



COMUNE DI PAVIA

Prot. Gen. n. 31779/17
Pavia, giovedì 4 maggio 2017

COMMISSIONE CONSILIARE II^A VERBALE DELLA SEDUTA

Il giorno 4 del mese di **maggio** dell'anno 2017 alle ore 18.05, in seduta di prima convocazione, si è riunita, presso la Sala Riunioni "Caduta di Nassiriya", la Commissione Consiliare II per la trattazione dell'ordine del giorno di cui al Prot. Gen. 31779/17 e precisamente:

1. Osservazioni PGT – Seconda riunione.
2. Varie ed eventuali

Sono **presenti** i consiglieri:

Maggioranza	Voti rappresentati	Voti presenti	
Giovanni Magni	9	9	
Giuseppe Palumbo	9	9	
Roberto Rizzardi	2	2	
Totale	20	20	
Minoranza			
Antonio Bobbio Pallavicini	6	6	Entra ore 18.15
Vittorio Poma	2	2	
Giuseppe Eduardo Polizzi	1		
Matteo Mognaschi	1	1	
Nicola Niutta	1		
Rodolfo Faldini	1		
Totale	12	9	

Sono inoltre presenti l'Assessore all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Agricoltura, Ecologia e allo Sviluppo Sostenibile Angelo Gualandi, l'Ing. Pier Benedetto Mezzapelle Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, l'Ing. Alberto Lanati Responsabile del Servizio Urbanistica.

Alle 18.05 il Presidente Dott. Rizzardi constata la presenza del numero legale e dichiara aperta la riunione. La presente riunione è la continuazione della seduta del 3 maggio 2017.

Ore 18.10 Il Presidente Consigliere Rizzardi chiede al Consigliere Mognaschi di sostituirlo per non assistere alla discussione in quanto presentatore dell'osservazione e per evitare conflitti d'interesse, quindi si assenta e assume la presidenza il Vice Presidente Mognaschi. Si passa alla discussione dell'Osservazione n. 62 presentata dal Sig. Rizzardi Roberto - n. 62.

Ing. Mezzapelle illustra l'osservazione n. 62.

OSSERVAZIONE	62
RICHIEDENTE	RIZZARDI ROBERTO
IN QUALITA' DI	CONSIGLIERE COMUNALE
PROTOCOLLO GENERALE n°	14375/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica NTA

Sintesi

Si chiede la modifica dell'art. 14 delle NTA del PDS.

1. Co. 4: inserire tra le destinazioni ammesse anche la turistico/ricettiva B, sempre nel limite del 30% della s.l.p ed estendere la possibilità di intervento anche alle aree per servizi di proprietà di I.R.C.C.S. San Matteo, senza vincolo di partenariato pubblico-privato

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e di modificare l'art. 14, estendendolo a tutti i servizi di proprietà di enti di cui all'art. 5 co. 1.a delle N.T.A. del P.D.S., con la seguente modalità:

1. Sostituire il co. 4 con il seguente:

In tutte le aree e le attrezzature per servizi di proprietà comunale e degli Enti di interesse nazionale e natura pubblica dichiarati di interesse strategico dalla Giunta Comunale, ad esclusione di quelle destinate a impianti tecnologici e servizi cimiteriali, sono ammessi, in caso di interventi di riqualificazione e implementazione dei servizi esistenti realizzati anche in partenariato pubblico-privato e/o mediante procedure di project financing, le funzioni ricettive, terziarie e commerciali (con esclusione delle destinazioni D1.4, D1.5, D2 come definite all'art.3 delle NTA del Piano delle Regole) nella misura massima del 30% della S.L.P.

Ore 18. 15 - Entra il Consigliere Bobbio Pallavicini.

Ore 18.20 - Rientra il Dott. Rizzardi e assume la presidenza.

Ore 18.20 - Si assenta Mognaschi.

Riprende la discussione con l'esame delle osservazioni n. 53 - 55 - 56 - Si da atto della rinuncia del richiedente all'osservazione n. 54.

OSSERVAZIONE	53
RICHIEDENTE	A.N.C.E.
IN QUALITA' DI	
PROTOCOLLO GENERALE n°	14029/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica NTA

Sintesi

L'osservazione riguarda la modifica delle NTA:

1. Mantenere l'univoco richiamo alle definizioni degli interventi edilizi dell'art. 3 del DPR 380/2001 e dell'art. 27 della LR 12/2005 eliminando tutte le nuove integrazioni e specificazioni
2. Art. 17 NTA del PdR, si chiede una normativa meno preclusiva da quella prescritta
3. Art. 2 DEFINIZIONI delle NTA del PDR, modifica di alcuni comma:
 - a. co. 4: eliminare la lettera o) (locali non accessibili) in quanto inutile
 - b. co. 12 Altezza del fabbricato (h): aggiungere alla fine del testo l'allocuzione "... dell'ultimo piano agibile"
 - c. co. 13 Altezza netta di piano: aggiungere alla fine del testo "Per l'ultimo piano, in caso di soffitto inclinato, l'altezza netta è data dalla media delle altezze nette interne"
 - d. co. 14 Altezza reale di interpiano: eliminare la parte aggiunta dalla variante e sostituire con "Per l'ultimo piano, in caso di soffitto inclinato, l'altezza netta è data dalla media delle altezze nette interne"
 - e. co. 24 Basso manufatto: eliminare il termine "residenziale"
 - f. co. 41 Densità territoriale: sostituire il termine "Densità territoriale" con "Densità edilizia"
 - g. co. 42 Densità fondiaria o edilizia: eliminare i termini "o edilizia"
4. Art. 5 NTA del PdS, si chiede testo più consono:
 - a. Co. 1: non si comprende l'eliminazione del termine "pubblico" dal testo

- b. Co. 1 lett. d: le formulazioni appaiono difformi dal testo della legislazione regionale
5. Art. 8 NTA del PdS, si chiede integrazione inserendo un ulteriore comma:
- o Nel caso il PDR preveda la preventiva predisposizione di un piano urbanistico attuativo è richiesto nella convenzione urbanistica a corredo del medesimo l'impegno del soggetto attuatore a definire con l'Amministrazione i diversi temi gestionali del servizio da approvarsi dalla Giunta Comunale e a sottoscrivere, prima del rilascio del permesso di costruire, gli obblighi gestionali previsti dal presente articolo, contemplando anche un vincolo di trasferimento dei medesimi a carico degli eventuali aventi causa"
6. Art. 13 NTA del PdS, si chiede di integrare il co. 2 consentendo a tutti gli Enti pubblici di realizzare servizi su tutto il territorio comunale.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

