



P I A N O
PARTICOLAREGGIATO
DI ESECUZIONE
SETTIMO
TORINESE
VARIANTE 1
ZONA Ht6



PROGETTO DEFINITIVO

LEGGE REGIONALE 56/1977 E S.M.I. COMMI 9 E 11 DELL'ART. 40

**FASCICOLO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI**

PROGETTO E COORDINAMENTO:

Servizio Programmazione e Gestione Urbanistica

arch. Antonio CAMILLO (Resp. Proced.)
ing. Matteo TRICARICO
arch. Daniela CEVRERO
arch. Marcella DALMASSO
arch. jr. Alessandra VARETTO

Segreteria Amministrativa

Laura CORONA
Cinzia TESIO

SAT Srl

Arch. Patrizia Adriana SANTI

MARZO 2021

1. PREMESSA

Il Progetto preliminare della Variante al Piano Particolareggiato in zona normativa "Ht6" con contestuale variante al P.R.G. ai sensi dei commi 9 e 11 dell'art 40 della L.R. 56/77 è stato adottato dal Comune di Settimo Torinese con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 17.12.2020.

La Variante è stata pubblicata ai sensi di legge dal **24.12.2020 al 23.01.2021** e dal **24.01.2021 al 23.02.2021** sono state raccolte 10 osservazioni.

Le 10 osservazioni pervenute, raccolte nel presente documento, che costituisce parte integrante del Progetto Definitivo della Variante al Piano Particolareggiato in zona normativa "Ht6" con contestuale variante al P.R.G., sono state sinteticamente riportate in specifiche schede comprendenti le determinazioni controdeduttive. Per la loro più completa lettura si rimanda ai documenti integrali depositati presso gli uffici comunali competenti. Le osservazioni presentate risultano tutte parzialmente accolte.

In data 03.02.2021 è pervenuto al Protocollo Generale, rubricato al n. 5636.06.01 l'obbligatorio pronunciamento di compatibilità espresso dal Dirigente della Direzione Territorio e Trasporti della Città Metropolitana di Torino con Determinazione Dirigenziale del n. 343 del 02.02.2021, il quale decreta che Variante al Piano Particolareggiato con contestuale variante al P.R.G. ai sensi dei commi 9 e 11 dell'art 40 della L.R. 56/77 **non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento**, approvato con DCR n. 121-29759 del 21.07.2011 e con i progetti sovracomunali. Con lo stesso pronunciamento l' "Unità Speciale VAS, VIA e AIA – Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale" della Città Metropolitana di Torino ha ritenuto di non esprimersi in merito ai contenuti della Verifica di Assoggettabilità a VAS che, avvalendosi del silenzio assenso disciplinato al capitolo 2 della DGR n. 25-2977 del 29.02/2016 prevede la prosecuzione dell'iter.

Inoltre con protocollo n. 5118 del 01.02.2021 è pervenuta una nota da parte di ARPA Piemonte la quale ritiene di escludere il PPE in oggetto, con contestuale Variante al PRG Vigente, dalla fase di Valutazione di VAS. Pertanto, ai sensi del comma 7 dell'art 17 L.R. 56/77 s.m.i., **il pronunciamento si intende positivo.**

Al fine di concludere la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, l'Organo Tecnico comunale si è riunito in data 03.03.2021 per prendere atto dei pareri espressi dagli enti con competenza ambientale e **dichiarare l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica** del PPE in zona normativa "Ht6" con contestuale variante al PRG.

Elenco generale delle osservazioni pervenute al Progetto Preliminare

OSS	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	Accolta	Parz. Accolta	Non Accolta
1	10135	22/02/2021	Immobiliare Sanzio		x	
2	10155	22/02/2021	Studio Lando Maurizio		x	
3	10393	23/02/2021	Di Lascio Vincenza		x	
4	10394	23/02/2021	Coniglio Rosalba		x	
5	10396	23/02/2021	Di Palma Francesca		x	
6	10397	23/02/2021	Donalisio Rosalia Caterina		x	
7	10398	23/02/2021	Di Palma Sergio		x	
8	10400	23/02/2021	Burgio Rosalia		x	
9	10499	24/02/2021	Montin Viviana		x	
10	10501	24/02/2021	Montin Viviana		x	

OSSERVAZIONE N°01
Protocollo n° 10135 del 22.02.2021

OSSERVANTE: Immobiliare Sanzio srl

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservazione è articolata secondo due principali filoni: uno nei confronti delle Norme di Attuazione della variante 1 al PPE, l'altro relativamente all'impianto generale della bozza di convenzione Urbanistica del PPE medesimo.

Essendo i due documenti particolarmente articolati, al fine della maggiore e più approfondita loro valutazione, si rimanda alla consultazione del testo originale depositato presso gli uffici comunali; di seguito si riportano i principali contenuti delle richieste avanzate.

