle PR fa salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PGT.

In ogni caso, nel merito della prescrizione oggetto del contributo collaborativo, al fine di meglio compenetrare gli interventi di recupero dei fienili agricoli con le differenti situazioni in concreto presenti sul territorio e di meglio armonizzare le opere di riqualificazione alle diverse connotazioni architettoniche di tali manufatti, la disposizione di cui al sesto alinea dell'articolo 27, è così riformulata:

<<- l'intervento edilizio può essere realizzato tramite la chiusura dello spazio del fienile; l'amministrazione comunale, previo parere della competente commissione edilizia, può prescrivere l'arretramento di detta chiusura rispetto all'allineamento dettato dal profilo esterno dell'ordine dei pilastri o della muratura verticale esistente; in ogni caso non è ammessa la chiusura degli eventuali portici e logge;>>



N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
15	LANZANI GIULIANO, LANZANI MARIELLA, MARELLI ANGELA	Eliminare la prescrizione riferita alla compensazione come condizione per l'attuazione dell'AdT 09 e modifica dei parametri edificatori dell'AdT 09.
		Introduzione di forma di incentivo per il recupero dei fabbricati di Villa Lanzani consistente nella possibilità di nuova edificazione di 3000 mq, ferma restando la proprietà privata del parco.
		Rendere più flessibili i parametri edificatori per le unità 3.1 e 3.2
		Eliminazione, per l'unità 3.1, della previsione di demolizione dei fabbricati minori
		Riduzione delle previsioni insediative complessive di PGT

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Attesa l'articolazione del contributo collaborativo, si propongono distinte determinazioni per i diversi temi oggetto dell'osservazione.

Appare opportuno evidenziare che, contrariamente a quanto affermato nel contributo collaborativo, l'istituto di compensazione territoriale risponde perfettamente al dettato normativo di cui alla legge regionale 12/2005. Conformemente alla disposizione regionale, infatti, l'istituto di compensazione territoriale prevede per il complesso in argomento, a fronte dell'asservimento all'uso pubblico di parte del parco, l'attribuzione di diritti edificatori trasferibili su ambiti di trasformazione determinati dal DP (ambito di trasformazione 09). Appare evidente come tale disciplina sia coerente alla prescrizione di cui all'articolo 11 della legge regionale 12/2005 che, per quanto qui d'interesse dispone: << alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT.>>. Detto che l'attuazione di tale previsione è rimandata all'attivazione da parte degli interessati e che nelle more di tale eventuale attivazione la disciplina urbanistica non prevede reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio, non si configurano le lamentate errate applicazioni di legge. A tale proposito si rileva che anche la circostanza dell'unicità di tale scelta nell'ambito del PGT adottato, è determinata dall'unicità del complesso della villa e del parco storici (non altrimenti presenti nel territorio comunale) e non già da scelte discriminatorie. La scelta operata dal PGT di accettare l'asservimento all'uso pubblico in luogo della cessione (nel rispetto dell'ordinamento regionale che in tema di servizi equipara, in sostanza, i due istituti) non appare un aggravio, atteso che la proprietà reale non viene trasferita al comune; in ogni caso, nell'ambito della definizione convenzionale dell'attuazione dell'ambito in argomento, tale evenienza potrà essere "convertita" nella cessione, secondo i dettami dell'ordinamento vigente.

Per quanto concerne l'edificabilità dell'ambito di trasformazione 09, contrariamente a quanto affermato nel contributo collaborativo, si rappresenta che lo stesso risulta maggiore degli altri ambiti di sviluppo (ai quali è attribuito l'indice di 0,37 mq/mq) proprio in ragione dell'applicazione dell'istituto compensativo; il confronto, operato nell'osservazione con gli ambiti di riqualificazione, non appare corretto trattandosi, appunto, di ambiti già edificati per i quali è previsto un intervento di riconversione urbanistica e per i quali, comunque, è determinato un indice di edificabilità ordinario inferiore a quello attribuito all'ambito in argomento.