1. **Si propone di non accogliere la proposta.**
2. L'Art. 17 NTA del PdR è stato specificatamente introdotto al fine di consentire un più ampio ventaglio di interventi rispetto alla situazione vigente normata dall'art. 16. Infatti l'art. 17 consente anche interventi di nuova costruzione pur con tutte le limitazioni ritenute utili al fine di preservare parti storiche della città. Pertanto, **Si propone di accogliere la proposta e di consentire** il totale recupero del volume nel rispetto della sagoma dell'edificio aggiungendo al termine del comma 3.a il seguente testo: *"È inoltre ammesso il recupero di tutti i corpi edilizi esistenti nel rispetto della sagoma. Le relative superfici non rilevano al fine del rispetto dei parametri edilizi".*
3. Art. 2 DEFINIZIONI **Si propone di accogliere la proposta e di modificare**
 - a. Co. 4.o: premesso che la definizione non fa differenze rispetto alla ubicazione dei locali "inaccessibili", per maggior chiarezza **si propone di accogliere la proposta e di sostituire** tutto il punto 4.o con il seguente testo *"I locali accessibili ai soli fini manutentivi. A tal fine sono ritenuti come accessibili ai soli fini manutentivi i locali dotati di aperture di accesso aventi dimensioni massime pari a 1 mq e/o non dotati di scale fisse di accesso."*
 - b. co. 12: La modifica proposta rende la norma più chiara in quanto specifica che il soffitto inclinato è dell'ultimo piano agibile. **Si propone di accogliere la proposta e di aggiungere** alla fine del testo l'allocuzione "... dell'ultimo piano agibile"

- c. co. 13: La modifica proposta eliminare una criticità nell'applicazione della norma in quanto considera anche il caso di piano con soffitto inclinato. **Si propone di accogliere la proposta e di aggiungere** alla fine del testo "Per l'ultimo piano, in caso di soffitto inclinato, l'altezza netta è data dalla media delle altezze nette interne"
- d. co. 14: la modifica proposta rende la norma più chiara. **Si propone di accogliere parzialmente la proposta aggiungendo** al termine del testo l'allocuzione: "in caso di soffitto inclinato, l'altezza reale si calcola dal piano di calpestio al punto medio del soffitto sovrastante"
- e. co. 24: considerato che in ambito non residenziale fabbricati aventi le caratteristiche di "basso manufatto" possono avere finalità diverse dalla mera "pertinenzialità", si ritiene che la modifica possa comportare un uso scorretto della tipologia e del calcolo della S.L.P. **Si propone di respingere la proposta.**
- f. co. 41 e 42 Dato atto che i punti 41 e 42 sono stati aggiunti, assieme a numerosi altri (dal 39 al 46), per meglio esplicitare contenuti già propri del PGT approvato, occorre sottolineare che la "densità edilizia" è espressione di sintesi della densità territoriale e di quella fondiaria (secondo la dottrina "La densità edilizia si articola in densità territoriale o fondiaria, rispettivamente quantità di volumi realizzati o realizzabili su una determinata superficie territoriale o fondiaria"), mentre nel PGT vigente tale espressione risulta utilizzata nel senso di "densità fondiaria": con la conseguenza che in sede di variante si è ritenuto opportuno precisare che l'espressione "densità edilizia" equivale a quella (più propria) di "densità fondiaria" differenziandolo pertanto dal termine "Densità Territoriale"

A parziale accoglimento dell'osservazione si ritiene di inserire le nuove definizioni relative agli indici per i servizi. **Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare** l'art. 2 delle NTA del PDR inserendo le nuove definizioni e le modifiche sotto riportate:

- Comma 4 bis Superficie lorda di pavimento a servizi (S.L.P.s.): somma di tutte le superfici di pavimento, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie strutturali e di tamponamento poste al perimetro dell'edificio, aventi le caratteristiche di cui al comma 1 dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. Non costituiscono S.L.P. le parti elencate all'art. 2 comma 4 lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), n), o), p) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
- Comma 6 bis Indice di utilizzazione per servizi (I.s): rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento a servizi e la Superficie del lotto interessato dall'intervento.
- Comma 15 bis Volume per servizi: il prodotto della Superficie lorda di pavimento a servizi, di cui al comma 4 bis, di ogni piano moltiplicato per l'altezza reale di interpiano di cui al comma 14. Tale valore è da applicarsi

in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.

Si propone di modificare NTA del PDS come segue:

- Inserire all'art. 11 comma 4 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P./ S.L.P.s"
 - Inserire all'art. 12 comma 1 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P.s"
 - Eliminare all'art. 12 comma 2 la parola "fondiaria"
 - Inserire all'art. 12 comma 5 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
 - Inserire all'art. 13 comma 4 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
 - Inserire all'art. 13 comma 5 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
 - Inserire all'art. 14 comma 1 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P.s"
 - Inserire all'art. 14 comma 2 al posto di 25% SLP le seguenti parole "25% della S.L.P.s"
 - Inserire all'art. 21 comma 4 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
 - Inserire all'art. 26 comma 5 lett. a) al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
 - Inserire all'allegato A comma 5 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
 - Inserire all'allegato A comma 5 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P.s"
 - Inserire all'allegato A comma 8 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P./ S.L.P.s".
4. Art. 5 NTA del PdS: Nella riformulazione delle norme di attuazione si è cercato di usare un'espressione unitaria ed onnicomprensiva per superare la molteplicità di espressioni eterogenee che caratterizzavano le norme stesse per effetto del 'variegato' dettato legislativo regionale (basti pensare che nell'art. 9 della legislazione urbanistica regionale al comma 1 si parla di "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" e poco dopo -nello stesso comma- si parla di "servizio di interesse pubblico o generale"; e ancora, al comma 3, di "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"; e invece al comma 10 di "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" in riferimento a "i servizi e le attrezzature pubbliche ... nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso

pubblico o di interesse generale; ed inoltre al comma 1 l'attenzione è posta sulle "aree per attrezzature", mentre al comma 10 si parla di "servizi e attrezzature").

5. Si ritiene che, al fine della realizzazione della città pubblica, i regolamenti d'uso dei servizi, comunque denominati, debbano essere obbligatoriamente valutati e approvati contestualmente alla approvazione delle convenzioni urbanistiche che permettono l'intervento. **Si propone pertanto di non accogliere la proposta.**

Ore 18.25 – Rientra il Consigliere Mognaschi

6. Art. 13: La scelta progettuale e programmatoria, in ottemperanza dei principi sanciti nell'art. 117 della Carta Costituzionale che attribuisce ai comuni potestà regolamentare in ordine alla disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni a loro attribuite, è stata quella di riservare alla sola Amministrazione Comunale la facoltà di realizzare su tutto il territorio comunale servizi pubblici o di interesse generale. Le altre Amministrazioni o Enti potranno realizzare i servizi di competenza nel rispetto delle regole e delle limitazioni del Piano dei Servizi. **Si propone pertanto di non accogliere la proposta** per le motivazioni sopra espresse.

PROPOSTA: ACCOLTA PARZIALMENTE

OSSERVAZIONE	55
RICHIEDENTE	ORDINE DEGLI ARCHITETTI
IN QUALITA' DI	
PROTOCOLLO GENERALE n°	14068/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica NTA

Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica delle NTA e della cartografia.

