

elaborato

A2_03

titolo

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

data	formato	numero progetto
12/12/2016	A4	010

aggiornamenti e/o revisioni

Responsabile del procedimento:

Arch. Massimo Gigliotti

Piazza Umberto I, 26
Casalbordino (CH)
T 0873 9219
M comunecasalbordinourbanistica@interfreepec.it

Coordinamento generale

GCarchitetti

Carlo Gaspari-Beatrice Comelli
Via Giulio Ceradini 24
20129 Milano
CG +39 3285571432 BC +39 3484916043
M info@gcarchitetti.it

Studi geologici

SGAA - Studio di geologia applicata e ambientale

Nicola Tullo
Via A. Gramsci 1
66041 Atessa (CH)
T +39 0872 865994
M info@sgaa.it

Studi agronomici e ambientali

EUROPROGETTI - Studio Tecnico

Zinni Nicola
via Madonna dell'Asilo, 20
66054 Vasto (CH)
T +39 0873 363784
M studioeuroprogetti@virgilio.it

Indice

1	Premessa.....	1
2	Gli indirizzi generali.....	2
3	Proposte di controdeduzione	3
4	Schede di proposta	15
5	Allegati	15

1 Premessa

Il Progetto della Variante del PRG è stato adottato in Consiglio Comunale in data 24/05/2016 con C.C. n°30.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., gli atti sono stati depositati, per la presa visione, presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Casalbordino il giorno 03/08/2016, di pubblicazione sul B.U.R.A. Regionale (Ordinario n. 30) e sul sito web del Comune.

Sono pervenute n° 228 osservazioni di cui 225 entro i termini di legge (n° 200 è stata formulata dall'Ufficio Tecnico comunale) le rimanenti invece sono pervenute il giorno 17/09/2016 fuori dai termini di legge.

Il giorno 17/10/2016 il Comune di Casalbordino ha convocato una prima Conferenza dei Servizi per richiedere agli enti interessati di esprimersi sul progetto della variante al PRG :

1. Nota Agenzia del Demanio n° 2016/10655/DRAM del 07/10/2016, con esito favorevole con avvertenza;
2. R.F.I – nota prot. R.F.I. – DPR -DTP_AN.ING/A0018/P/2016/002361 del 10/10/2016 con esito “ favorevole di massima con prescrizioni elencate”;
3. Provincia di Chieti – Servizio Urbanistico, nota prot. n° 22829 del 10/07/2016 – Richieste integrazioni documentali e procedurali;
4. Autostrade per l'Italia S.p.a - nota prot. ASPI/RN/2016/0018834/ del 07/10/2016 con esito richieste di dettaglio. Risposte dall'ufficio con prot. 10562 del 12/10/2016;
5. SNAM, Rete Gas n° DISOR/LAV/prot. n° 1245 del 11/10/2016, indica segnalazioni e raccomandazioni per attività edilizie interferenti con le reti;
6. Regione Abruzzo – Servizio Politiche Turismo Demanio Marittimo – Nota prot. n° RA/0063600/16 del 7/10/2016 richiamo pareri rilasciati in conferenza dei servizi per approvazione P.D.C.M. del 31/06/2006 e 20/04/2016;
7. ENEL distribuzione, nota ENEL DIS 13/10/2016 0637327 – Nulla Osta con prescrizioni e richiami normativa in materia di sicurezza – parere favorevole.
8. Regione Abruzzo Servizio Protezione Civile (DPC 029) richiamo alla microzonazione sismica LR 28/2011 con riferimento al recepimento dei contenuti strutturati del Piano Comunale di Emergenza nel PRG;
9. S.A.S.I s.p.a parere favorevole con prescrizioni;
10. A.R.A.P parere favorevole con prescrizione dell'attuazione della Variante al PRG nel rispetto del PTAP;
11. Capitaneria di Porto di Ortona auspica obiettivi in seguito a previsioni di nuova costruzione.