OSSERVAZIONI RELATIVE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 10.1

Si richiede l'innalzamento a 15 piani degli edifici a destinazione abitativa, ritenendo che la limitazione a 12 più pilotis, non consenta di esprimere compiutamente l'edificabilità prevista

CONTRODEDUZIONE :

L'ulteriore innalzamento degli edifici, oltre quanto stabilito dal Progetto Preliminare di variante, non è accoglibile in quanto i 13 piani previsti, di cui il primo occupato dal pilotis, sono sufficienti per esprimere la volumetria assentita nella zona urbanistica in esame. La possibile articolazione in più lotti consente di distribuire convenientemente la capacità edificatoria assegnando alla progettazione dei singoli edifici il compito del miglior utilizzo delle superfici nel rispetto dei piani consentiti. Si sottolinea come nel corso degli anni, in diverse occasioni di confronto, lo stesso osservante avesse sostenuto l'inopportunità di realizzare edifici superiori ai 10/11 piani ritenendo che altezze superiori comportassero oneri costruttivi non sostenibili.

Art. 10.4

Si ritiene superfluo il riferimento alla normativa nazionale in materia di altezza interna dei locali abitabili

CONTRODEDUZIONE :

Non si ritiene di escludere tale riferimento normativo in quanto esplicativo, sebbene normativamente già accertato, degli input progettuali da rispettare scrupolosamente, da parte dei soggetti che redigeranno la progettazione ed attueranno la realizzazione

Art. 11.1

L'osservante evidenzia una possibile contraddizione tra il testo normativo e la rappresentazione grafica delle distanze tra i nuovi fabbricati, quelli preesistenti e le aree pubbliche

CONTRODEDUZIONE :

si riconosce la possibile contraddizione evidenziata poiché l'articolo delle NTA definisce in modo più perentorio le distanze da osservare. Pertanto si modifica il testo dell' art 11.1 come segue:

*"Le distanze minime dei fabbricati in progetto dal ciglio stradale, dalle aree pubbliche, dal confine del PPE e dai fabbricati esistenti **definite nelle tavole grafiche, sono indicative.** Ove non indicato, valgono i disposti del Codice Civile e della Strada e dell'art. 9 del DM 2/04/1968 n. 1444."*

Art. 16.4

Poiché si ritiene sia oneroso la realizzazione di un impianto di irrigazione sottostante le superfici erbose gli stalli drenanti dei parcheggi, se ne richiede l'eliminazione.

CONTRODEDUZIONE :

Si ritiene di non accogliere la richiesta avanzata poiché la presenza di un impianto di irrigazione garantisce la qualità dell'inerbimento degli stalli per parcheggio contribuendo a formare un manto erboso utile a ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, così come realizzato in numerosi interventi urbanistici nel territorio comunale, con particolare riferimento a quelli dipendenti da importanti insediamenti commerciali (ad esempio Viridea; Settimo Cielo; Outlet; ecc.)

Art. 17.4

Non è chiaro cosa si intenda per fronti principali nell'ambito di una struttura commerciale interamente prefabbricata. Le aree di carico-scarico merci sono generalmente occupate anche da merci disposte provvisoriamente all'esterno e difficilmente possono avere quella pulizia propria invece delle facciate principali rivolte al pubblico. In alternativa, si richiede di specificare cosa si intende per fronte principale, magari attraverso un riferimento normativo sconosciuto alla sottoscritta osservante di eliminare l'articolo.

CONTRODEDUZIONE :

Il PPE di iniziativa pubblica ha avuto la genesi e la sua ragion d'essere, oltre che per governare compiutamente gli indirizzi e le scelte delle Amministrazioni su quell'area, anche per conseguire l'obiettivo della massima e generalizzata qualità compositiva architettonica degli edifici ammessi, a prescindere dalle funzioni ad essi dedicati. Con riferimento particolare alla prevista formazione di un unico punto vendita, la inevitabile realizzazione di uno spazio dedicato al carico-scarico delle merci potrà essere risolto con opportune soluzioni di mascheramento tali da garantire il rispetto della norma con riferimento alla non possibilità di avere fronti secondari. Pertanto al termine dell'art 17.4 si integra il seguente testo:

“ Per l'edificio a totale destinazione commerciale l'area destinata al carico/scarico merci dovrà essere adeguatamente delimitata e mascherata al fine di garantire un' adeguata qualità di quel fronte che si affaccia verso gli edifici residenziali esistenti”

Art. 22.2

Il riferimento all'art 22.2 pare essere errato non esistendo nell'impianto normativo tale articolo. Probabilmente il riferimento corretto è all'art 22.01 rispetto al quale gli osservanti ritengono che il riferimento alla Legge 13/89 e al DM 236/89 risultino ridondanti.

