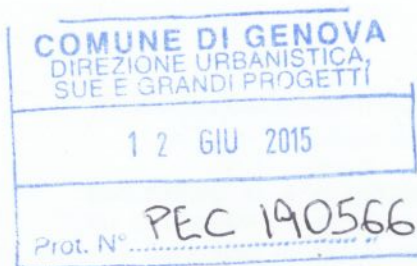


85 osservazioni
Colombo / Bertoni
Mici / Binjaye / De Forni
ref/oc/154



Spett.
Comune di Genova
Archivio protocollo generale
Piazza Dante 10, 1° piano,
Genova

e via PEC a

comunegenova@postemailcertificata.it

Oggetto: osservazioni al progetto definitivo di PUC di Genova - delibera di consiglio comunale n. 8 del 4 marzo 2015 - adozione del progetto definitivo di piano urbanistico comunale.

Quale presidente di ANCE Genova Assedil, domiciliata in Genova alla Via XX Settembre 37 int. 9, fax 010 587413, PEC ance.genova@pec.ance.it, espongo di seguito osservazioni al provvedimento amministrativo in oggetto.

L'esponente associazione aveva formalizzato nel maggio dell'anno 2012 osservazioni al progetto preliminare di piano urbanistico comunale.

L'atto presupposto e precedente alla delibera di consiglio comunale n. 8/2015, ovvero la proposta di deliberazione della giunta comunale al consiglio comunale n. 2014-dl-312 del 06/10/2014, ha esplicitato le determinazioni dell'amministrazione civica in merito ai pareri ed osservazioni pervenute.

In proposito si osserva che la sintesi prospettata talvolta non è rispondente all'effettivo contenuto o non considera alcuni elementi significativi delle osservazioni svolte da ANCE Genova-Assedil nel maggio dell'anno 2012; per tale ragione pare opportuno ribadire talune delle stesse osservazioni rivolte sia a scelte fondative che a norme generali al fine di evidenziare alcuni temi, ad avviso dell'esponente associazione, di fondamentale importanza per l'efficacia e l'operatività dello strumento di pianificazione generale.

Devono, pertanto, essere confermate le perplessità già espresse sugli strumenti operativi, tecnico-normativi che il progetto definitivo di piano urbanistico comunale prospetta.

In particolare, se sono condivisibili gli obiettivi di contenimento dell'espansione, di attenzione al rischio idraulico, di riqualificazione urbanistica della città edificata restano invece assolutamente opinabili e incerti efficacia ed utilità degli strumenti normativi che dovrebbero consentire ad imprese ed individui di operare nel rispetto del piano urbanistico.

In altri termini le regole del piano urbanistico evidenziate di seguito non consentono agli attori della trasformazione economica e sociale attività di produzione territoriale ovvero generano problemi maggiori di quelli che intendono risolvere; le norme generali del p.u.c. introducono limiti, divieti, oneri economici che non incentivano l'attività edilizia, il recupero, il miglioramento, la rifunzionalizzazione dell'edificato, la sua riqualificazione tecnologica-energetica e la riduzione del rischio idraulico.

Tali limiti strutturali della normativa generale inficiano l'utilità delle prescrizioni di conformazione e localizzazione proposte dallo stesso piano e sono acuiti anche dai tempi prolungati di approvazione del piano; la previsione nelle norme generali del

piano di decine ambiti con disciplina urbanistica speciale comprova la complessità dei procedimenti amministrativi.

L'adempimento relativo alla valutazione ambientale strategica e la conflittualità registratasi con gli uffici regionali hanno reso, altresì, evidente la necessità di un maggiore coordinamento con l'amministrazione regionale al fine di assicurare una produzione legislativa regionale effettivamente semplificatoria.

La dinamica dei rapporti istituzionali e la stratificazione normativa troppo spesso consente agli operatori né di individuare le responsabilità amministrative con sufficiente certezza né di poter fare affidamento su tempi procedurali certi.

Per tali ragioni potrebbe essere opportuno istituire un sistema di consultazione o confronto permanente specie sui disegni di legge regionali e sui più importanti provvedimenti di pianificazione che incidano sulle questioni territoriali genovesi.

1. Obiettivi del Piano Linea Verde

L'osservazione n. 1 di ANCE Genova Assedil rappresentava l'inadeguatezza e l'erroneità del tracciato della "linea verde" che non pare supportato da uno specifico approfondimento istruttorio sia sulla corretta lettura del territorio considerato sia sulle ricadute socio-economiche della risoluzione urbanistica adottata.