1 VINCOLI PAESAGGISTICI

Si chiede che la variante accolga una ridefinizione concordata con Regione Lombardia dei vincoli paesaggistici

2 OSSERVAZIONI DI ORDINE GENERALE AL PIANO DELLE REGOLE

A

1. Individuare in cartografia del PDR zone soggette a Piano di recupero

2. Art. 11 co. 5 inserire il comma 5:

- o 5. Zone di recupero: sono quelle individuate con apposito segno grafico nelle tavole del PDR. In tali Zone è sempre consentito, su iniziativa dei proprietari, la presentazione di Piani di recupero finalizzati alla riqualificazione del patrimonio immobiliare, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indici planivolumetrici stabiliti dalla normativa per la zona di appartenenza, da approvarsi con le procedure di legge.

B

1. Mantenere nel testo degli articoli l'esplicito riferimento alle definizioni ufficiali degli interventi edilizi

C

1. Nei tessuti storici e in quelli consolidati considerare autorimesse esistenti, cantine esistenti e edifici rurali quali SLP esistente così da consentire un pieno recupero funzionale, igienico-sanitario degli immobili esistenti.

D

1. Ripristinare norma relativa alla realizzazione parcheggi in bassi manufatti

E

- 1.a Art. 14. Introdurre una norma di chiarezza operativa nei rapporti con Sovrintendenza

- a. *"In tutti gli interventi su beni sottoposti a vincolo di tutela diretto ai sensi del D. Lgs. 42/2004, quale che sia la destinazione e/o l'uso funzionale del bene previsto dal progetto edilizio, in caso di contrasto del parere della competente Sovrintendenza con disposizioni della normativa di cui al presente articolo o del regolamento edilizio, prevale il parere del sovraordinato organo competente."*

- 1.b Eliminare l'aggettivo "originario" negli articoli ove si richiede il ripristino dell'impianto arboreo per interventi nel sottosuolo.

- 1.c Rimuovere l'allocuzione "congruenza con l'immagine storica consolidata" in quanto l'autorizzazione paesaggistica attesta la correttezza dell'intervento.

2. Art. 14 co. 2: reintrodurre tra gli interventi consentiti il punto d): ristrutturazione edilizia solo per le parti compromesse da interventi recenti e superfetazioni.

F

- Art. 17: rivedere il comma 4 per semplificare ed ampliare le possibilità di intervento e recupero.

3 ULTERIORI OSSERVAZIONI PUNTUALI RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE

- Art. 2 DEFINIZIONI:

- a. co. 4 SLP:
 - i. lett. g – h: mantenere l'allocuzione "in sottosuolo"
 - ii. lett. o: eliminare
- b. co. 12 Altezza del fabbricato (h): aggiungere alla fine del testo l'allocuzione "... dell'ultimo piano agibile"
- c. co. 13 Altezza netta di piano: aggiungere alla fine del testo "Per l'ultimo piano, in caso di soffitto inclinato, l'altezza netta è data dalla media delle altezze nette interne"
- d. co. 14 Altezza reale di interpiano: eliminare la parte aggiunta dalla variante e sostituire con "Per l'ultimo piano, in caso di soffitto inclinato, l'altezza netta è data dalla media delle altezze nette interne"
- e. co. 19 Sagoma dell'edificio: aggiungere in fondo "... e le gronde con profondità inferiore a 1.50 m"
- f. co. 20 Distanza tra fabbricati: aggiungere in fondo "... e le gronde con profondità inferiore a 1.50 m"
- g. co. 23 Aree di pertinenza delle costruzioni: sostituire l'intero comma con il seguente "Sono le aree che ospitano l'edificio e quelle inedificate al suo contorno e attribuite all'uso esclusivo dei suoi utenti e/o legate funzionalmente alla costruzione in misura pari o anche superiore alla superficie fondiaria che, in applicazione degli indici urbanistici, genererà o ha generato la sua edificazione. Per le aree pertinenziali sulle quali alla data di adozione del P.G.T. preesistono edifici che si intendono conservare, ogni frazionamento per la creazione di nuovi lotti da edificare deve rispettare gli indici e le prescrizioni del P.G.T. sia per le costruzioni da conservare che per le nuove da edificare"
- h. co. 24 Basso manufatto: eliminare il termine "residenziale"
- i. co. 40 Locale seminterrato: sostituire "seminterrato" con "parzialmente interrato"
- j. co. 41 e co. 42:
 - co. 41 Densità territoriale: sostituire il termine "Densità territoriale" con "Densità edilizia"
 - co. 42 Densità fondiaria o edilizia: eliminare i termini "o edilizia"

- k. co. 46 Interventi pertinenziali non costituenti nuova costruzione: incrementare la percentuale al 20% ed eliminare l'allocuzione "aperti su tre lati".
- Art. 3 co. 2: si chiede che la destinazione B1 Ricettiva alberghiera venga ricompresa o dichiarata compatibile con le destinazioni direzionali e terziarie (E1 - E2)
 - Art. 4 co. 4: si chiede di integrare:
 - a. In fondo al primo periodo, dopo "superficie fondiaria" aggiungere "computando anche quelle eventualmente già esistenti sull'area. Per frazioni di 200 mq non si richiede nessuna messa a dimora."
 - b. In fondo al comma aggiungere "entro due mesi dalla richiesta dell'interessato"
 - Art. 18 Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola: eliminare completamente al comma 3 il periodo "Gli interventi di demolizione.....impianto originario della cascina".
 - Art. 33 Parco della Vernavola e della Sora: verificare con attenzione l'attendibilità e l'attuabilità del comma 3.a
 - Art. 21 - 22 - 23 - 24 - 25:
 - a. integrare le norme aggiungendo uno specifico comma "Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, nel caso di esistenza in essi di destinazioni e attività miste, si applica il rispetto del solo rapporto di copertura e del volume esistenti"
 - b. co. 3.e: dopo l'allocuzione "nuova costruzione" aggiungere "o sopralzo"
 - Art. 30 Ambiti per attività ricreative: eliminare al comma 3.a "per adeguamenti igienico sanitari"
 - Art. 45 Fascia di tutela e valorizzazione paesaggistica del Naviglio Pavese: riformulare il comma 3.f quinto punto in quanto non chiaro ("All'interno del tessuto....del nuovo fabbricato")

All. C

1. Eliminare da tutte le schede ove è presente l'allocuzione "dovranno essere inoltre adottate soluzioni tipologiche che favoriscano l'ottimizzazione e la concentrazione delle nuove superfici impermeabilizzate, in un'ottica di risparmio di suolo vergine"
2. Eliminare da tutte le schede le percentuali minime e massime per il mix funzionale

