

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

OSSERVAZIONE DELL'UFFICIO

VARIANTE AL PRGC

1 – Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

ART. 25 BIS – ZONE DI PROGRAMMA INTEGRATO

1.1 – Premessa

Le NTA sono state attentamente riesaminate in relazione anche al tempo trascorso dall'adozione ed alle novità intervenute nell'assetto generale della Variante al PRGC collegata al Programma a seguito di atti nel frattempo concretizzatisi, come, ad esempio, l'approvazione del Piano Strutturale, ma soprattutto dei nuovi indirizzi dell'Amministrazione in esito a specifiche informative di Giunta comunale. Si richiamano a tal proposito gli elementi di sostanziale novità che si sono concretizzati a seguito dell'avvio del procedimento per la localizzazione del distretto socio sanitario nel Comparto Stazione, al mancato accordo tra l'Amministrazione ed RFI in merito alla cessione delle aree situate nel parco ferroviario ed infine al conseguente rinvio del Comparto Stazione a successivo percorso di approvazione.

Si è innanzitutto revisionato l'intero testo inserendo elementi di maggior dettaglio o di migliore esplicazione, anche semplicemente modificando o sostituendo termini tecnici o descrittivi; in alcuni casi sono stati inseriti elementi di maggior chiarimento. L'insieme di queste modifiche, che sarebbe dispersivo descrivere puntualmente, è riscontrabile nei particolari nell'allegato documento di sovrapposizione.

Le modifiche di maggiore rilievo sono invece descritte puntualmente.

1.2 – A – Disposizioni generali

- Si propone di sostituire il 4° comma come da nuova stesura in quanto descrive meglio le motivazioni e la necessità dei nuovi standard da realizzarsi.
- Si propone di eliminare il 6° comma in quanto ritenuto improprio in questo paragrafo. Le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici verranno reinserite al punto D – Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nella predisposizione del Piano Attuativo.

1.2 - B – Disposizioni per il Piano Attuativo (da sostituirsi con “Disposizioni per l’attuazione del Programma”)

- Le categorie di intervento di cui al 3° comma vengono eliminate da questo paragrafo e reinserite al successivo punto D.
- Al 4° comma viene correttamente stabilito che i comparti di cui si compone il Programma integrato devono rispettare la dotazione minima di standard urbanistici in modo autonomo ed indipendente e, per quanto riguarda la destinazione residenziale, le quantità minime previste dal Piano Strutturale.

- Dopo il 4° comma viene inserito un nuovo comma dove si definisce il dimensionamento massimo della funzione residenziale per il Comparto Frigido e si pongono obblighi per il Piano attuativo.

- Seguono poi alcune modifiche di commi esistenti e l'inserimento di altri al fine di razionalizzare la struttura della norma, in particolare si pongono obblighi al Piano attuativo e si stabilisce che la definizione dei parametri urbanistici, come definiti ai successivi punti D1 e D2, dovranno rimanere invariati ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo anche in caso di modifiche delle definizioni e del calcolo dei suddetti parametri dovute a successive ed eventuali variazioni di strumenti della pianificazione territoriale e di atti di governo del territorio e/o del regolamento edilizio (si rinvia alla visione del documento di sovrapposizione).

1.3 - C – Disposizioni specifiche relative al Comparto Frigido

- Vengono inseriti alcuni elementi di precisazione e, nello specifico, i nuovi dati relativi alla SUL massima con specificazione circa la componente di edilizia residenziale pubblica e della struttura educativa per la prima infanzia o per attrezzature pubblico/sociali, con modifiche rispetto alla precedente stesura.

- Vengono eliminate le norme riguardanti il Comparto Stazione non oggetto del presente atto.

1.4 - D – Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nella predisposizione del Piano Attuativo

- Viene inserito un nuovo paragrafo ove sono raccolti tutti i riferimenti normativi in merito alla definizione dei parametri urbanistici ai fini della razionalizzazione delle norme (vedi documento di sovrapposizione).

1.5 – G – Norme Transitorie

- Viene inserito un nuovo paragrafo che inserisce norme transitorie circa gli interventi ammissibili fino all'attuazione del Piano attuativo.

1.6 - Art.34/tris - Zone a verde privato urbano e verde di connettività urbana

Viene modificato l'articolo al fine di meglio chiarire l'oggetto e la finalità della norma.

2 – Relazione generale

La Relazione generale viene necessariamente aggiornata a seguito delle modifiche introdotte sia per i nuovi indirizzi dell'Amministrazione (esplicitati in specifiche informative di Giunta comunale) sia a seguito della proposta di accoglimento di osservazioni pervenute da parte di soggetti privati. Inoltre viene esplicitata l'esclusione in questa fase dell'approvazione del Comparto Stazione.

L'insieme delle modifiche è riscontrabile nel documento di sovrapposizione.

3 – Documento di Valutazione Integrata

Il documento viene aggiornato a seguito delle modifiche ed integrazioni apportate sia per i nuovi indirizzi dell'Amministrazione (esplicitati in specifiche informative di Giunta comunale) sia a seguito della proposta di accoglimento di osservazioni pervenute da parte di soggetti privati.

Ovviamente in questo documento, che esamina globalmente la sostenibilità del Programma Integrato come originariamente concepito ed adottato, non è opportuno scindere le valutazioni e gli effetti sulle risorse ambientali e territoriali fra i due Comparti, anche in considerazione che l'Amministrazione intende procedere con autonomo e successivo provvedimento all'approvazione del Comparto Stazione.

Le modifiche sono riscontrabili dal confronto tra lo stato adottato e lo stato modificato.

4 – Cartografia

La Variante, in questa fase conclusiva, propone l'approvazione del solo Comparto Frigido e conseguentemente la cartografia posta in approvazione riguarda solo tale Comparto con le modifiche introdotte sia per i nuovi indirizzi dell'Amministrazione (esplicitati in specifiche informative di Giunta comunale) sia a seguito della proposta di accoglimento di osservazioni pervenute da parte di soggetti privati. Si rinvia alla visione dello specifico elaborato cartografico di sovrapposizione tra lo stato adottato e la proposta di approvazione.

5 - Relazione geologica

La relazione geologica è stata implementata di un documento integrativo delle indagini geologiche e geomorfologiche prodotto dal dott. geol. Simone Fialdini che entra a far parte degli elaborati di Variante.