2 Gli indirizzi generali

Sono state esaminate tutte le osservazioni in base ai seguenti principi di fondo che sono stati posti alla base per la valutazione delle osservazioni:

- le osservazioni e le proposte devono presentare rilevanza ai fini del “ pubblico interesse ”;
- le osservazioni devono presentare diretta attinenza ai temi ed alle aree della Variante del PRG nel conseguimento degli obiettivi generali;
- le valutazioni sono state operate in coerenza con i presupposti della Variante, come risultava dal Documento programmatico approvato in data 13/02/2014, con deliberazione consiliare n° 7 e della carta delle intenzioni;
- la scelta, rispetto all'accoglimento delle proposte puntuali, è stata valutata in modo da migliorare e/o facilitare l'attuazione della Variante in funzione degli obiettivi.

3 Proposte di controdeduzione

Dato l'elevato numero di osservazioni (228), e una ripetizione dei temi osservati, si sono raggruppate le osservazioni secondo le 13 tematiche principali individuate, in modo da garantire la massima trasparenza e la totale imparzialità di risposta all'osservazione.

Infatti a ciascuna osservazione viene altresì attribuito un numero corrispondente ad una o più tematiche individuate a seconda delle richieste.

Le tematiche sono le seguenti:

1. Richiesta di aumento e/o cambio indici di zona per aumenti volumetrici
2. Richiesta di variazione di zona
 - 2.1 zona agricola (E) a zona residenziale (B/C)
 - 2.2 zona edificabile (B,C,D,F) a zona agricola (E)
 - 2.3 zona (F) a zona residenziale (B/C)
 - 2.4 variazioni ricadenti all'interno delle zone (F)
 - 2.5 zona agricola (E) a zona produttiva (D)
 - 2.6 zona agricola (E) a zona (F)
 - 2.7 zona produttiva (D) a zona residenziale (B,C)
 - 2.8 aree di interesse pubblico a zone residenziale (B,C)
 - 2.9 zona A (A1,A2,A3) a zona (B,C)
 - 2.10 variazioni ricadenti all'interno delle zone E
3. Eliminazione del vincolo degli edifici storici, architettonici e paesaggistici
4. Eliminazione del vincolo di tutela integrale delle aree agricole periurbane
5. Eliminazione/rettifica delle strade e dei parcheggi pubblici
6. Area commerciale ed artigianale
7. Inserimento/eliminazione dell'edificio secondo l'Art. 69 della L.R 18/83
8. Rettifica delle NTA
9. RIR
10. Variazione del progetto guida (Pg) in merito ai caratteri qualitativi e quantitativi
11. Eliminazione del progetto guida (Pg) e relativi Stralci Funzionali (SF)
12. Rettifica dei vincoli di rispetto stradale e dei vincoli aree archeologiche e smi
13. Osservazione dell'amministrazione comunale (N° 200)

1 Richiesta di aumento e/o cambio indici di zona per aumenti volumetrici

Sono pervenute n°12 osservazioni che riguardano gli aumenti di volumetria e/o la richiesta di cambi di zona per avere più volumetria utile ad attuare le modifiche sugli edifici esistenti.

A tal riguardo la proposta di controdeduzione non accoglie la richiesta di aumenti di volumetria, in quanto il calcolo delle volumetrie esistenti ai fini dell'attribuzione delle categorie di zona si è basata sullo stato effettivo dei luoghi, delle case esistenti a due o tre piani.

Si ritiene inoltre che gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, altresì quelli di nuova costruzione dovranno rispettare i caratteri quantitativi esistenti delle aree omogenee per una corretta evoluzione della città in maniera equa e democratica.

In relazione alle altezze massime sugli edifici a due piani, e dato lo stato attuale dei luoghi che presenta molti sottotetti di altezza utile alla destinazione di soffitte e locali accessori, e dell'aumento dello spessore dei solai e delle coperture in vista di una sostenibilità energetica, si è ritenuto aumentare l'altezza massima da 8m a 8,50m.

2 Richiesta di variazione di zona

2.1 Zona agricola (E) a zona residenziale (B/C)

Sono pervenute n°43 osservazioni riguardanti la richiesta di passaggio da area agricola ad area edificabile.

Di queste osservazioni, la maggior parte di loro riguardano particelle e lotti che si trovano in aree urbanizzate per le quali il Piano vigente del 1997 già prevedeva in larga parte una loro edificazione, sono aree disposte principalmente sulle vie di traffico (aree periurbane) per le quali si propone di accogliere favorevolmente il cambio di zona visto come completamento di una situazione esistente che non compromette il disegno generale della " città su filamenti " oltre a non incidere esageratamente sul carico urbanistico delle aree edificabili per la residenza.