La proposta di controdeduzione dell'amministrazione rilevava che la "linea verde" avrebbe natura di *"elemento d'analisi, senza peraltro fornire a questa una valenza coercitiva"* (circostanza peraltro opinabile sotto il profilo della certezza del diritto ammettendosene, parrebbe, la derogabilità in casi specifici).

Invero nella decisione di Giunta Comunale 2015-3 del 5 febbraio 2015 (pp. 15-16), in risposta all'osservazione svolta dal Municipio Il Centro Ovest, l'amministrazione comunale offre una lettura diversa della natura della "linea verde" che contraddice quanto prospettato nella proposta di controdeduzione: *"nello specifico la pianificazione comunale ha posto, tra l'altro, alla base delle scelte, la "Linea verde e linea blu", quali espressioni delle relazioni fra la città compatta, collocata tra il territorio con caratteri agrari e di presidio ambientale, e il mare, da preservare, migliorare e ricostruire, in termini di rapporto con il verde, come rapporto tra la natura e la città, che riconosce un confine reale tra il verde e la città compatta, oltre il quale la città non si espande, considerando altresì costruire sul costruito come riqualificazione, completamento e il rinnovamento del tessuto urbano, piuttosto che espandere la città, contenendo il consumo di suolo, la riconversione di aree o edifici dimessi e favorendo il contestuale sviluppo del territorio esterno, orientandone l'utilizzo verso le funzioni agricole, produttive e che ne assicurino il presidio ambientale, il tutto come riportato nella Relazione Descrittiva dell'apparato normativo del progetto definitivo di Piano. Inoltre è opportuno rilevare che il Livello 2 "Livello Urbano di Città" del Piano, tra l'altro, contiene il sistema del verde urbano e territoriale, con la relativa articolazione e l'indicazione della rete ecologica regionale, e le indicazioni degli spazi e connessioni ecologiche da salvaguardare o ripristinare. Quanto segnalato è pertanto accolto e inserito nelle scelte fondative della pianificazione comunale".*

Inoltre nelle norme generali del piano urbanistico, all'articolo 1, può leggersi che *"fa descrizione fondativa individua gli elementi fondativi sulla base dei quali la C.A. ha definito gli obiettivi programmatici di governo del territorio per l'elaborazione del PUC"* il che determina secondo il comma 5 del medesimo articolo 1 una riduzione delle possibilità di variante: *"il documento degli obiettivi individua: a) gli obiettivi invariabili, cioè quelli che connotano l'impronta politica e ambientale del Piano e rispetto ai quali, nel periodo decennale di validità, le eventuali varianti da introdurre, ai sensi dell'art. 44 della l.r. 36/1997 e ss.mm.ii., non sono riconducibili a quelle di cui al comma 2, in quanto comunque, **incidenti sulla descrizione fondativa** del piano e, come tali, da sottoporre al procedimento di cui al comma 8 del medesimo art. 44"*.

La valenza *"coercitiva"* della linea verde pare dunque confermata dall'assegnazione alla stessa di carattere *"fondativo"* della pianificazione comunale e dal particolare di non variabilità descritto dall'articolo 1 del PUC.

2. Obiettivi del Piano Costruire sul Costruito e artt. 10 e 10 bis delle norme generali

L'osservazione generale n. 2, depositata nel maggio 2012 a seguito della pubblicazione del progetto preliminare di P.U.C., era stata espressa riguardo all'obiettivo di *"costruire sul costruito"* e contiene un riferimento puntuale agli ostacoli di tipo normativo che compromettono l'effettivo conseguimento del risultato prospettato e una considerazione sull'efficacia della norma perequativa prevista dal piano urbanistico (*"il Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008, che ha approvato le norme tecniche per le costruzioni, stabilisce, ai capitoli 7 e 8, criteri progettuali per le azioni sismiche e generali per le valutazioni di sicurezza, per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo degli interventi sulle costruzioni esistenti. Per il caso di interventi di adeguamento di costruzioni esistenti che prevedano sopraelevazioni, ampliamenti, variazioni di destinazioni d'uso, interventi di ristrutturazione il progetto dovrà essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare "le verifiche dell'intera struttura post-intervento". Il rispetto di tali obblighi determinerà, oltre ad un naturale sicuro aggravamento dei costi per le verifiche, un' esecuzione che pone a rischio l'effettiva utilità dell'operazione e comprimerà le possibilità di intervento alle sole ipotesi di demolizioni e ricostruzioni totali che incorreranno, peraltro, in ulteriori limiti operativi quali ad esempio il rispetto dell'altezza media degli edifici circostanti. La riduzione poi della possibilità di trasferimento dei diritti edificatori conseguenti da demolizione limiterà le opzioni per rendere remunerative le operazioni di acquisizione di aree, demolizione e successiva riedificazione."*).