CONTRODEDUZIONE :

Si ritiene di confermare i riferimenti di legge relativi ai disposti nazionali in materia di barriere architettoniche

Art. 24.1

La LR 13/17 è stata abrogata e il riferimento al D.Lgs. 311/2006 ha poco significato essendo quest'ultimo uno dei tanti provvedimenti di modifica e integrazione del D.Lgs. 192/2005 Chiede l'eliminazione di ogni riferimento alla LR 13/17 e D.Lgs. 311/2006.

CONTRODEDUZIONE :

Si ritiene di condividere quanto rilevato dall'osservante deducendo i riferimenti di legge dall'art in esame.

Si abroga il seguente testo **“.., in particolare, in riferimento al D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R. 13/2007,...”**

Art. 24.2

L'osservante ritiene che gli interventi ammessi dal PPE per conseguire i massimi livelli di prestazione energetica non devono essere soggetti al rispetto della disciplina contenuta nell'allegato

Energetico Comunale con riferimento alla realizzazione della rete duale, parte integrante del Regolamento Edilizio.

CONTRODEDUZIONE :

Non si ritiene di modificare la classe energetica dei fabbricati previsti nel PPE pertanto non si ritiene accoglibile l'osservazione.

Art. 26.10

Richiededi eliminare le piante "a pronto effetto" poiché considerate di difficile gestione e durata nel tempo.

CONTRODEDUZIONE :

La richiesta non può essere accolta in quanto il riferimento alla messa a dimora di piante a pronto effetto non è generalizzata alle superfici destinate al verde, ma circoscritta ad alcune zone e comunque la quantità, la tipologia e la definita collocazione saranno più specificatamente oggetto della progettazione di opera pubblica.

Art. 27

Richiededi eliminare l'intero art. 27 (Modalità attuative) poiché le modalità attuative del PPE sono ampiamente disciplinate all'interno della Convenzione

CONTRODEDUZIONE:

L'art 39 della 56/77 prevede che il PPE sia composto tra l'altro anche dalle norme specifiche di attuazione le quali non possono prescindere dal trattamento delle modalità attuative dell'intervento, pertanto non si ritiene accoglibile la richiesta.

Art. 28

L'osservante chiede l'eliminazione del Piano di monitoraggio di cui al D.Lgs 152/2006, nonché i riferimenti ai suoi decreti applicativi.

CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene di accogliere la richiesta di aggiornamento dei riferimenti normativi e pertanto modificare la citazione al D.Lgs 4/2008 con quella del D.Lgs. 152/2006, mentre l'eliminazione del Piano di Monitoraggio non può essere accolta in quanto obbligo contenuto nelle procedure di VAS.

All'art 28 delle NTA si sostituisce il testo "...D.Lgs 4/2008..." con "... **D.Lgs. 152/2006**..."

OSSERVAZIONI RELATIVE ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'osservazione tende a non riconoscere l'impianto normativo della Convenzione tipo mettendo in discussione la quasi totalità del suo articolato, poiché ritenuta inattuale, inadeguata e/o lesiva nei confronti della capacità operativa dell'attuatore privato, giungendo alla richiesta di abrogazione di molti degli articoli presenti o di consistenti parti di questi, snaturandone, di fatto, la validità.

Prima di affrontare le argomentazioni dell'osservante, pare opportuno precisare che il documento avente contenuti convenzionali, facente parte della Variante 1 al PPE, è uno schema, la cui stesura definitiva, nel rispetto delle indicazioni vincolanti dello schema approvato, sarà oggetto di una fase successiva all'approvazione in Consiglio Comunale della Variante stessa e la cui formalizzazione definitiva avverrà solo attraverso la stipula notarile sottoscritta dalle parti, ovvero il Comune e il soggetto privato titolare degli interventi.

Lo schema di convenzione in esame è in uso presso il Comune di Settimo T.se da molti anni in coerenza con la Schema di Convenzione Tipo predisposta dalla Regione Piemonte e tutt'ora in vigore. Tale strumento è stato, ed è, utilizzato per il coordinamento dei rapporti reciproci tra Comune e soggetti privati per interventi urbanistici dipendenti da SUE o diretti convenzionati per la realizzazione di analoghi, o superiori, importanti interventi rispetto all'area in oggetto, senza che ciò

abbia costituito impedimento alla conseguente definitiva stipula di dette convenzioni per loro attuazione.

L'osservazione, come detto, tende alla revisione complessiva del testo della Convenzione che rappresenta, nel caso di un PPE di iniziativa pubblica, come quello in esame, strumento tipico dell'amministrazione comunale che, seppur disponibile alla condivisione con le proprietà fondiarie interessate per un corretto utilizzo del territorio nel reciproco rapporto pubblico/privato fondato su un modello consensuale, non può essere stravolto nei contenuti e nella sua impostazione generale, men che meno nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo in corso di approvazione, al punto di assumere il significato di nuovo Schema di Convenzione Tipo.