Inoltre si è aggiornato il calcolo della volumetria residenziale non utilizzata, in quanto dalle osservazioni pervenute e dal riscontro con l'Amministrazione, si è pervenuti alla considerazione che l'abitato insistente ai Miracoli e su Via dei Tigli, è completamente utilizzato. Pertanto l'aumento di capacità residenziale ammissibile (calcolata come il 30% della volumetria esistente meno la volumetria non utilizzata), è variata in aumento.

Altre osservazioni invece, riguardano la richiesta di variazione di zona per aree che si trovano totalmente nel paesaggio agrario per le quali eventuali operazioni di trasformabilità provocherebbero ulteriori frammentazioni delle aree agricole, quindi in questi casi, la proposta di controdeduzione non accoglie le osservazioni .

2.2 Zona edificabile (B,C,D,F) a zona agricola (E)

Sono pervenute n°6 osservazioni, dove vi è stata la richiesta di un passaggio da area edificabile ad area agricola.

Di queste osservazioni una parte di loro riguarda aree limitrofe, terreni marginali posti in prossimità del paesaggio agrario dove la variazione di zona non provocherebbe la frammentazione dei fronti urbani esistenti, quindi la proposta di controdeduzione accoglie la variazione di zona.

Invece per quelle aree che il Piano concepisce come aree trasformabili, all'interno di aree urbanizzate o in previsione, per le quali sono già state attuate operazioni di trasformabilità parziale, o a cui si dà un valore strategico per la dotazione di servizi e di completamento, la proposta di controdeduzione non accoglie l'osservazione.

2.3 Zona (F) a zona residenziale (B/C)

Sono pervenute n°10 osservazioni dove viene richiesto il passaggio da aree di previsione per attrezzature ed impianti di interesse generale (F) a zona residenziale (B,C).

Le osservazioni riguardano principalmente le aree poste a sud della Basilica dei Miracoli per le quali il Piano dà la destinazione di zona turistica-ricettiva.

Per tali aree visto il numero delle richieste, e del rischio che comporterebbe attuare degli interventi frammentari e non unitari, si ritiene opportuno proporre di accogliere le osservazioni concedendo il cambio di destinazione residenziale come continuazione dell'area prospicienti.

Per quanto riguarda invece le osservazioni che riguardano le aree del Lido, si propone di non accoglierle, in quanto le zone residenziali esistenti già sono in estrema sovrabbondanza rispetto alle case realmente abitate. Il Piano inoltre, per quest'area, si prefigge un'aumento di volumetria solo come metodo di ampliamento dello sviluppo turistico ricettivo dell'area.

2.4 Variazioni ricadenti all'interno delle zone (F)

Sono pervenute n°10 osservazioni che riguardano principalmente i terreni posti a ridosso di Via Alessandrini e Via Bachelet al Lido, a cui il Piano ha dato un valore strategico e di importanza sotto il profilo ambientale e dei servizi alla comunità.

Le osservazioni hanno riguardato principalmente la richiesta di variazione di zona, da zona F7 (attrezzature turistiche commerciali), a zona F9 (turistico-ricettiva) per quanto riguarda la parte nord del Lido di Via Alessandrini; su Via Bachelet le osservazioni hanno riguardato il passaggio di zona da F2/ F7 a zona F6.2 (strutture alberghiere e paralberghiere)

In considerazione dei progetti guida e dei relativi stralci funzionali che prescrivono i caratteri qualitativi e quantitativi per gli interventi, si ritiene che i cambi di zona all'interno dei servizi turistici non compromettono gli obiettivi di Piano ma anzi comporterebbero l'attuazione dei progetti nel rispetto dei caratteri ambientali ed urbanistici, quindi si propone di accogliere le osservazioni a tal riguardo ampliando altresì gli usi consentiti sempre all'interno delle zone F, per una maggior attuazione degli interventi.

2.5 Zona agricola (E) a zona produttiva (D)

Sono pervenute n°3 osservazioni, riguardanti i cambi di zona per edifici e particelle utilizzate già per fini produttivi-artigianali.

Si propone l'accoglimento delle osservazioni, in quanto costituiscono l'aggiornamento cartografico delle attività produttivo-commerciali esistenti sul territorio comunale.