L'amministrazione comunale in occasione dell'approvazione delle controdeduzioni prospetta un accoglimento parziale che in verità non sussiste; la revisione degli articoli 10 e 10 bis delle norme generali non ha risolto le questioni sollevate ha anzi ulteriormente ridotto le possibilità di intervento contemplate dal PUC dell'anno 2000 come poi successivamente modificate. L'osservazione deve dunque essere riproposta e integrata in ragione dell'evidente peggioramento delle possibilità di intervenire sull'edificato.

Sarebbe senz'altro più efficace una norma che ammetta in genere il trasferimento di superfici tra i diversi ambiti comunali, seppure con percentuali non necessariamente coincidenti al 100% della superficie di partenza, specie in considerazione del fatto che l'esigenza di riqualificazione urbana si palesa in ogni quartiere cittadino.

Un'impostazione di tale natura sarebbe, oltre che ragionevole, anche coerente col portato giurisprudenziale del TAR Liguria (sez. I, 16/02/2008 n. 307 non si pone *"di per sé in contrasto con i principi generali in tema di pianificazione urbanistica una disciplina che autorizzi, a seguito di demolizione, il trasferimento di superficie agibile (e, correlativamente, di volumetrie) anche tra zone non omogenee del territorio comunale. Tale disciplina risponde infatti all'intento di contribuire attivamente al riequilibrio complessivo dell'assetto urbano, secondo una visione globale del territorio che, valutando gli effetti dell'attività edilizia in prospettiva ed anche al di fuori dei ristretti confini della zonizzazione, corrisponde in pieno alle finalità tipiche dell'urbanistica ed è conforme ai principi informativi dettati dall'art. 2 della legge urbanistica regionale n. 36/97, secondo cui la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale e funzionale del territorio ligure con prioritario riguardo alle esigenze, fra l'altro, di riqualificazione degli insediamenti per il conseguimento di più elevati livelli di qualità della vita (art. 2 co. 2 lett. c). Nell'ottica di favorire la contestuale riqualificazione delle diverse aree urbane, il trasferimento di superficie agibile da una zona all'altra previa demolizione è chiaramente funzionale all'esigenza di garantire per quanto possibile con uniformità il riassetto del territorio, grazie al collegamento necessitato fra interventi (nuova costruzione e demolizione) comunque tendenti alla riqualificazione dei siti ove sono realizzati, e non può pertanto considerarsi uno strumento privo di logica e razionalità"*).

Pare opportuno estendere le possibilità di nuova localizzazione di superficie a mezzo perequazione oltre i limiti previsti dagli artt. 10 e 10 bis delle norme di attuazione.

3. Social housing

L'osservazione sub 3 riguardo al tema del social housing è stata considerata non pertinente, nonostante la stessa trovi supporto in disposizioni legislative di livello nazionale, poi successivamente accolte dall'articolo 26 bis della legge regionale n. 38/2007 come modificata nel novembre dell'anno 2013; inoltre la disciplina normativa del social housing è parte della normativa urbanistica sicchè osservazioni che richiedono il rispetto di leggi sovra ordinate agli atti amministrativi comunali sono del tutto pertinenti.