A fronte di quanto su espresso, si ritiene di limitare la controdeduzione alla trattazione di alcuni degli argomenti introdotti dall'osservante poiché esemplificativi del carattere radicalmente oppositivo insito nell'osservazione stessa, ovvero:

1. la richiesta di riconoscere uno specifico ambito di rigenerazione urbana, riferito ad una porzione interna alla perimetrazione del PPE, non è accoglibile poiché nel caso in esame la categoria H, che contraddistingue l'area di intervento, ha carattere di nuovo impianto con netta prevalenza di nuova edificazione. Tale categoria è in antitesi ad altre categorie di PRG, quali la "G" o la "Mf" che definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica con la finalità di modificare o rigenerare profondamente l'impianto preesistente caratterizzante l'area. Nel caso della "Ht6" essendo presente un solo edificio sul totale della superficie interessata, non può che determinarsi la condizione di nuovo impianto, essendo assolutamente prevalente la superficie non compromessa da edificazione;
2. secondo l'osservante, il contenuto dell'art 9 farebbe riconoscere una condizione di "*...arricchimento indebito*" in relazione alla possibilità da parte del Comune di incamerare le risorse dipendenti dalle quote di urbanizzazione secondaria già versate dall'operatore, qualora questi rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. La richiesta non trova alcun fondamento poiché tale condizione è espressamente contenuta nello Schema di Convenzione regionale dalla quale dipendono le Convenzioni tipo dei Comuni Piemontesi;
3. l'osservante richiede di escludere riferimenti alla corresponsione di penali in caso di realizzazione di opere/funzioni non consentite dal PPE. Va da sé che non può essere considerata tale richiesta poiché si tratta dell'eventualità di potenziali abusi edilizi che, ovviamente, vanno perseguiti e sanzionati;
4. l'osservante riprende in più punti il tema degli oneri di urbanizzazione, sostenendo condizioni e valutazioni opposte ai principi della Convenzione in esame, disconoscendo ciò che è alla base degli strumenti urbanistici attuativi. Di seguito a tale proposito si riportano alcuni passaggi esemplificativi di tale atteggiamento:
 - la richiesta di non quantificare il valore degli oneri di urbanizzazione, con particolare riferimento al confronto tra quelli analitici e quelli sintetico tabellari, non è ammissibile poiché il principio di salvaguardia dell'interesse collettivo si fonda sul riconoscimento del valore più ampio tra i due richiedendo all'operatore, a garanzia degli impegni, la presentazione di specifica fidejussione;
 - l'osservante richiede l'abrogazione dell'art. 9 della convenzione tipo, ritenendo di poter scomputare l'importo delle opere di urbanizzazione primarie rispetto alle secondarie, qualora l'importo delle primarie, risultasse superiore alle esigenze infrastrutturali dell'intervento. La richiesta non è accoglibile poiché il Comune, dapprima opera, attraverso la propria convenzione tipo, nella non ammissibilità di tale proposta, e ciò, in relazione a quanto previsto dalla legge urbanistica regionale 56/77 e s.m.i.; infatti, al riguardo il Comune ha recentemente proposto uno specifico interpello alla Corte dei Conti al fine di valutare la correttezza amministrativo-contabile degli atti ad oggi assunti e sui quali si fondano le convenzioni urbanistiche approvate. La Corte, con proprio parere del 23.12.2020 (prot. n°60589) si è espressa riconoscendo la legittimità dell'azione comunale;
 - si richiede l'abrogazione del comma riferito alla necessità di procedere alla computazione delle opere di urbanizzazione secondarie poiché ritenuta non attinente

alla convenzione. Non è accettabile tale richiesta, poiché verrebbe a mancare qualsiasi valore economico quantitativo utile a configurare la corretta urbanizzazione di un'area, ai sensi di legge;