4 ULTERIORI OSSERVAZIONI PUNTUALI AL PIANO DEI SERVIZI

- Art. 5 NTA del PdS, si chiede di mantenere il testo vigente:
 - a. Co. 1: non si comprende l'eliminazione del termine "pubblico" dal testo
 - b. Co. 1 lett. d: le formulazioni appaiono difformi dal testo della legislazione regionale
- Art. 8 NTA del PdS, si chiede di
 - a. Riformulare il titolo dell'articolo secondo la seguente formulazione: "Regolamento d'uso dei servizi privati, di uso pubblico o di interesse generale, realizzati e/o gestiti dai privati"
 - b. integrazione con un ulteriore comma:
 - Nel caso il PDR preveda la preventiva predisposizione di un piano urbanistico attuativo è richiesto nella convenzione urbanistica a corredo del medesimo l'impegno del soggetto attuatore a definire con l'Amministrazione i diversi temi gestionali del servizio da approvarsi dalla Giunta Comunale e a sottoscrivere, prima del rilascio del primo permesso di costruire, gli obblighi gestionali previsti dal presente articolo, contemplando anche un vincolo di trasferimento dei medesimi a carico degli eventuali aventi causa"
- Art. 9 - 12 - 13: inserire un ulteriore comma "Tutte le aree, sia pubbliche che private, destinate a servizi in progetto, sono idonee ad ospitare tutto il catalogo delle destinazioni a servizi, anche a carattere sovracomunale"
- Art. 13 NTA del PdS, si chiede di integrare il co. 2 consentendo a tutti gli Enti pubblici di realizzare servizi su tutto il territorio comunale.
- Art. 17 Dotazione di aree per parcheggi:
 - a. Co. 5.h sostituire da "Per strutture ed impianti" fino a "rapportato ad un massimo di 1.000 mq di s.l.p" con:
 - Per strutture ed impianti fino a 1.000 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 20% della stessa a parcheggio monetizzabile e il 5% destinato a cicli e motocicli, monetizzabili
 - Per strutture ed impianti da 1.001 mq fino a 2.500 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 40% della stessa a parcheggio monetizzabile solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1.000 mq e il 5% destinato a cicli e motocicli.
 - Per strutture ed impianti oltre i 2.500 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 60% della stessa a parcheggio monetizzabile solo per la dotazione relativa al

fabbisogno rapportato ad un massimo di 1.000 mq e il 5% destinato a cicli e motocicli.

- Per impianti sportivi all'aperto (campi da calcio e parchi gioco) 1 posto auto ogni 4 utenti/spettatori, calcolando l'utente in base alla massima capienza degli spalti/gradinate previste.
- b. Co. 6.e sostituire da "Per strutture ed impianti" fino a "rapportato ad un massimo di 1.000 mq di s.l.p" con:
- Per strutture ed impianti fino a 1.000 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 20% della stessa a parcheggio monetizzabile e il 5% destinato a cicli e motocicli, monetizzabili
 - Per strutture ed impianti da 1.001 mq fino a 2.500 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 40% della stessa a parcheggio monetizzabile solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1.000 mq e il 5% destinato a cicli e motocicli.
 - Per strutture ed impianti oltre i 2.500 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 60% della stessa a parcheggio monetizzabile solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1.000 mq e il 5% destinato a cicli e motocicli.
 - Per impianti sportivi all'aperto (campi da calcio e parchi gioco) 1 posto auto ogni 4 utenti/spettatori, calcolando l'utente in base alla massima capienza degli spalti/gradinate previste.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

2 OSSERVAZIONI DI ORDINE GENERALE AL PIANO DELLE REGOLE

A

1. L'All. C del PDR individua puntualmente gli ambiti soggetti a Piano di Recupero. Si ritiene pertanto che la richiesta contenuta nell'osservazione sia già accolta.
2. L'art. 11 delle NTA del PDR regola gli interventi per i Piani di Recupero, i quali sono già individuati nella cartografia e nell'All. C del PDR. Si propone pertanto di non accogliere la proposta.

B

7. Il richiamo alla normativa sovraordinata in tema di definizioni, contenuto in diversi articoli delle NTA, è stato ritenuto, in sede di revisione dei testi, pleonastico e non necessario in quanto le suddette normative sovraordinate esplicano i loro effetti a prescindere. Inoltre la normativa sovraordinata è in continua evoluzione e si ritiene controproducente specificare le definizioni contenute nella legislazione vigente. Si propone di non accogliere la proposta.

C

1. La variante adottata ha inserito, negli articoli 14, 15 e 16 delle NTA del PDR la possibilità di recuperare le cantine ed i locali interrati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. Inoltre Regione Lombardia con la L.R. 7 del 10/3/17 ha recentemente promosso il recupero dei locali e dei vani seminterrati esistenti, demandando ai Comuni la possibilità di stabilire con apposita delibera di Consiglio Comunale gli eventuali ambiti di esclusione. Si ritiene pertanto che l'osservazione sia già soddisfatta dalla normativa vigente.

D

1. La norma, per come strutturata, intende perseguire l'obiettivo strategico di consentire una valorizzazione/adequamento degli edifici situati nel centro storico garantendo nel contempo la conservazione delle peculiarità architettoniche e paesaggistiche. Si propone pertanto di non accogliere la proposta.

E

- 1.a Il fine del co. 2.f dell'art. 14 delle NTA del PDR è quello di permettere la deroga dalle limitazioni del co. 2 in tema di interventi consentiti (che sono limitati solo alle prime tre tipologie definite dall'art. 3 del DPR 380/01) consentendo anche interventi di ristrutturazione e nuova costruzione solo qualora tali interventi siano esplicitamente richiesti dalle Sovrintendenze coinvolte nei pareri/autorizzazioni di competenza. Si precisa inoltre che la norma non si riferisce solo agli interventi in sottosuolo, ma anche agli stessi. Si ritiene pertanto che la norma, per come formulata nel testo adottato, sia idonea a garantire la corretta applicazione. Si ritiene tuttavia di modificare, per maggior chiarezza, la parte "e della Sovrintendenza per i beni archeologici in caso di interventi nel sottosuolo" sostituendo con "e, in caso di interventi nel sottosuolo, della Sovrintendenza per i beni archeologici". Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di sostituire nel co. 2.f le parole "e della Sovrintendenza per i beni archeologici in caso di interventi nel sottosuolo" con le parole "e, in caso di interventi nel sottosuolo, della Sovrintendenza per i beni archeologici".
- 1.b Si ritiene che la proposta meriti di essere accolta con riferimento ai soli beni normati dagli artt. 15 e 16, in quanto i Beni storico monumentali (art. 14) necessitano di una più stringente garanzia di salvaguardia ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004. Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di sostituire negli articoli 15 co. 4.g e 16 co. 5.g il termine "originario" con le parole "esistente e l'inserimento della rampa risulti congruo". All'art. 14 co. 3.g si propone di sostituire il testo con il seguente: "Sono consentiti, in aggiunta a quanto disciplinato al comma 2 del presente articolo, interventi di realizzazione in sottosuolo di

parcheggi e locali tecnici purché salvaguardino l'impianto arboreo originario e l'inserimento della rampa risulti congruo. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde esistente e dotati di sistemi di drenaggio urbano sostenibile".