4. Norme generali art. 13

L'eliminazione degli ambiti di conservazione e riqualificazione AR-UP (che annoverava tra gli oggetti di *"diffuso rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado e sostituzione del tessuto urbanistico*

edilizio con altro diverso” anche edifici preesistenti che “determinino situazione di degrado ambientale e sociale” e “edifici anche dimessi, con funzioni non ammesse nell’Ambito di appartenenza, subordinatamente alla ricollocazione in altro sito, a cura del proponente, di eventuali funzioni produttive in attività”) riduce notevolmente le possibilità di intervento incentivate che secondo l’articolo 13, comma 7, restano circoscritte ai casi di immobili soggetti a “esposizione al rischio idrogeologico e idraulico: fasce A e B dei piani di Bacino; -zone a suscettività elevata (frane delle carta dei vincoli geomorfologici e idraulici); - situazione di degrado con evidente e dimostrato rischio per la pubblica e privata incolumità con ingiunzione di demolizione”

Tra l’altro, l’articolo 29 *ter* della l.r. 36/1997 indica tra le aree suscettibili di riqualificazione urbanistica ed edilizia anche quelle connotate da “condizioni di incompatibilità per contrasto con la destinazione d’uso dell’ambito o del distretto di trasformazione o per la tipologia edilizia” mentre l’art. 29 *quinquies* “in attuazione dell’articolo 2 bis del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa dell’emanazione del regolamento regionale di cui all’articolo 34, comma 3 il PUC per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, può promuovere: a) premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi...Tali premialità non possono comunque superare il limite del 35% del volume geometrico degli edifici o del complesso di edifici esistenti; b) distanze tra fabbricati inferiori alla distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti...”.

Pare opportuno cogliere le possibilità di intervento previste dalle norme regionali.

5. Norme generali art. 7

L’osservazione rivolta all’articolo 7 delle norme generali deve essere riconfermata; la percentuale da destinarsi all’uso pubblico parametrata alla superficie agibile è eccedente i criteri stabiliti dal DM 1444/1968, confliggente con i nuovi criteri introdotti dall’articolo 34 della legge urbanistica regionale e pare orientata all’obiettivo di indurre gli operatori alla monetizzazione prevista dal successivo art. 9 e non pare considerare la disposizione dell’art. 4 dello stesso DM secondo cui “Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell’ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva”.

Tale scelta è, inoltre, priva di puntuale motivazione, in contrasto con la nota elaborazione giurisprudenziale che impone un’adeguata esplicitazione della scelta urbanistica (Consiglio di Stato sez. IV - sentenza 16 novembre 2011, n. 6049, Consiglio di Stato sez. IV - sentenza 3 novembre 2008, n. 5478

Consiglio di Stato, IV, 22 maggio 2000, n. 2934) nel caso di incremento delle dotazioni minime di standard urbanistici.

6. Norme generali Art. 9

Tale articolo ammette la monetizzazione sia degli standard urbanistici dovuti ma la cui realizzazione è priva di effettivo interesse pubblico, sia delle opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti o di urbanizzazione obbligatoria.

Non è indicato alcun criterio per la determinazione della monetizzazione.

7. Norme generali art. 10

L'articolo 10 delle norme generali di attuazione produce problemi maggiori di quelli che intende risolvere: subordinare l'iscrizione della superficie agibile demolita nell'apposito registro della S.A. al completamento dei lavori e al collaudo delle opere pubbliche impedirà per anni di "spendere" i crediti edilizi. Sarebbe opportuno subordinare o condizionare il rilascio del certificato di agibilità pertinente al credito edilizio attuato al completamento dei lavori e al collaudo delle opere pubbliche.

8. Norme Generali art. 11

L'articolo 11 sub comma 19 e 20 delle norme generali contiene definizione di edificio esistente e pre-esistente che confligge con l'attuale nozione statale (art. 3, lett. d) d.p.r. 380/2001) di ristrutturazione edilizia secondo cui *"Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli...volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza"*.

Impropri ed inadeguati appaiono i limiti imposti dalle norme del PUC ai "manufatti diversi dagli edifici"

All'art. 11 punto 22 non risulta congrua una superficie massima coperta per il ricovero animali.

Per quanto, poi, concerne il punto 22a è inspiegabile la determinazione di contenere la superficie delle cantine entro i 12 mq.

Nello stesso articolo al punto 23 compare un'altra limitazione che si potrebbe definire, senza ombra di smentita, estemporanea e riguarda i depositi attrezzi che non possono superare i mq 12 di superficie.

Il divieto di cambio di destinazione d'uso per le pertinenze è illogico considerato che le stesse seguono il regime giuridico del bene cui afferiscono.

9. Norme generali, art. 14, comma 3

La previsione dell'articolo 14, comma 3, in tema di permeabilità e efficienza idraulica dei suoli – invarianza idraulica appare di complessa redazione e difficile gestione operativa.