- la convenzione stabilisce un principio generale a proposito della titolarità degli obblighi convenzionali che, nel caso in cui non fossero soddisfatti dai firmatari la convenzione stessa, vengano attribuiti agli aventi causa, come, ad esempio, nel caso della vendita successiva dei diritti edificatori verso altri soggetti. Pertanto, la richiesta avanzata di abrogare tale disposizione non trova riscontro positivo;
- 5. Risulta essere alquanto inopportuna la richiesta di abrogazione del comma di cui all'art 22 della convenzione in merito alla ovvia necessità da parte dei permessi di costruire di essere conformi alla disciplina del PPE in esame;
- 6. In merito agli obblighi esecutivi da parte degli attuatori, pare evidente che ciascuno di essi sia responsabile dell'esecuzione delle opere ad esso attribuite poiché legate strettamente all'articolazione per lotti prevista dal PPE;
- 7. La richiesta di definire prima dell'approvazione definitiva del PPE l'esatta e materiale configurazione della ripartizione tra Sup. Fondiarie e spazi pubblici, non può trovare accoglimento perché il PPE, in quanto strumento urbanistico attuativo, è soggetto alla pubblicità delle scelte attraverso le possibili osservazioni che ad esso possono essere presentate e che eventualmente potrebbero modificare gli assetti definiti in sede di progetto preliminare.
- 8. A conclusione dell'osservazione si richiede di armonizzare le previsioni della Variante n°1 al PPE con i contenuti della scrittura privata del 24.07.2012 che determinò l'acquisizione delle aree da parte del privato nei confronti del Comune. Tale richiesta di armonizzazione risulta essere inattuale poiché quella scrittura è stata superata dagli strumenti urbanistici generali e attuativi successivi alla stessa, quali:
 - l'approvazione del PPE della zona "Ht6" nel 2013
 - la Variante Parziale n. 29
 - l'approvazione della Variante Parziale n.38 al PRG nel 2020
 - l'adozione del Progetto Preliminare della Variante n. 1 al PPE

In relazione alle considerazioni finali, si rileva con rammarico che esse manifestano non tanto un intento collaborativo volto alla più efficace pianificazione esecutiva nel coincidente interesse pubblico e privato, quanto una prospettazione di possibili iniziative giudiziarie nei confronti del Comune, che ovviamente competono sempre a chi ritenga lesi i propri diritti ed interessi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si richiamano le considerazioni su esposte, mentre nella successiva Determinazione si dà atto di quanto si ritenga opportuno accogliere e pertanto modificare nei testi del fascicolo delle NTA e della Bozza di convenzione.

DETERMINAZIONE:

Oltre a quanto espresso nella sezione precedente, con particolare riferimento al respingimento delle osservazioni tendenti ad ottenere la totale riformulazione dello Schema tipo di convenzione urbanistica del Comune, si ritiene, altresì, di poter accogliere taluni dei suggerimenti riferiti:

- all'articolazione numerica dei commi dei relativi articoli della convenzione;
- all'abrogazione di alcuni riferimenti normativi superati;
- alla correzione di refusi;
- al corretto inserimento dei mappali catastali relativi all'area sottoposta a PPE.

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE N°02
Protocollo n°10155 del 22.02.2021

OSSERVANTE: Studio Lando Maurizio

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservazione è articolata secondo due principali filoni: uno nei confronti delle Norme di Attuazione della variante 1 al PPE, l'altro relativamente all'impianto generale della bozza di convenzione Urbanistica del PPE medesimo.

Essendo i due documenti particolarmente articolati, al fine della maggiore e più approfondita loro valutazione, si rimanda alla consultazione del testo originale depositato presso gli uffici comunali; di seguito si riportano i principali contenuti delle richieste avanzate.

OSSERVAZIONI RELATIVE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 10.1

Si richiede l'innalzamento a 15 piani degli edifici a destinazione abitativa, ritenendo che la limitazione a 12 più pilotis, non consenta di esprimere compiutamente l'edificabilità prevista

CONTRODEDUZIONE :

L'ulteriore innalzamento degli edifici, oltre quanto stabilito dal Progetto Preliminare di variante, non è accoglibile in quanto i 13 piani previsti, di cui il primo occupato dal pilotis, sono sufficienti per esprimere la volumetria assentita nella zona urbanistica in esame. La possibile articolazione in più lotti consente di distribuire convenientemente la capacità edificatoria assegnando alla progettazione dei singoli edifici il compito del miglior utilizzo delle superfici nel rispetto dei piani consentiti. Si sottolinea come nel corso degli anni, in diverse occasioni di confronto, lo stesso osservante avesse sostenuto l'inopportunità di realizzare edifici superiori ai 10/11 piani ritenendo che altezze superiori comportassero oneri costruttivi non sostenibili.

Art. 10.4

Si ritiene superfluo il riferimento alla normativa nazionale in materia di altezza interna dei locali abitabili

CONTRODEDUZIONE :

Non si ritiene di escludere tale riferimento normativo in quanto esplicativo, sebbene normativamente già accertato, degli input progettuali da rispettare scrupolosamente, da parte dei soggetti che redigeranno la progettazione ed attueranno la realizzazione

Art. 11.1

L'osservante evidenzia una possibile contraddizione tra il testo normativo e la rappresentazione grafica delle distanze tra i nuovi fabbricati, quelli preesistenti e le aree pubbliche

CONTRODEDUZIONE :

si riconosce la possibile contraddizione evidenziata poiché l'articolo delle NTA definisce in modo più perentorio le distanze da osservare. Pertanto si modifica il testo dell' art 11.1 come segue:

*"Le distanze minime dei fabbricati in progetto dal ciglio stradale, dalle aree pubbliche, dal confine del PPE e dai fabbricati esistenti **definite nelle tavole grafiche, sono indicative.** Ove non indicato, valgono i disposti del Codice Civile e della Strada e dell'art. 9 del DM 2/04/1968 n.1444."*

Art. 16.4

Poiché si ritiene sia oneroso la realizzazione di un impianto di irrigazione sottostante le superfici erbose gli stalli drenanti dei parcheggi, se ne richiede l'eliminazione.