2.6 Zona agricola (E) a zona (F)

Sono pervenute n°17 osservazioni dove viene richiesto il passaggio da zona agricola a zona per attrezzature ed impianti di interesse generale (F).

Le osservazioni riguardano in parte le aree a ridosso di zone già edificate e/o aree puntuali dove insistono già progetti regolarmente autorizzati, dove il passaggio di zona F rafforzerebbe la dotazione e diversificazione dei servizi per la collettività, a tal proposito si ritiene utile accogliere la proposta di controdeduzione anche in considerazione del basso impatto ambientale che tali zone hanno (campeggi, etc). Mentre per le osservazioni in riferimento ad aree all'interno del paesaggio agrario, che non sono in aree già in qualche modo urbanizzate e/o per le quali non sono mai stati attuati gli interventi in previsione dal Piano vigente del 1997, si propone di non accogliere l'osservazione in quanto eventuali interventi provocherebbero ulteriori frammentazioni del paesaggio agrario.

2.7 Zona produttiva (D) a zona residenziale (B,C)

Sono pervenute n°2 osservazioni per cui viene richiesto il passaggio di zona da zona produttiva a zona residenziale (B).

Si propone di accogliere le osservazioni inerenti in quanto le aree di riferimento ricadono all'interno della città consolidata e della città su filamenti, con destinazione a prevalenza residenziali, tali richieste rientrano negli obiettivi generali di Piano che vuole alleggerire la frammentazione tra attività produttive in aree residenziali.

2.8 Aree di interesse pubblico a zone residenziale (B,C)

Sono pervenute n°11 osservazioni, riguardanti il cambio di zona da aree di interesse pubblico (parchi attrezzati, giardini pubblici etc) ad aree residenziali.

Le osservazioni riguardano principalmente le aree a ridosso della strada nella “città su filamenti” e alcune aree all’interno della città di completamento, altre invece riguardano interventi a ridosso del centro antico.

In virtù del fatto che il Piano incentra lo sviluppo degli spazi pubblici cercando di riqualificare quelli esistenti più che proporre di nuovi per un contenimento delle risorse necessarie per il loro mantenimento, e rispetta comunque pienamente gli standard previsti da legge, la proposta di controdeduzione si ritiene accolta a meno di necessità specifiche legate ad un determinato luogo (Es. dotazione di una piazza davanti la chiesa di S. Antonio).

2.9 Zona A (A1, A2, A3) a zona (B, C)

Sono pervenute n°7 osservazioni, per le quali viene richiesta la variazione di zona da aree ricadenti nel Centro Antico e della Città del ‘900 a zone di completamento, in particolar modo dalle zone A3 a zone B.

Si propone di non accogliere le osservazioni in quanto tali aree ricadono in agglomerati urbani con caratteristiche urbanistiche e di densità edilizia, di distanze dai confini e tra i fabbricati proprie delle zone A , ai sensi del D.M. 1444/68.

2.10 Variazioni ricadenti all’interno delle zone E

Sono pervenute n°2 osservazioni per le quali si richiede la variazione di zona da LV4/E4 (corridoi verdi) a LV2/E2 (paesaggio agrario di collina).

Si propone di accogliere le osservazioni solo nel caso in cui non ci sia la presenza di boschi o non si interrompa la continuità dei corridoi verdi, riserve di naturalità per la flora e la fauna.

3 Eliminazione del vincolo degli edifici storici, architettonici e paesaggistici

Sono pervenute n°**24** osservazioni con la richiesta di eliminare il vincolo agli edifici in oggetto che il Piano ha definito come edifici di valore storico, architettonico e paesaggistico.

Si propone di accogliere le osservazioni in oggetto in quanto, in accordo anche con quanto richiesto dall'Amministrazione comunale (Oss. n° 200), si ritiene utile vincolare gli interventi solo nel caso delle "ville storiche", e dare invece maggiori possibilità di intervento per la riqualificazione degli edifici nel rispetto dei caratteri tipologici, storici ed architettonici (come indicato dall'art.139,140 e 141 delle NTA). Si specifica altresì che il Piano ha dato un valore strategico e di grande importanza alla riqualificazione ed al recupero degli edifici esistenti e si ritiene che eventuali operazioni sugli edifici possa accelerare tale processo.