L'esito pratico della previsione dell'articolo 14, comma 3, da cui discendono anche significativi costi di intervento, sarà di probabile blocco dell'attività edilizia.

10. Norme generali art. 14, comma 4

La previsione dell'articolo 14, comma 4, che introduce una prescrizione costruttiva legandola al fronte di scavo è priva di fondamento tecnico scientifico e la sua interpretazione come norma di carattere ambientale confligge con il portato dell'articolo 9, comma 1, della legge 122/1989 in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali. Tale previsione compromette inoltre le possibilità di avviare diffusi processi di recupero del patrimonio edilizio esistente, negando servizi essenziali alle necessità di riqualificazione.

11. Norme generali, articolo 15

L'articolo 15 delle norme generali nel richiamare in tema di distanze tra costruzioni il D.M. 1444/1968 non considera le possibilità di diversa regolazione ammesse dall'art. 2 bis del d.p.r. 380/2001, nonché dall'articolo 34, comma 6, l.r. 36/1997 come recentemente modificato dalla legge regionale n. 11/2015.

12. Norme generali, articolo 17

La disciplina puntuale prevista dall'articolo 17, 3.8 "dotazioni obbligatorie" delle norme generali in tema di edilizia residenziale sociale che prevede l'obbligo di produzione di ERS anche per i casi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia contrasta con l'esenzione prevista dall'articolo 26 bis della legge regionale n. 38/2007, comma 9 per *"gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso residenziale, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia"*.

13. Norme generali, articolo 25, ambiti con disciplina urbanistica speciale

Le prescrizioni relative agli immobili *"interferiti dalla Gronda"* (pag. 90) non pare efficace. Per tali immobili sarebbe più opportuna la riconduzione della casistica all'istituto generale della perequazione senza limitazioni riguardo alle possibilità di rilocalizzazione.

Tale soluzione avrebbe anche migliore efficacia compensativa.

Norme di conformità:

14.

AC NI 2, pg. 4, parcheggi privati; il riferimento alle norme generali art. 16), 1.B 1 e 3b non è coerente con l'articolo citato

15.

AC NI 2, pag. 5, servizi pubblici: la definizione di servizi pubblici contenuta nell'articolo 12 delle norme generali *"spazi pubblici, di interesse generale e locale, realizzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, riservati alle attività collettive per istruzione, interesse comune, verde pubblico, edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), altre strutture pubbliche di interesse generale e le strutture ricettive indicate dalla"*

disciplina di settore” esclude la possibilità per i soggetti privati convenzionati con l'amministrazione di intervenire in tali ambiti non cogliendo l'opportunità data dal comma 4 dell'articolo 29 della legge regionale n. 36/1997. Con la nuova formulazione della definizione di servizi pubblici la possibilità di intervento nell'ambito AC NI 2 è riservata ai soli enti istituzionali competenti *“all'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero”*.

16.

AC NI 4 norme progettuali: ricorrono sovente termini quali *“congruente” “limitato” “adeguatamente”* che sono privi di efficacia cogente e dovrebbero essere espunti.

17.

AC VP 2:

pag. 9 sostituzione edilizia; la frase *“con incremento della S.A. esistente nel limite del 20% per gli edifici con SA non superiore a 400 mq nella misura massima di 20 mq”* è una contraddizione in termini.

Pag. 10 nuova costruzione; la frase *“ampliamento volumetrico di edifici esistenti con S.A. non superiore a 400 mq nel limite del 20% nella misura massima di 20 mq”* è una contraddizione in termini.

18.

AC-VU-2, pag. 14, Interventi pubblici sulla viabilità: è generica l'indicazione di *“parcheggi di piccole dimensioni”*

19.

AC-CS-1, pag. 17, Disciplina delle destinazioni d'uso, funzioni ammesse

Considerata la presenza di sale bingo già attive nell'ambito in questione, non pare condivisibile la limitazione, imposta ad attività imprenditoriali esistenti, alla riorganizzazione delle stesse.

20.

AC-CS – Ambiti di conservazione del centro storico urbano – AC-CS-2 – Disciplina degli interventi edilizi interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Pare inattuale la norma, nell'ultimo capoverso delle prescrizioni generali, che prevede la salvaguardia e permanenza di attività commerciali ai piani terreni sui percorsi principali per i seguenti motivi: non viene precisato quali siano i percorsi principali e non tiene conto della realtà ingenerata dalla inevitabile chiusura di tante piccole attività commerciali per il dilagare di nuovi grandi magazzini di vendita al minuto

21.