CONTRODEDUZIONE :

Si ritiene di non accogliere la richiesta avanzata poiché la presenza di un impianto di irrigazione garantisce la qualità dell'inerbimento degli stalli per parcheggio contribuendo a formare un manto erboso utile a ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, così come realizzato in numerosi interventi urbanistici nel territorio comunale, con particolare riferimento a quelli dipendenti da importanti insediamenti commerciali (ad esempio Viridea; Settimo Cielo; Outlet; ecc.)

Art. 17.4

Non è chiaro cosa si intenda per fronti principali nell'ambito di una struttura commerciale interamente prefabbricata. Le aree di carico-scarico merci sono generalmente occupate anche da merci disposte provvisoriamente all'esterno e difficilmente possono avere quella pulizia propria invece delle facciate principali rivolte al pubblico. In alternativa, si richiede di specificare cosa si intende per fronte principale, magari attraverso un riferimento normativo sconosciuto alla sottoscritta osservante di eliminare l'articolo.

CONTRODEDUZIONE :

Il PPE di iniziativa pubblica ha avuto la genesi e la sua ragion d'essere, oltre che per governare compiutamente gli indirizzi e le scelte delle Amministrazioni su quell'area, anche per conseguire l'obiettivo della massima e generalizzata qualità compositiva architettonica degli edifici ammessi, a prescindere dalle funzioni ad essi dedicati. Con riferimento particolare alla prevista formazione di un unico punto vendita, la inevitabile realizzazione di uno spazio dedicato al carico-scarico delle merci potrà essere risolto con opportune soluzioni di mascheramento tali da garantire il rispetto della norma con riferimento alla non possibilità di avere fronti secondari. Pertanto al termine dell'art 17.4 si integra il seguente testo:

“ Per l'edificio a totale destinazione commerciale l'area destinata al carico/scarico merci dovrà essere adeguatamente delimitata e mascherata al fine di garantire un' adeguata qualità di quel fronte che si affaccia verso gli edifici residenziali esistenti”

Art. 22.2

Il riferimento all'art 22.2 pare essere errato non esistendo nell'impianto normativo tale articolo. Probabilmente il riferimento corretto è all'art 22.01 rispetto al quale gli osservanti ritengono che il riferimento alla Legge 13/89 e al DM 236/89 risultino ridondanti.

CONTRODEDUZIONE :

Si ritiene di confermare i riferimenti di legge relativi ai disposti nazionali in materia di barriere architettoniche

Art. 24.1

La LR 13/17 è stata abrogata e il riferimento al D.Lgs. 311/2006 ha poco significato essendo quest'ultimo uno dei tanti provvedimenti di modifica e integrazione del D.Lgs. 192/2005 Chiede l'eliminazione di ogni riferimento alla LR 13/17 e D.Lgs. 311/2006.

CONTRODEDUZIONE :

Si ritiene di condividere quanto rilevato dall'osservante deducendo i riferimenti di legge dall'art in esame.

Si abroga il seguente testo **“.., in particolare, in riferimento al D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R. 13/2007,...”**

Art. 24.2

L'osservante ritiene che gli interventi ammessi dal PPE per conseguire i massimi livelli di prestazione energetica non devono essere soggetti al rispetto della disciplina contenuta nell'allegato

Energetico Comunale con riferimento alla realizzazione della rete duale, parte integrante del Regolamento Edilizio.

CONTRODEDUZIONE :

Non si ritiene di modificare la classe energetica dei fabbricati previsti nel PPE pertanto non si ritiene accoglibile l'osservazione.

Art. 26.10

Richiededi eliminare le piante "a pronto effetto" poiché considerate di difficile gestione e durata nel tempo.

CONTRODEDUZIONE :

La richiesta non può essere accolta in quanto il riferimento alla messa a dimora di piante a pronto effetto non è generalizzata alle superfici destinate al verde, ma circoscritta ad alcune zone e comunque la quantità, la tipologia e la definita collocazione saranno più specificatamente oggetto della progettazione di opera pubblica.

Art. 27

Richiededi eliminare l'intero art. 27 (Modalità attuative) poiché le modalità attuative del PPE sono ampiamente disciplinate all'interno della Convenzione

CONTRODEDUZIONE:

L'art 39 della 56/77 prevede che il PPE sia composto tra l'altro anche dalle norme specifiche di attuazione le quali non possono prescindere dal trattamento delle modalità attuative dell'intervento, pertanto non si ritiene accoglibile la richiesta.