4 Eliminazione del vincolo di tutela integrale delle aree agricole periurbane

Sono pervenute n°**17** osservazioni con la richiesta di eliminare il vincolo a tutela integrale per le aree periurbane.

Si propone di accogliere le osservazioni in oggetto in quanto, dato il numero di osservazioni pervenute, e data la richiesta di continuare ad operare liberamente sui terreni attraverso tecniche ed usi già consolidati, si ritiene che eventuali operazioni non andranno comunque ad incidere negativamente sul territorio vista la presenza di particelle con indici di edificabilità molto bassi, e permettere così la continuazione eventuali delle attività agricole.

5 Eliminazione/rettifica delle strade e dei parcheggi pubblici

Sono pervenute n°**18** osservazioni riguardanti la rettifica e/o eliminazione di strade, rotonde e parcheggi di previsione.

Si propone di accogliere le osservazioni nei casi in cui viene richiesta una rettifica e/o eliminazione delle strade (rotonde, parcheggi etc) laddove viene evidenziato uno stato dei luoghi diverso da quanto in previsione, per il quale sono già presenti opere di urbanizzazione o situazioni particolari di orografia del territorio.

Invece si propone di non accettare le osservazioni a tal riguardo quando eventuali eliminazioni di strade, parcheggi, rotonde indebolirebbero gli obiettivi generali di Piano e la dotazione di servizi utili alla collettività oltre a garantire situazioni di sicurezza pubblica.

6 Area commerciale ed artigianale

Sono pervenute n° 7 osservazioni per le maggior parte delle quali viene richiesto il ripristino delle indicazioni di cui al “ Piano Particolareggiato vigente ” e l’ampliamento delle aree di sviluppo commerciale – artigianale.

Per tali aree, in considerazione di un Piano Particolareggiato , nel rispetto della L.R. 18/83, delle previsioni di cui al PTAP, e del D.M. n° 70/2015 del 02 aprile 2015, e del numero di osservazioni riguardanti interamente le aree in oggetto, si propone di accogliere pienamente le osservazioni. Invece per le osservazioni con riferimento ad un ingrandimento dell’area produttiva artigianale – commerciale, la proposta di controdeduzione si esprime favorevolmente ma con l’indicazione di realizzare un Piano Attuativo da sottoporre alla valutazione degli enti competenti in materia.

Le osservazioni che invece richiedono l’esclusione dalla perimetrazione ASI, o un cambiamento di destinazione all’interno della perimetrazione ASI , non possono essere accolte in quanto ogni cambiamento compete all’Autorità Competente in materia.

7 Inserimento/eliminazione dell’edificio secondo l’Art. 69 della L.R 18/83

Sono pervenute n°15 osservazioni in cui è stata richiesta la eliminazione e/o richiesta di inserimento di alcuni edifici ricadenti nel patrimonio agrario e/o in aree periurbane secondo la lista degli edifici non più utili al fondo secondo l’Art.69 della L.R 18/83.

L’eliminazione di tali schede viene richiesta per quegli edifici già individuati dal Piano vigente del 1997 per i quali sono già stati attuate operazioni di trasformazione secondo gli indici e destinazioni, gran parte di essi ricadono in aree di completamento residenziali.

L’inserimento viene richiesto per gli edifici che, allo stato attuale risultano abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e quindi il Piano vuole recepire le indicazioni ed aggiornare la cartografia ai fini di prevederne un loro recupero e indirizzare gli interventi verso una loro riqualificazione. Si propone quindi di accogliere le osservazioni a tal riguardo.

Inoltre, vista l’osservazione dell’Amministrazione comunale, si aggiorna il censimento degli edifici secondo l’Art. 69 della LR 18/83 eliminando tutti gli edifici che ricadono nelle zone di urbanizzazione (zone B, C, D e F) e quelli che rispetto allo stato dei luoghi risultano demoliti o inesistenti e non compaiono sui fogli del catasto.

8 Rettifica delle NTA

Sono pervenute n°19 osservazioni per le quali viene richiesto nello specifico la modifica degli articoli 135, 139,140,141,142 ; la modifica dell'art 15 delle NTA ; la rettifica dell'art 118 delle NTA ; modifica in merito all'art 133 comma 5 ; possibilità di sopraelevazione per edifici ad un piano ricadenti nelle aree LR5/B4; modifiche delle distanze dai confini; modifica dell'art 134 e 141; possibilità di sopraelevazione nel rispetto delle distanze.