- 1.c Si ritiene che la modifica non rechi pregiudizio alla conservazione del Bene in quanto garantito dalle valutazioni della Sovrintendenza. Si propone di accogliere la proposta e di eliminare dall'art. 14 co. 3.c la frase "e gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata", dall'art. 14 co. 3.g la frase "e siano congruenti con l'immagine storicamente consolidata", dall'art. 15 co. 4.c la frase "e gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata", dall'art. 15 co. 4.g la frase "e siano congruenti con l'immagine storicamente consolidata", dall'art. 16 co. 5.d la frase "e gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata", dall'art. 16 co. 5.g la frase "e siano congruenti con l'immagine storicamente consolidata";

Precisazione dell'Ing. Mezzapelle.

8. Si richiama quanto contro dedotto al precedente punto E.1.a: per precisa scelta pianificatoria, si è deciso di limitare al risanamento conservativo gli interventi ammessi all'art. 14 delle NTA del PDR.

F

1. Il suggerimento proposto permette di intervenire per consentire interventi di recupero nelle parti del tessuto consolidato normate dall'art. 17 delle NTA del PDR. Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di apportare le seguenti modifiche all'art. 17 co. 3.a: aggiungere al termine il seguente testo: "*È inoltre ammesso il recupero di tutti i corpi edilizi esistenti nel rispetto della sagoma. Le relative superfici non rilevano al fine del rispetto dei parametri edilizi*"

3 ULTERIORI OSSERVAZIONI PUNTUALI RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE

- Art. 2 NTA del PDR

a. co. 4 SLP:

- i. Considerato che, in seguito all'approvazione dell'accordo/intesa Stato/Regioni per la definizione del Regolamento Edilizio unico, è stato approvato l'elenco delle definizioni urbanistiche edilizie aventi valore su tutto il territorio nazionale, si ritiene opportuno adottare le definizioni ivi riportate. Pertanto si propone di accogliere la proposta e di sostituire all'art. 2 co. 39 e co. 40 le definizioni di locale interrato/in sottosuolo e di locale seminterrato, ed inserendo la definizione di locale fuori terra:

- I. co. 39 Locale interrato/in sottosuolo: locale il cui soffitto si trovi ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- II. co. 40 Locale seminterrato: locale il cui pavimento si trovi ad una quota inferiore (anche solo in parte) rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio ed il cui soffitto si trovi ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- III. co. 47 Locale fuori terra: locale il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Si propone di modificare l'art. 2 commi 4.g e 4.h nel seguente modo:

- co. 4.g sostituire il testo con il seguente: I parcheggi interrati e seminterrati di altezza netta di piano inferiore a m. 3.00 e non emergenti più di m 1.00 rispetto al terreno in aderenza all'edificio, quelli fuori terra di altezza netta di piano inferiore a m. 2.60
- co. 4.h sostituire il testo con il seguente: Le cantine interrate e seminterrate di altezza netta di piano inferiore a m. 3.00 e non emergenti più di m 1.00 rispetto al terreno in aderenza all'edificio, quelle fuori terra, limitatamente al piano terra, di altezza netta di piano inferiore a m. 2.60.
- ii. Co. 4.o: premesso che la definizione non fa differenze rispetto alla ubicazione dei locali "inaccessibili", per maggior chiarezza si propone di sostituire tutto il punto 4.o con il seguente testo *"I locali accessibili ai soli fini manutentivi. A tal fine sono ritenuti come accessibili ai soli fini manutentivi i locali dotati di aperture di accesso aventi dimensioni massime pari a 1 mq e/o non dotati di scale fisse di accesso."*
- b. Co. 12: La modifica proposta rende la norma più chiara in quanto specifica che il soffitto inclinato è dell'ultimo piano agibile. Si propone di accogliere la proposta e di aggiungere alla fine del testo l'allocuzione "... dell'ultimo piano agibile"
- c. co. 13: La modifica proposta permette di eliminare una criticità nell'applicazione della norma in quanto considera anche il caso di piano con soffitto inclinato. Si propone di accogliere la proposta e di aggiungere alla fine del testo "Per l'ultimo piano, in caso di soffitto inclinato, l'altezza netta è data dalla media delle altezze nette interne"
- d. co. 14: la modifica proposta rende la norma più chiara. Si propone di accogliere parzialmente la proposta aggiungendo al termine del testo l'allocuzione: "in caso di soffitto inclinato, l'altezza reale si calcola dal piano di calpestio al punto medio del soffitto sovrastante"

- e. co. 19: la modifica permette di adeguare la definizione a quella contenuta nella bozza di Regolamento Edilizio unico. Si propone di accogliere la proposta e di aggiungere dopo la parola "balconi" le parole: "e delle gronde". Si propone inoltre per coerenza di coordinare i commi 19, 20 e 21 sostituendo al comma 19 la formulazione "di sporgenza inferiore a m 1,50" con la formulazione "che non sporgono più di m. 1.50".
- f. co. 20: la modifica permette di coordinare la definizione con quella del co. 19 modificata dalle osservazioni. Si propone di accogliere la proposta e di aggiungere dopo la parola "balconi" le parole: "e delle gronde". Si propone di estendere tale modifica anche al comma 21.
- g. Co. 23: La formulazione proposta con l'osservazione modifica radicalmente la definizione, senza che ve ne sia alcuna esigenza giuridica. D'altro canto, essendo la seconda proposizione un mero seguito della prima, è indiscutibile che anche per essa valga il riferimento temporale contenuto nella prima proposizione. Si propone di non accogliere la proposta.
- h. Co. 24: considerato che in ambito non residenziale fabbricati aventi le caratteristiche di "basso manufatto" possono avere finalità diverse dalla mera "pertinenzialità", si ritiene che la modifica possa comportare un uso scorretto della tipologia e del calcolo della S.L.P. Si propone di respingere l'osservazione.
- i. Co. 40: si rimanda alla controdeduzione relativa al precedente punto 3.a.i.
- j. Co. 41 e 42: Dato atto che i commi 41 e 42 sono stati aggiunti, assieme a numerosi altri (dal 39 al 46), per meglio esplicitare contenuti già propri del PGT approvato, occorre sottolineare che:
 - a. l'art. 2 D.M. 1444/1968 considera espressamente la densità territoriale riguardo alle zone B e poi, per espresso rinvio, riguardo alla zona C, pertanto non risulta corretto affermare che il D.M. 1444/1968 non consideri la densità territoriale;
 - b. nella letteratura urbanistica l'espressione "densità territoriale" è esplicitamente identificata come sinonimo di "indice di fabbricabilità territoriale".
 - c. Vero è piuttosto che, di regola, "densità edilizia" è espressione di sintesi della densità territoriale e di quella fondiaria (secondo la dottrina "La densità edilizia si articola in densità territoriale o fondiaria, rispettivamente quantità di volumi realizzati o realizzabili su una determinata superficie territoriale o fondiaria"), mentre nel PGT vigente tale espressione risulta utilizzata nel senso di "densità fondiaria": con la conseguenza che in sede di variante si è ritenuto opportuno precisare che l'espressione "densità edilizia" equivale a quella (più propria) di "densità fondiaria". Si propone pertanto di non accogliere la proposta.