Per quanto concerne l'attuabilità dell'ambito AdT 09, diversamente da quanto argomentato nel contributo collaborativo, l'altezza massima fissata in metri 8 consente comunque la realizzazione di edifici di due piani fuori terra oltre a un terzo piano "mansardato"; si specifica, ulteriormente che al contrario di quanto rappresentato nell'osservazione, il PGT prevede la possibilità del cosiddetto trasferimento volumetrico (vedi articolo 13 delle NGT del PR) consentendo così, anche per altro modo, l'eventuale attuazione dell'edificabilità intera programmata per l'ambito di cui trattasi.

Con riferimento al lamentato errore in ordine al computo delle aree per servizi in cui non è esplicitato il riferimento alle aree derivanti dall'istituto di compensazione, si evidenzia che tale indeterminazione è causata da mero errore materiale di trasposizione delle tabelle di calcolo. Lungi dall'essere espressione della illegittimità di tale istituto o da volontarie omissioni (l'area in



argomento è, infatti, graficamente individuata con apposita dicitura negli elaborati costitutivi del Piano dei Servizi ed espressamente citata al capitolo 6 della richiamata relazione del PS), tali calcoli sono doverosamente e opportunamente rettificati. Appare opportuno, comunque, rappresentare che, contrariamente a quanto espresso nell'osservazione, non è stata attuata nessuna "forzatura" del computo della capacità insediativa di piano al fine di surrettiziamente motivare le richieste di cessione di aree da assicurare nei piani attuativi. In primo luogo dai computi emerge chiaramente l'iter logico-tecnico utilizzato per tale determinazione, calcolo che è perfettamente rispondente ai dettami della legge regionale 12/2005; in secondo luogo appaiono sfuggire, nel contributo collaborativo, le differenze che intercorrono tra la programmazione contenuta nel Documento di Piano (che per effetto dell'articolo 8 della lr 12/2005 ha validità quinquennale) e le previsioni riguardanti il piano delle regole che si riferiscono al tessuto urbano consolidato, rappresentano la potenziale popolazione da insediare per effetto degli interventi integrativi del patrimonio edilizio e, soprattutto, si riferiscono ad un arco temporale non limitato al quinquennio. Da quanto sopra, oltre che dalla debita considerazione della differenza tra abitanti teorici e popolazione residente (le differenze tra i due dati possono rappresentare entità non trascurabili per effetto, ad esempio, della frammentazione dei nuclei famigliari, del riuso di spazi non adeguati, dalla realizzazione di funzioni ammesse diverse dalla residenziale, ecc...), emerge la non correttezza dell'affermazione contenuta nell'osservazione circa l'incremento della popolazione nei prossimi cinque anni.

Per quanto concerne la richiesta della possibilità di nuova edificazione nel compendio della villa e del parco storico, la stessa si appalesa in contrasto con i principi di salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione degli ambiti di interesse storico. In ragione della natura del sito, infatti, il PGT individua le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto. La tutela e valorizzazione del sistema, assume infatti carattere prioritario nel quadro della strategia paesaggistica definita dal Documento di Piano, anche in riferimento alle politiche di riqualificazione del sistema del verde e degli spazi pubblici contenute nel Piano dei Servizi. Conformemente ai dettami del PTR e del PTCP, infatti, la tutela dei centri e dei nuclei storici è finalizzata alla conservazione e trasmissione degli organismi nel loro complesso. Tale tutela, definita in seguito ad una attenta lettura dei caratteri e degli elementi connotativi, del sistema di relazioni, dei rapporti visivi e strutturali, non si concilierebbe con una nuova edificazione che comporterebbe, inevitabilmente, alterazioni del complesso in argomento.

Analoghe considerazioni sono opponibili alla richiesta di maggiore flessibilità dei parametri edificatori prescritti per le unità territoriali 3.1 e 3.2.