Per quanto riguarda la modifica degli artt. 135,139,140,141 e 142, gli stessi si riferiscono agli edifici e particelle ricadenti in aree agricole per le quali si chiede una rettifica degli articoli per consentire una maggior possibilità di trasformazione degli edifici stessi per quanto riguarda i caratteri architettonici (coperture, pilastri, sedime dell'edificio, balconi e porticati, distanze dalle strade inferiori a m 4,50), i caratteri volumetrici (altezza massima 8 ml), demolizione e ricostruzione e possibilità di realizzare recinzioni con basi in muratura e strutture metalliche per prevenire il rischio da fauna selvatica e malintenzionati.

Si propone di accogliere tali osservazioni per consentire il proseguimento delle attività legate al paesaggio agrario, dando maggiore libertà sulle scelte architettoniche, e poter garantire una sicurezza maggiore in riferimento anche agli avvenimenti legati alla fauna selvatica .

Riguardo alla rettifica dell'art 15 delle NTA,dove si richiede la esclusione dalla superficie edificabile anche ai piani interrati con altezza superiore ad altezza pari a 2,40 m, si propone di accogliere le osservazioni, nel rispetto degli usi quali cantine, garage e simili con vincolo permanente d'uso da trascrivere sulla concessione edilizia. Per quanto riguarda la rettifica dell'art 118 si chiede di chiarire meglio le possibilità di destinazioni d'uso della zona LP3 in riferimento alla possibilità di svolgere attività commerciali, si propone quindi di accogliere l'osservazione in quanto nelle aree urbane e periurbane, il Piano auspica anche a una riconversione delle attività produttive verso attività legate al commercio e all'artigianato più compatibili con la residenza.

In riferimento all'art 133 comma 5, le osservazioni hanno fatto richiesta di modifica delle superfici minime di intervento in merito alle zone F5 (Strutture ricettive all'aperto) diminuendo le aree a 3000/4000 mq per l'attuazione degli interventi, si propone di non accogliere le osservazioni in quanto la L.R 16/2003 fissa le superfici minime di intervento pari a 1 ha.

In merito alla richiesta di sopraelevazione degli edifici ad un piano ricadenti al Lido nei luoghi LR5/B4 per le quali si chiede la loro sopraelevazione, si propone di accogliere l'osservazione rettificando l'Art. 114 in quanto la eventuale sopraelevazione non va a modificare i fronti urbani esistenti ma consentirebbe un adeguamento degli edifici alla situazione esistente.

In considerazione delle osservazioni richiedenti la rettifica delle distanze dai confini , si propone di accogliere esclusivamente le osservazioni che rispettano le norme vigenti in materia D.M 2 aprile 1968 N° 1444 e DPR 16/12/1992 n°445.

In riferimento alle osservazioni per le quali è stata chiesta una modifica dell'articolo 134, 141 in riferimento alle strade poderali, alle recinzioni e alle prescrizioni sulle colture, si propone di accogliere le osservazioni per consentire una maggiore libertà delle tecniche e usi locali.

In riferimento alle richieste di incremento delle volumetrie per le strutture alberghiere e paralberghiere esistenti, si propone di accogliere l'osservazione rettificando l'art. 133 e inserendo, come per il luoghi LR5/B4, possibilità di sopraelevazione per gli edifici esistenti a un solo piano fuori terra.

9 RIR

L'osservazione n° 8 ha chiesto il recepimento della previsione urbanistica del progetto presentato dalla Società al SUAP, con protocollo n. 6542, con conseguente estensione della zona LP2-D2 alle particelle in oggetto e relativo arretramento delle curve di isodanno come da documentazione consegnata nel 2013.

Nell'osservazione si fa altresì riferimento alla indicazione dell'area con la dicitura corretta secondo DM 9 maggio 2001: " Area a rischio di incidente rilevante " e si chiede di rettificare in merito all'art. 117 delle NTA con le seguenti indicazioni: inserimento del valore massimo di superficie coperta almeno pari al 20%; inserimento dell'altezza dei locali non inferiore a 8 mt, con possibilità di fare due piani, inserimento del valore di superficie impermeabile delle aree scoperte con valore del 20% di ogni locale.