A parziale accoglimento dell'osservazione si ritiene di inserire le nuove definizioni relative agli indici per i servizi. Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare l'art. 2 delle NTA del PDR inserendo le nuove definizioni e le modifiche sotto riportate:

- Comma 4 bis Superficie lorda di pavimento a servizi (S.L.P.s): somma di tutte le superfici di pavimento, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie strutturali e di tamponamento poste al perimetro dell'edificio, aventi le caratteristiche di cui al comma 1 dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. Non costituiscono S.L.P. le parti elencate all'art. 2 comma 4 lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), n), o), p) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
- Comma 6 bis Indice di utilizzazione per servizi (I.s): rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento a servizi e la Superficie del lotto interessato dall'intervento.
- Comma 15 bis Volume per servizi: il prodotto della Superficie lorda di pavimento a servizi, di cui al comma 4 bis, di ogni piano moltiplicato per l'altezza reale di interpiano di cui al comma 14. Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.

Si propone di modificare NTA del PDS come segue:

- Inserire all'art. 11 comma 4 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P./S.L.P.s"
- Inserire all'art. 12 comma 1 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P.s"
- Eliminare all'art. 12 comma 2 la parola "fondiaria"
- Inserire all'art. 12 comma 5 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
- Inserire all'art. 13 comma 4 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
- Inserire all'art. 13 comma 5 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
- Inserire all'art. 14 comma 1 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P.s"
- Inserire all'art. 14 comma 2 al posto di 25% SLP le seguenti parole "25% della S.L.P.s"
- Inserire all'art. 21 comma 4 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"

- Inserire all'art. 26 comma 5 lett. a) al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
 - Inserire all'allegato A comma 5 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
 - Inserire all'allegato A comma 5 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P.s"
 - Inserire all'allegato A comma 8 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P./ S.L.P.s".
- k. Per costante giurisprudenza un fabbricato pertinenziale non comportante nuova costruzione è tale se di modesta consistenza nei confronti dell'edificio principale. Si ritiene che il limite del 15% sia congruo per l'identificazione di tali fabbricati. Si ritiene inoltre che la specificazione indicata al punto b) "aperti su tre lati" possa comportare difficoltà applicative in rapporto alle definizioni tettoie e porticati. Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di eliminare al co. 46.b le parole "aperti su tre lati".
- Art. 3 co. 2: Si ritiene che la modifica proposta amplii il ventaglio di possibilità concesse per una riqualificazione o valorizzazione di ambiti del tessuto consolidato. Si propone di accogliere parzialmente la proposta modificando il comma relativo alle destinazioni escluse negli articoli 27-28 mediante la sostituzione della destinazione "B" con le destinazioni "B2, B3"
 - Art. 4 co. 4 (piantumazioni obbligatorie in caso di interventi):
 - a. La proposta consente di semplificare l'applicazione della norma favorendo situazioni che già soddisfano il requisito richiesto. Si propone di accogliere la proposta modificando l'art. 4 co. 4 aggiungendo in fondo al primo periodo, dopo "superficie fondiaria" il testo "Per frazioni inferiori o pari a 200 mq non si richiede nessuna messa a dimora."
 - b. La proposta consente di semplificare l'applicazione della norma. Si propone di accogliere la proposta modificando l'art. 4 co. 4 aggiungendo al termine del testo "entro 6 mesi dalla richiesta dell'interessato. La gestione degli interventi stabiliti dal presente comma è disciplinata dal Regolamento Comunale di gestione del verde."

Ore 18.50 - Si assenta il Consigliere Mognaschi

- Art. 18 Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola: la modifica proposta permette di eliminare una possibile criticità applicativa. Si propone di accogliere parzialmente la proposta sostituendo al comma 3 tutto il periodo "Gli interventi di demolizione ... originario della cascina" con il periodo "Gli interventi di

demolizione e ricostruzione sono ammessi su fabbricati che non abbiano valore storico documentale rispetto all'impianto originario della cascina".

- Art. 33 Parco della Vernavola e della Sora: nella predisposizione della norma sono state fatte le opportune verifiche in merito alla sua applicabilità. Si ritiene pertanto la proposta sia già soddisfatta dal testo proposto in adozione.

Ore 18.53 - Rientra il Consigliere Mognaschi

Artt. 21---28 Si ritiene che la modifica proposta permetta una maggiore flessibilità nel recupero e nella valorizzazione di edifici e fabbricati, dismessi, parzialmente dismessi o non più utilizzati per le finalità per cui erano stati realizzati ed inseriti in contesti residenziali.

- a. Si propone pertanto di accogliere parzialmente la proposta inserendo il seguente comma negli articoli 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29: *"La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi."*
- b. co. 3.e La norma con il termine "ampliamento" fa riferimento a qualsiasi intervento che presupponga una modifica volumetrica. Si ritiene pertanto che la proposta sia già soddisfatta dal testo proposto in adozione.
- Art. 30 Ambiti per attività ricreative: si ritiene che l'ammissibilità di un ampliamento debba essere limitata alla realizzazione di soli adeguamenti legati alla normativa. Si propone di non accogliere la proposta.
- Art. 45 co. 3.f La norma, che prescrive che nel caso di nuova costruzione all'interno del centro edificato il nuovo fabbricato deve rispettare la fascia di rispetto di 100 m., deriva da norma sovraordinata del PTRNA Navigli. Si propone di non accogliere la proposta

All. C

1. Si ritiene che la proposta di modifica non apporti miglioramenti significativi nell'applicazione della norma. Si propone pertanto di non accogliere la proposta.
2. Scopo delle percentuali nel mix funzionale è di garantire il minimo di varietà di destinazioni che si ritiene incentivino e permettano lo sviluppo della zona. Eliminare qualsiasi percentuale comporterebbe il rischio di eccessiva specializzazione dei nuovi interventi. Tutte le destinazioni non escluse sono comunque ammesse nei limiti della SLP massima. Si ritiene invece sia ammissibile l'aumento della componente commerciale nei piani attuativi per il rinnovamento urbano nell'ottica dell'incremento della flessibilità per l'attuazione degli interventi degli ambiti PA_01 e PA_02. Pertanto si propone di accogliere parzialmente la proposta aumentando nelle schede dell'All. C PA_01 e PA_02 la percentuale di commerciale insediabile (D1.1, D1.2, D1.3) al 30%.