AC-CS-2: interventi di ricostruzione e nuova costruzione, sostituzione edilizia.

Per la categoria d) non appare giustificato il limite all'incremento della superficie agibile in occasione di sostituzione edilizia; interventi sul patrimonio edilizio esistente con una diminuzione complessiva del volume e ricomposizione del manufatto potrebbero comportare anche un incremento superficiale che la norma penalizza immotivatamente

22.

AC-US-1: disciplina delle destinazioni d'uso funzioni ammesse

Considerata la presenza di sale bingo già attive nell'ambito in questione, non pare condivisibile la limitazione, imposta ad attività imprenditoriali esistenti, alla riorganizzazione delle stesse.

23.

AC-US-1 interventi di sistemazione degli spazi liberi – sistemazione superficiale delle aree

la nozione di "aree verdi", privata della specificazione alle indicazioni del sistema del verde del p.t.c. della Provincia di Genova è generica e limitante

24.

AC-US-4, pag. 28: "per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve **di massima** riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza". L'impiego della forma avverbiale "di massima" pare impropria e inopportuna in prescrizione normativa.

25.

AC-IU-1, pag. 35, disciplina delle destinazioni d'uso – funzioni ammesse

Considerata la presenza di sale bingo già attive nell'ambito in questione, non pare condivisibile la limitazione, imposta ad attività imprenditoriali esistenti, alla riorganizzazione delle stesse.

26.

AC-IU 2, pag. 36: cessione di aree per standard "spazi pubblici nella misura **minima** stabilita dall'art. 7 delle norme generali in relazione alle funzione insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione di cui alla precedente lettera b)". Non viene indicata una misura massima sicchè pare impropria l'indicazione di misura minima.

27.

AC-IU 2, pag. 36

non si condivide l'eliminazione della disposizione sulla flessibilità secondo cui "la sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'ambito di intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tale senso espresse dal competente municipio, comporta la possibilità di incremento della S.A. nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate, da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare"

28.

AR-PR pag. 41

Le limitazioni superficiali previste sono prive di giustificazione e compromettono anche l'obiettivo dichiarato di conseguire il recupero del patrimonio edilizio esistente in situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico; l'obbligo di ricorrere al recupero di S.A. come disciplinato dall'art. 10 bis delle norme generali in caso di ampliamento elimina di fatto le possibilità di intervento.

29.

AR-UR-2, disciplina degli interventi edilizi, nuova costruzione, pag. 56

l'incremento di superficie del 50% è positivo, mentre è eccessivo il termine di 15 anni di locazione a canone moderato, imposto quale condizione per fruire dell'incentivo.

30.

AR-UR-2 Ristrutturazione urbanistica, pag. 57

l'indicazione della s.a. complessiva di progetto che non può superare il 35% di quella esistente non costituisce incentivo e compromette l'efficacia dell'obiettivo di riqualificazione urbanistica che la norma persegue.

31.

AR-UR-2 Flessibilità, pag. 57

non si condivide l'eliminazione della disposizione sulla flessibilità secondo cui *"la sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'ambito di intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tale senso espresse dal competente municipio, comporta la possibilità di incremento della S.A. nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate, da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare"*

32.

AR-UR-2 Interventi di sistemazione degli spazi liberi

E' priva di giustificazione la limitazione superficaria delle pertinenze a 6 metri quadrati

33.

AR-UR-4 Norme progettuali di livello puntuale del PUC

La prescrizione secondo cui *"ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni"* non è norma progettuale ma prescrizione conformativa; tale previsione è generica facendo riferimento ad attività tipiche *"tradizionalmente"* presenti nel tessuto urbano.

AR-PU-2 Ristrutturazione urbanistica, pag. 61

l'indicazione rigida della s.a. complessiva di progetto che non può superare il 50% di quella esistente non costituisce incentivo e compromette l'efficacia dell'obiettivo di riqualificazione urbanistica che la norma persegue.

AR-PU-2 Flessibilità pag. 62

non si condivide l'eliminazione della disposizione sulla flessibilità secondo cui *"la sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'ambito di intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tale senso espresse dal competente municipio, comporta la possibilità di incremento della S.A. nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate, da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare"*

Con osservanza

Ing. Filippo Delle Piane