Si propone di accogliere l'osservazione nella sua interezza in quanto il progetto oltre a garantire una maggior sicurezza per la salute umana, in seguito ad arretramento delle curve di isodanno, garantirebbe la riqualificazione ambientale delle aree dismesse.

10 Variazione del progetto guida (Pg) in merito ai caratteri qualitativi, quantitativi e destinazioni d'uso

Sono pervenute n°13 osservazioni inerenti i caratteri quantitativi, qualitativi e cambi di destinazioni d'uso relativi ai progetti guida.

Le osservazioni hanno fatto riferimento alla suddivisione degli stralci funzionali in merito alle proprietà per un'attuazione più veloce degli interventi ed un ridimensionamento relativamente alle aree destinate per il verde, parcheggi etc, è stato richiesto altresì di avere maggiori capacità edificatorie e maggiori possibilità di destinazioni d'uso in merito alla ospitalità turistico-ricettiva.

Le aree in oggetto riguardano parti di territorio sensibili che il Piano identifica come aree strategiche e di grande importanza per la riqualificazione dei luoghi e la dotazione di nuovi servizi per la collettività in vista delle numerose richieste e dell'attuazione del progetto della Via Verde.

Si propone di accogliere le osservazioni laddove viene richiesta una ridefinizione degli stralci che consentirebbe l'attuazione degli stessi in maniera più immediata e/o dove viene chiesto il ridisegno delle aree verdi e delle aree a parcheggio in modo da garantire un loro mantenimento nel tempo.

Invece per quanto riguarda i relativi cambi di destinazione d'uso, si specifica che il numero di osservazioni ha riguardato interamente i progetti guida, ovvero ciascun proprietario delle particelle in oggetto ha fatto osservazione chiedendo maggiori possibilità edificatorie e maggiori possibilità di servizi per il Lido.

Tali richieste hanno condizionato interamente i progetti guida in oggetto nella riformulazione di servizi utili alla comunità che possano garantire l'attuazione degli stralci funzionali concepiti come interventi strategici per il territorio.

A tal riguardo sono state aggiunte destinazioni d'uso e/o sono state effettuate delle rettifiche delle zone (F) a seconda del numero di osservazioni prevalenti per ciascun progetto guida, in modo da garantire anche un servizio eterogeneo nel territorio per diversificare i servizi in offerta. Si propone quindi di accogliere le osservazioni che riguardano i temi sopra esposti.

Invece, le osservazioni, o parti di esse, che riguardano il cambiamento di destinazione da zona turistico ricettiva a zona residenziale, o quelle che riguardano eliminazione di standard (parcheggi e strade) che sono effettivamente necessarie a uno sviluppo dell'area anche in funzione della pubblica utilità, si ritiene non debbano essere accolte.

Inoltre, nella riformulazione dei Progetti guida a seguito delle osservazioni, si ritiene utile rettificare alcuni stralci funzionali nella loro estensione e eventualmente aggiungendo destinazioni di zona, in base alle proprietà e ai lotti minimi di intervento.

11 Eliminazione del progetto guida (Pg) e relativi Stralci Funzionali (SF)

Sono pervenute n°10 osservazioni in cui è stato richiesto di eliminare i progetti guida e i relativi stralci funzionali sulle particelle interessate.

Si fa presente che i progetti guida assumono per la variante al Piano, un'importanza strategica per definire i caratteri qualitativi e quantitativi degli interventi in aree e parti della città importanti sotto il profilo ambientale, urbano e paesaggistico.

Il Piano rimanda principalmente ai permessi di costruire convenzionati l'attuazione dei progetti guida in modo che l'amministrazione possa avere un controllo delle caratteristiche qualitative, quantitative degli interventi e il soddisfacimento al contempo dell'interesse pubblico, si propone quindi di non accogliere le osservazioni a tal riguardo.

12 Rettifica dei vincoli di rispetto stradale , vincoli aree archeologiche e smi

Sono pervenute n°8 osservazioni per le quali è stato richiesto una ripermetrazione dei vincoli delle aree archeologiche e delle aree cimiteriali, vi sono state altresì delle osservazioni in riferimento alla rettifica delle fasce di rispetto stradale.

in merito alla effettiva classificazione delle strade secondo il Codice della Strada.