4 ULTERIORI OSSERVAZIONI PUNTUALI AL PIANO DEI SERVIZI

- Art. 5: Nella riformulazione delle norme di attuazione si è cercato di usare un'espressione unitaria ed onnicomprensiva per superare la molteplicità di espressioni eterogenee che caratterizzavano le norme stesse per effetto del 'variegato' dettato legislativo regionale (basti pensare che nell'art. 9 legislazione urbanistica regionale al comma 1 si parla di "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" e poco dopo -nello stesso comma- si parla di "servizio di interesse pubblico o generale"; e ancora, al comma 3, di "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"; e invece al comma 10 di "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" in riferimento a "i servizi e le attrezzature pubbliche ... nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale; ed inoltre al comma 1 l'attenzione è posta sulle "aree per attrezzature", mentre al comma 10 si parla di "servizi e attrezzature").

Premesso che, in realtà, la formulazione originaria del PGT non corrispondeva del tutto al testo del comma 10, si sottolinea che in sede di variante si è voluta utilizzare sistematicamente un'unica espressione di sintesi ("servizi pubblici e di interesse generale"), articolata poi in una pluralità di fattispecie che coprono l'intero ambito definito dalle varieguate enunciazioni regionali. Non ci si è discostati perciò dalla disciplina regionale, ma si è cercato anzi di razionalizzarne la formulazione.

Piuttosto, occorre eliminare (con qualche adattamento) dall'inizio di ciascuna delle quattro proposizioni (lettere dalla a alla d) le parole iniziali, perché già contenute (una volta per tutte) nella proposizione introduttiva. Si propone pertanto di accogliere parzialmente la proposta con le seguenti modifiche:

- o Al comma 1.a eliminare le parole "i servizi pubblici e di interesse generale"
 - o Al comma 1.b eliminare le parole "i servizi"
 - o Al comma 1.c eliminare le parole "i servizi"
 - o Al comma 1.c sostituire le parole "i servizi di interesse generale, anche privati" con le parole "realizzati da privati"
- Art. 8 NTA del PdS:
 - a. Si riscontra nella formulazione del piano adottato un errore materiale, che va corretto. Si propone di accogliere la proposta e di modificare l'art. 8 NTA del PDS sostituendo al comma 1 le parole "I servizi e le attrezzature.... interesse generale" con le parole: "I servizi pubblici e di interesse generale realizzati dai privati".
 - b. Si ritiene che, al fine della realizzazione della città pubblica, i regolamenti d'uso dei servizi, comunque denominati, debbano essere obbligatoriamente valutati e approvati contestualmente alla approvazione delle convenzioni urbanistiche che permettono l'intervento. Si propone pertanto di non accogliere la proposta. Al fine di chiarire le modalità di applicazione dell'art. 8 del PDS, si propone di modificare l'art. 8 aggiungendo il comma 3: "In caso il PGT preveda la preventiva predisposizione di un piano urbanistico attuativo, lo

schema del regolamento d'uso del servizio, come descritto al precedente comma 2, dovrà essere sottoposto all'approvazione contestualmente allo schema di convenzione urbanistica regolatrice dell'intervento."

- Art. 9 - 12 - 13: Come desumibile dagli articoli delle NTA del PDR, in nessun tessuto, Area o Bene è esclusa la destinazione a servizi, che, quindi, possono essere collocati ovunque con le regole stabilite dalle NTA del PDS. L'articolo 9 si limita ad elencare le categorie di servizi a scopo ricognitivo senza nessuna pretesa di esaustività. Si propone di non accogliere la proposta.
- 9. Art. 13: La scelta progettuale e programmatica, in ottemperanza dei principi sanciti nell'art. 117 della Carta Costituzionale che attribuisce ai comuni potestà regolamentare in ordine alla disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni a loro attribuite, è stata quella di riservare alla sola Amministrazione Comunale la facoltà di realizzare su tutto il territorio comunale servizi pubblici o di interesse generale. Le altre Amministrazioni o Enti potranno realizzare i servizi di competenza nel rispetto delle regole e delle limitazioni del Piano dei Servizi. Si propone pertanto di non accogliere la proposta per le motivazioni sopra espresse.
- Art. 17: Si ritiene che la proposta di modifica dei parametri per la quantificazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico sia migliorativa della norma. Si propone di accogliere la proposta mediante le seguenti modifiche:
 - a. Al termine del primo periodo, dopo le parole "pubblico o di uso pubblico" aggiungere "tali dotazioni non rilevano ai fini del calcolo della superficie fondiaria"
 - b. Al comma 5.a sostituire "60" con "150"
 - c. Al comma 5.b sostituire l'intero comma con il seguente testo: "n. 1 posto auto ogni 400 mq di SLP per destinazioni C1 e C2 e n. 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per destinazioni D2"
 - d. Al comma 5.c sostituire "35" con "70"
 - e. Eliminare comma 5.d
 - f. Al comma 5.e sostituire il testo con il seguente: "n. 1 posto auto ogni 70 mq di SLP per destinazioni D3"
 - g. Al co. 5.h:
sostituire da "*Per strutture ed impianti*" fino al termine del comma con:
 - Per strutture ed impianti fino a 1.000 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 20% della stessa a parcheggio monetizzabile e il 5% destinato a cicli e motocicli, monetizzabili
 - Per strutture ed impianti superiori a 1.000 mq fino a 2.500 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il

40% della stessa a parcheggio monetizzabile solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1.000 mq e il 5% destinato a cicli e motocicli.

- Per strutture ed impianti oltre i 2.500 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 60% della stessa a parcheggio monetizzabile solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1.000 mq e il 5% destinato a cicli e motocicli.
- Per impianti sportivi all'aperto (campi da calcio e parchi gioco) 1 posto auto ogni 4 utenti/spettatori, calcolando l'utente in base alla massima capienza degli spalti/gradinate previste.

h. al co. 6.e:

sostituire da "*Per strutture ed impianti*" fino al termine del comma con:

- Per strutture ed impianti fino a 1.000 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 20% della stessa a parcheggio monetizzabile e il 5% destinato a cicli e motocicli, monetizzabili
- Per strutture ed impianti superiori a 1.000 mq fino a 2.500 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 40% della stessa a parcheggio monetizzabile solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1.000 mq e il 5% destinato a cicli e motocicli.
- Per strutture ed impianti oltre i 2.500 mq di s.l.p (escludendo da computo i locali di servizio, amministrativi e tecnici) il 60% della stessa a parcheggio monetizzabile solo per la dotazione relativa al fabbisogno rapportato ad un massimo di 1.000 mq e il 5% destinato a cicli e motocicli.
- Per impianti sportivi all'aperto (campi da calcio e parchi gioco) 1 posto auto ogni 4 utenti/spettatori, calcolando l'utente in base alla massima capienza degli spalti/gradinate previste.

i. aggiungere il comma 6 bis:

- Nei casi di ampliamento di edifici esistenti e qualora gli stessi non siano superiori al 10% della SLP esistente, dovranno essere verificate le dotazioni di parcheggi di cui al comma 6.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

RICHIEDENTE	COLLEGIO GEOMETRI
IN QUALITA' DI	
PROTOCOLLO GENERALE n°	14100/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica NTA PDR e PDS - cartografia

Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica delle NTA e della cartografia.