Per quanto riguarda l'individuazione di manufatti incongrui, confermata la qualificazione che si appalesa in ragione della natura di tali manufatti, assolutamente estranei al contesto di pregio storico sotto il profilo architettonico, dimensionale e della localizzazione, si specifica che ai sensi dell'articolo 77 delle NGT le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a salvaguardia dei legittimi diritti acquisiti.

Con riguardo alla determinazione della capacità insediativa complessiva di piano, si conferma che la stessa è stata compiuta conformemente ai dettami di legge e che i dati rappresentati sono coerenti con gli esiti delle elaborazioni statistiche relative alle proiezioni demografiche realizzate da vari soggetti istituzionali nonché con la proiezione, nel periodo di validità del Documento di Piano, dei valori di crescita demografica desunti per il periodo 2007-2011.



N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
16	GALLI GABRIELE PER GRUPPO INDUSTRIALE BUSNELLI SPA	Proposta di riduzione al 30% della quota da assoggettare a perequazione territoriale, estensione delle destinazioni d'uso ammesse (G 3.3, G 3.4, H, I1)

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Si confermano le misure di perequazione territoriale che, in concreto, determinano la sostenibilità degli interventi di trasformazione; l'istituto in argomento, infatti, regola la cessione di una dotazione aggiuntiva rispetto alla dotazione ordinaria prevista dalla legge (e che comunque si appalesa come dotazione minima e non come dotazione massima) finalizzata alla realizzazione di interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi.

Per quanto concerne la richiesta di ampliamento delle funzioni ammissibili, si rappresenta che la richiesta relativamente alle Grandi strutture di vendita e alle Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria, si pone in contrasto con gli obiettivi definiti dal PGT per il sistema del commercio e con le correlate politiche di assetto urbanistico per il settore commerciale definite dal PGT, in debito raccordo con le più generali scelte di sviluppo e in conformità agli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale definite da Regione e Provincia. Nel contesto di riferimento, i processi di trasformazione territoriale generati dall'insediamento di tali tipologie di vendita, determinerebbero negativi impatti socio-economico, urbanistico-infra-strutturale e ambientali, nonché un irrazionale squilibrio del sistema locale commerciale.

Appare, invece, coerente con le scelte di assetto complessivo dell'ambito in argomento, la possibilità di realizzare interventi destinati ad attività qualificate come "alloggio", ossia attività ricettive quali alberghi e simili e come "trasporti e magazzinaggio"; è conseguentemente innovata la scheda di indirizzo progettuale dell'ambito di trasformazione 04, ammettendo tali funzioni.



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
17	GALLI GABRIELE PER GRUPPO INDUSTRIALE BUSNELLI SPA	Proposta di modifica delle NGT per consentire il recupero dei volumi esistenti con ampliamento una tantum del 20% a uso residenziale, spostamento della viabilità prevista

L'osservazione è RESPINTA

Il contributo collaborativo si pone in contrasto, infatti, con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi di tutela, valorizzazione e riequilibrio territoriale che hanno valore strategico per la politica territoriale comunale e con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, con particolare riguardo alle scelte di assetto del sistema della mobilità, delle vocazioni funzionali dell'ambito in argomento (all'interno dei quali la destinazione a residenza potrebbe ingenerare incongrue frammistioni a discapito di situazioni di sicurezza e vivibilità).



N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
18	GALLI GABRIELE PER GRUPPO INDUSTRIALE BUSNELLI SPA	Proposta di modifica delle NGT per consentire l'aumento dell'If a 1mq/mq, l'intervento diretto senza l'obbligo di PA, ammettere le destinazioni G 3.3, G 3.4 e H, scomputare la SIp di piani interrati e soppalchi produttivi, eliminare il vincolo relativo alla superficie di vendita ammessa. Proposta di spostamento del tracciato della viabilità locale prevista

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Il contributo collaborativo si pone in contrasto, in generale, con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi di tutela, valorizzazione e riequilibrio territoriale che hanno valore strategico per la politica territoriale comunale, con particolare riferimento alle scelte di assetto del sistema della mobilità, alle modalità di attuazione del PGT, agli obiettivi definiti dal PGT per il sistema del commercio.