Si propone di accogliere le osservazioni in merito alla rettifica delle fasce di rispetto stradale laddove è stato riscontrato, a seguito dell'osservazione, uno stato dei luoghi diverso da quanto trascritto nelle tavole di Piano. Si sono quindi aggiornati gli elaborati secondo i sensi del Dlgs 16 dicembre 1992 n° 495.

Invece per quanto riguarda la ripermetrazione delle aree archeologiche e delle fasce di rispetto cimiteriali si propone di non accogliere le osservazioni in quanto nel primo caso la variante al PRG recepisce le indicazioni degli organi sovraordinati e ne rispetta gli indirizzi, nel secondo caso per tutte le aree cimiteriali vige il Regio Decreto del 27 luglio 1934 n°1265 e art. n°57 del DPR n° 285 del 1995 che fissa le prescrizioni da rispettare.

13 Osservazione da parte dell'Amministrazione comunale (n° 200)

L'Amministrazione comunale ha formulato l'osservazione n° 200, nello specifico le richieste possono essere individuate in due sottocategorie:

1. Rettifica:

- degli edifici di valore storico, architettonico e paesaggistico nonché gli edifici individuati secondo l'art 69 della L.R. 18/83, dal Piano vigente del 1997;
- delle strade e degli spazi pubblici in riferimento a nuove previsioni, ampliamento o spazi esistenti;
- delle NTA in riferimento all'elaborato di revisione ed in merito all'aggiornamento della normativa delle zone contenente tutti gli indici e le prescrizioni necessarie; delle distanze delle recinzioni dalle strade; della normativa sulle stazioni carburanti; della normativa in riferimento agli spazi pubblici con possibilità di realizzare chioschi ed attività ludico/ricreative etc;
- eliminazione della linea degli "allineamenti del verde e degli edifici dalle strade".

2. Aggiornamento cartografico:

- perimetrazione e denominazione di zone e sottozone (Es. zone A1) e delle aree con vincolo archeologico ex EA del PRG vigente;
- degli edifici di proprietà comunali con destinazioni d'uso aggiornate secondo il programma delle alienazioni e secondo le volontà dell'Amministrazione comunale;
- dei progetti oggetto di variante urbanistica al Piano vigente secondo i sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 riguardanti la Società Esplosivi Sabini per l'arretramento delle curve di isodanno e il progetto per la costruzione di una struttura polifunzionale per attività sociali.

Le osservazioni sono state accolte in merito agli aggiornamenti cartografici ed alle rettifiche richieste nel rispetto dei principi e dei fondamenti di Piano.

4 Schede di proposta

Al presente documento di proposta delle Controdeduzioni alle osservazioni, viene allegata una cartografia in scala, del Piano adottato e della proposta di Piano Controdedotto in riferimento alle Tavv. " Assetto delle aree Urbane ed Assetto delle aree Extra-urbane " dove vengono individuate territorialmente le singole osservazioni di Piano e le proposte di Controdeduzione rappresentate già modificate, in accoglimento o parziale accoglimento dell'osservazione.

Le singole schede delle Controdeduzioni che seguono, riportano:

- numero dell'osservazione, nome dell'osservante, il numero di protocollo;
- sintesi richiesta, risposta sintetica, controdeduzione;
- stralcio cartografico del Piano Adottato e della proposta di Piano Controdedotto in riferimento alle Tavv. " Assetto delle aree urbane e Assetto delle Aree Extra-urbane " e alla particella dell'osservante.

Alle osservazioni pervenute si è risposto come segue:

➤ Osservazione accolta	117 oss	51,32%
➤ Osservazione parzialmente accolta	59 oss	25,87%
➤ Osservazione non accolta	49 oss	21,89%
➤ Osservazioni arrivate fuori termine di legge	3 oss	1,31%.

5 Allegati

Si allegano quindi a seguire :

- l'elenco delle osservazioni pervenute con sintesi delle risposte;
- la cartografia di riferimento con visualizzazione delle aree oggetto di osservazione.

Si specifica che nelle controdeduzioni il testo viene riportato come segue (**grassetto** per inserimenti e ~~barrato~~ per eliminazioni).

gcarchitetti

Via Fedele Romani 11 65123 Pescara (PE)

Via Daniele Manin 6/4, 33100 Udine

CG + 39 3285571432 BC + 39 3484916043

info@gcarchitetti.com

www.gcarchitetti.com