NTA Piano delle Regole

1. Art. 2 Definizioni:

- a. Co. 1 Destinazione d'uso: la destinazione risultante dalla classificazione catastale non corrisponde alla realtà o all'uso che ha subito negli anni
- b. Co. 24 Basso manufatto:
 - i. specificare il significato di pertinenza per i bassi manufatti
 - ii. perché limitare alle solo pertinenze di destinazioni residenziali?
- c. Co. 25 Soppalco: Non prevedere limitazioni di superficie o di contesto
- d. Inserire definizione di "locale terreno"
- e. Inserire la definizione di "piscina" e suo contesto
- f. Inserire definizione di "serra" e suo contesto

2. Art. 3 Destinazioni: agevolare il passaggio tra sottoclassi

3. Art. 16 c 4f: salvaguardare l'altezza esistente in tutti gli interventi. Questa nota vale anche per gli articoli successivi.

NTA Piano dei Servizi

- 4. Si segnala la discrepanza tra l'identificazione di un'area denominata "infrastruttura per la mobilità" nella tav. PDS 01.4 e la mancata previsione come risulta nella tav. PDS 02.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

Sulla base delle analisi delle stesse si propone:

Art. 2 NTA del PDR:

1. a. Co. 1 Destinazione d'uso: l'osservazione pone l'accento sulla criticità del legame tra la possibile variazione della destinazione d'uso nell'arco degli anni e la classificazione catastale; al fine di evitare criticità legate alle difformità riscontrabili tra la destinazione effettiva e quella riportata negli atti catastali, **Si propone di accogliere la proposta e di sostituire** la definizione con il seguente testo: *"Destinazione d'uso: si intende quella insediabile e quella legittimamente insediata, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge. È comprovante la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso in cui l'immobile sia stato costruito in epoca anteriore all'obbligatorietà di rilascio del titolo abilitativo."*

b. Co. 24 Basso manufatto:

i. In questo contesto si intende "pertinenza" in senso civilistico: "la cosa mobile o immobile destinata in modo durevole a servizio o ornamento di un'altra cosa".

ii. considerato che in ambito non residenziale fabbricati aventi le caratteristiche di "basso manufatto" possono avere finalità diverse dalla mera "pertinenzialità", si ritiene che la modifica possa comportare un uso scorretto della tipologia e del calcolo della S.L.P.
Si propone di respingere la proposta.

c. Co. 25 Soppalco: Considerato che, in seguito all'approvazione dell'accordo/intesa Stato/Regioni per la definizione del Nuovo Regolamento Edilizio di valenza nazionale, è stato approvato l'elenco delle definizioni urbanistiche edilizie aventi valore su tutto il territorio nazionale, si ritiene opportuno adottare le definizioni colà riportate e **si propone di accogliere parzialmente la proposta e di sostituire** la definizione di soppalco all'art. 2 co. 25 con la seguente: *"Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una parziale struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso avente almeno un lato aperto. La superficie non potrà essere superiore al 50% di quella del locale interessato"*.

d. Non è chiaro se l'osservante per "locale terreno" intende un locale "fuori terra" o un locale "al piano terreno". Considerato che, in seguito all'approvazione dell'accordo/intesa Stato/Regioni per la definizione del Nuovo Regolamento Edilizio di valenza nazionale, è stato approvato l'elenco delle definizioni urbanistiche edilizie aventi valore su tutto il territorio nazionale, si ritiene opportuno adottare le definizioni colà riportate. Pertanto **si propone di accogliere la proposta e di modificare** all'art. 2 co. 39 e 40 le definizioni di locale interrato/in sottosuolo e di locale seminterrato, ed inserendo la definizione di locale fuori terra:

- co. 39 Locale interrato/in sottosuolo: locale il cui soffitto si trovi ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- co. 40 Locale seminterrato: locale il cui pavimento si trovi ad una quota inferiore (anche solo in parte) rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio ed il cui soffitto si trovi ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

- co. 47 Locale fuori terra: locale il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Si propone inoltre di modificare l'art. 2 commi 4.g e 4.h nel seguente modo:

- co. 4.g sostituire il testo con il seguente: I parcheggi interrati e seminterrati di altezza netta di piano inferiore a m. 3.00 e non emergenti più di m 1.00 rispetto al terreno in aderenza all'edificio e quelli fuori terra di altezza netta di piano inferiore a m. 2.60
 - co. 4.h sostituire il testo con il seguente: Le cantine interrate e seminterrate di altezza netta di piano inferiore a m. 3.00 e non emergenti più di m 1.00 rispetto al terreno in aderenza all'edificio e quelle fuori terra, limitatamente al piano terra, di altezza netta di piano inferiore a m. 2.60.
- e. Si ritiene non opportuno inserire una specifica definizione di piscina in quanto si tratta di strutture che possono assumere conformazioni e casistiche eterogenee per poter essere **generalizzate** mediante una descrizione che potrebbe non essere esaustiva. **Si propone di respingere la proposta.**
- f. non si ritiene opportuno inserire una nuova definizione di serra in quanto si rimanda a quella regionale. **Si propone di respingere la proposta.**
2. Considerato che la variante adottata ha già recepito quanto introdotto dal decreto Sblocca Italia (convertito nella L. 164/14) si dà atto che il testo adottato già contiene quanto richiesto.
3. Si segnala che per gli articoli 16, 17 e 18 l'altezza degli edifici esistenti viene sempre salvaguardata, salvaguardia che si ritiene opportuno estendere anche agli articoli 19 e 20. **Si propone pertanto di accogliere la proposta e di modificare** gli articoli 19 e 20 delle NTA del PDR nel seguente modo:
- a. Art. 19. Al comma 3 aggiungere il punto c) Altezza massima consentita pari all'esistente
 - b. Art. 20. Al comma 3 aggiungere il punto b) Altezza massima consentita pari all'esistente.

Si ritiene inoltre opportuno, nel caso di intervento con piano attuativo, uniformare l'art. 24 del PDR all'art. 26 relativamente al parametro dell'altezza massima consentita **eliminando** al co. 4.f l'ultimo periodo "Il progetto potrà ... coinvolti nel procedimento".

Nel PGT vigente nella TAV PDS 0.1 sono indicate delle aree destinate alla realizzazione di Infrastrutture. La Tav. PDS 02 riporta, con apposto segno grafico, i collegamenti infrastrutturali previsti. Considerato che il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile non contempla la realizzazione di una nuova infrastruttura di collegamento tra Viale Cremona e Viale Lodi **si propone di accogliere l'osservazione e di eliminare** dalle tavole PDR_01 e

collegate, PDS_01 (e collegate) la destinazione riguardante le aree di compatibilità infrastrutturale.

Il Presidente Rizzardi dichiara chiusa la seduta alle ore 19.15.

Agli atti il file audio della seduta.

Il Segretario della Commissione
Maurizio Rossi

Handwritten signature of Maurizio Rossi in black ink.

Il Presidente
Dott. Roberto Rizzardi

Handwritten signature of Roberto Rizzardi in black ink.