Appare, invece, coerente con le scelte di assetto complessivo dell'ambito in argomento, la possibilità di realizzare interventi destinati ad attività qualificate come "trasporti e magazzinaggio"; è conseguentemente innovata la disciplina dell'unità territoriale in argomento, ammettendo tali funzioni.

Con riguardo, infine, agli spazi destinati alla vendita di beni prodotti dalle imprese insediate, appare opportuna una precisazione in ordine ai diversi beni in argomento, prevedendo una differenziazione per le cosiddette merci ingombranti, non facilmente amovibili (analogamente a quanto previsto dalle disposizioni regionali in merito al computo della superficie di vendita per mobilifici, automobili e di altri veicoli a motore, produzione di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), e ammettendo per tali fattispecie il limite dimensionale di mq 2500.

Conseguentemente al comma 7 dell'articolo 38 è aggiunto, in fine, il seguente periodo:

<<Nel caso in cui i beni prodotti dalle imprese insediate consistano in merci ingombranti non facilmente amovibili quali mobili, automobili e di altri veicoli a motore, produzione di legnami, materiali edili e tipologie simili alle precedenti, gli spazi di vendita di tali beni devono avere superficie di vendita per ciascuna attività insediata inferiore a metri quadrati 2.500 e comunque inferiore al 50% della SIp dell'unità locale cui accedono.>>



N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
19	GALLI GABRIELE PER GRUPPO INDUSTRIALE BUSNELLI SPA	Proposta di modifica delle NGT per consentire l'aumento dell'If a 1mq/mq, ricostruzione del volume esistente senza l'obbligo di PA, ammettere le destinazioni G 3.3, G 3.4 e H, scomputare la SIp di piani interrati e soppalchi produttivi, eliminare il vincolo relativo alla superficie di vendita ammessa

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Il contributo collaborativo si pone in contrasto, in generale, con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi di tutela, valorizzazione e riequilibrio territoriale che hanno valore strategico per la politica territoriale comunale, con particolare riferimento alle modalità di attuazione del PGT e agli obiettivi definiti dal PGT per il sistema del commercio.

Appare, invece, coerente con le scelte di assetto complessivo dell'ambito in argomento, la possibilità di realizzare interventi destinati ad attività qualificate come "trasporti e magazzinaggio"; è conseguentemente innovata la disciplina dell'unità territoriale in argomento, ammettendo tali funzioni.

Con riguardo, infine, agli spazi destinati alla vendita di beni prodotti dalle imprese insediate, appare opportuna una precisazione in ordine ai diversi beni in argomento, prevedendo una differenziazione per le c.d. merci ingombranti, non facilmente amovibili (analogamente a quanto previsto dalle disposizioni regionali in merito al computo della superficie di vendita per mobilifici, automobili e di altri veicoli a motore, produzione di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), e ammettendo per tali fattispecie il limite dimensionale di mq 2500.

Conseguentemente al comma 7 dell'articolo 38 è aggiunto, in fine, il seguente periodo:

<<Nel caso in cui i beni prodotti dalle imprese insediate consistano in merci ingombranti non facilmente amovibili quali mobili, automobili e di altri veicoli a motore, produzione di legnami, materiali edili e tipologie simili alle precedenti, gli spazi di vendita di tali beni devono avere superficie di vendita per ciascuna attività insediata inferiore a metri quadrati 2.500 e comunque inferiore al 50% della SIp dell'unità locale cui accedono.>>



Comune di
Misinto

PGT
Piano di Governo del Territorio

N.	OSSERVANTI	SINTESI OSSERVAZIONE
20	BALLERINI ALBERTO PER S.I.C. SPA	Proposta di modifica da Aree per servizi a Ut P1

L'osservazione è ACCOLTA

A correzione di mero errore materiale e al fine di armonizzare la disciplina urbanistica all'effettivo stato di fatto e di diritto, l'area oggetto del contributo collaborativo è qualificata come unità territoriale P1 e sono conseguentemente coerenziate gli elaborati di PGT.