Art. 28

L'osservante chiede l'eliminazione del Piano di monitoraggio di cui al D.Lgs 152/2006, nonché i riferimenti ai suoi decreti applicativi.

CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene di accogliere la richiesta di aggiornamento del riferimento normativo e pertanto modificare la citazione al D.Lgs 4/2008 con quella del D.Lgs. 152/2006, mentre l'eliminazione del Piano di Monitoraggio non può essere accolta in quanto obbligo contenuto nelle procedure di VAS.

All'art 28 delle NTA si sostituisce il testo "...D.Lgs 4/2008..." con "... **D.Lgs. 152/2006**..."

OSSERVAZIONI RELATIVE ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'osservazione tende a non riconoscere l'impianto normativo della Convenzione tipo mettendo in discussione la quasi totalità del suo articolato, poiché ritenuta inattuale, inadeguata e/o lesiva nei confronti della capacità operativa dell'attuatore privato, giungendo alla richiesta di abrogazione di molti degli articoli presenti o di consistenti parti di questi, snaturandone, di fatto, la validità.

Prima di affrontare le argomentazioni dell'osservante, pare opportuno precisare che il documento avente contenuti convenzionali, facente parte della Variante 1 al PPE, è uno schema, la cui stesura definitiva, nel rispetto delle indicazioni vincolanti dello schema approvato, sarà oggetto di una fase successiva all'approvazione in Consiglio Comunale della Variante stessa e la cui formalizzazione definitiva avverrà solo attraverso la stipula notarile sottoscritta dalle parti, ovvero il Comune e il soggetto privato titolare degli interventi.

Lo schema di convenzione in esame è in uso presso il Comune di Settimo T.se da molti anni in coerenza con la Schema di Convenzione Tipo predisposta dalla Regione Piemonte e tutt'ora in vigore. Tale strumento è stato, ed è, utilizzato per il coordinamento dei rapporti reciproci tra Comune e soggetti privati per interventi urbanistici dipendenti da SUE o diretti convenzionati per la realizzazione di analoghi, o superiori, importanti interventi rispetto all'area in oggetto, senza che ciò

abbia costituito impedimento alla conseguente definitiva stipula di dette convenzioni per loro attuazione.

L'osservazione, come detto, tende alla revisione complessiva del testo della Convenzione che rappresenta, nel caso di un PPE di iniziativa pubblica, come quello in esame, strumento tipico dell'amministrazione comunale che, seppur disponibile alla condivisione con le proprietà fondiarie interessate per un corretto utilizzo del territorio nel reciproco rapporto pubblico/privato fondato su un modello consensuale, non può essere stravolto nei contenuti e nella sua impostazione generale, men che meno nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo in corso di approvazione, al punto di assumere il significato di nuovo Schema di Convenzione Tipo.

A fronte di quanto su espresso, si ritiene di limitare la controdeduzione alla trattazione di alcuni degli argomenti introdotti dall'osservante poiché esemplificativi del carattere radicalmente oppositivo insito nell'osservazione stessa, ovvero:

9. la richiesta di riconoscere uno specifico ambito di rigenerazione urbana, riferito ad una porzione interna alla perimetrazione del PPE, non è accoglibile poiché nel caso in esame la categoria H, che contraddistingue l'area di intervento, ha carattere di nuovo impianto con netta prevalenza di nuova edificazione. Tale categoria è in antitesi ad altre categorie di PRG, quali la "G" o la "Mf" che definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica con la finalità di modificare o rigenerare profondamente l'impianto preesistente caratterizzante l'area. Nel caso della "Ht6" essendo presente un solo edificio sul totale della superficie interessata, non può che determinarsi la condizione di nuovo impianto, essendo assolutamente prevalente la superficie non compromessa da edificazione;
10. secondo l'osservante, il contenuto dell'art 9 farebbe riconoscere una condizione di "*...arricchimento indebito*" in relazione alla possibilità da parte del Comune di incamerare le risorse dipendenti dalle quote di urbanizzazione secondaria già versate dall'operatore, qualora questi rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. La richiesta non trova alcun fondamento poiché tale condizione è espressamente contenuta nello Schema di Convenzione regionale dalla quale dipendono le Convenzioni tipo dei Comuni Piemontesi;
11. l'osservante richiede di escludere riferimenti alla corresponsione di penali in caso di realizzazione di opere/funzioni non consentite dal PPE. Va da sé che non può essere considerata tale richiesta poiché si tratta dell'eventualità di potenziali abusi edilizi che, ovviamente, vanno perseguiti e sanzionati;
12. l'osservante riprende in più punti il tema degli oneri di urbanizzazione, sostenendo condizioni e valutazioni opposte ai principi della Convenzione in esame, disconoscendo ciò che è alla base degli strumenti urbanistici attuativi. Di seguito a tale proposito si riportano alcuni passaggi esemplificativi di tale atteggiamento:
 - la richiesta di non quantificare il valore degli oneri di urbanizzazione, con particolare riferimento al confronto tra quelli analitici e quelli sintetico tabellari, non è ammissibile poiché il principio di salvaguardia dell'interesse collettivo si fonda sul riconoscimento del valore più ampio tra i due richiedendo all'operatore, a garanzia degli impegni, la presentazione di specifica fidejussione;
 - l'osservante richiede l'abrogazione dell'art. 9 della convenzione tipo, ritenendo di poter scomputare l'importo delle opere di urbanizzazione primarie rispetto alle secondarie, qualora l'importo delle primarie, risultasse superiore alle esigenze infrastrutturali dell'intervento. La richiesta non è accoglibile poiché il Comune, dapprima opera, attraverso la propria convenzione tipo, nella non ammissibilità di tale proposta, e ciò, in relazione a quanto previsto dalla legge urbanistica regionale 56/77 e s.m.i.; infatti, al riguardo il Comune ha recentemente proposto uno specifico interpello alla Corte dei Conti al fine di valutare la correttezza amministrativo-contabile degli atti ad oggi assunti e sui quali si fondano le convenzioni urbanistiche approvate. La Corte, con proprio parere del 23.12.2020 (prot. n°60589) si è espressa riconoscendo la legittimità dell'azione comunale;
 - si richiede l'abrogazione del comma riferito alla necessità di procedere alla computazione delle opere di urbanizzazione secondarie poiché ritenuta non attinente

alla convenzione. Non è accettabile tale richiesta, poiché verrebbe a mancare qualsiasi valore economico quantitativo utile a configurare la corretta urbanizzazione di un'area, ai sensi di legge;

- la convenzione stabilisce un principio generale a proposito della titolarità degli obblighi convenzionali che, nel caso in cui non fossero soddisfatti dai firmatari la convenzione stessa, vengano attribuiti agli aventi causa, come, ad esempio, nel caso della vendita successiva dei diritti edificatori verso altri soggetti. Pertanto, la richiesta avanzata di abrogare tale disposizione non trova riscontro positivo;
13. Risulta essere alquanto inopportuna la richiesta di abrogazione del comma di cui all'art 22 della convenzione in merito alla ovvia necessità da parte dei permessi di costruire di essere conformi alla disciplina del PPE in esame;
14. In merito agli obblighi esecutivi da parte degli attuatori, pare evidente che ciascuno di essi sia responsabile dell'esecuzione delle opere ad esso attribuite poiché legate strettamente all'articolazione per lotti prevista dal PPE;
15. La richiesta di definire prima dell'approvazione definitiva del PPE l'esatta e materiale configurazione della ripartizione tra Sup. Fondiarie e spazi pubblici, non può trovare accoglimento perché il PPE, in quanto strumento urbanistico attuativo, è soggetto alla pubblicità delle scelte attraverso le possibili osservazioni che ad esso possono essere presentate e che eventualmente potrebbero modificare gli assetti definiti in sede di progetto preliminare.
16. A conclusione dell'osservazione si richiede di armonizzare le previsioni della Variante n°1 al PPE con i contenuti della scrittura privata del 24.07.2012 che determinò l'acquisizione delle aree da parte del privato nei confronti del Comune. Tale richiesta di armonizzazione risulta essere inattuale poiché quella scrittura è stata superata dagli strumenti urbanistici generali e attuativi successivi alla stessa, quali:
- l'approvazione del PPE della zona "Ht6" nel 2013
 - la Variante Parziale n. 29
 - l'approvazione della Variante Parziale n.38 al PRG nel 2020
 - l'adozione del Progetto Preliminare della Variante n. 1 al PPE

In relazione alle considerazioni finali, si rileva con rammarico che esse manifestano non tanto un intento collaborativo volto alla più efficace pianificazione esecutiva nel coincidente interesse pubblico e privato, quanto una prospettazione di possibili iniziative giudiziarie nei confronti del Comune, che ovviamente competono sempre a chi ritenga lesi i propri diritti ed interessi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si richiamano le considerazioni su esposte, mentre nella successiva Determinazione si dà atto di quanto si ritenga opportuno accogliere e pertanto modificare nei testi del fascicolo delle NTA e della Bozza di convenzione.

DETERMINAZIONE:

Oltre a quanto espresso nella sezione precedente, con particolare riferimento al respingimento delle osservazioni tendenti ad ottenere la totale riformulazione dello Schema tipo di convenzione urbanistica del Comune, si ritiene, altresì, di poter accogliere taluni dei suggerimenti riferiti:

- all'articolazione numerica dei commi dei relativi articoli della convenzione;
- all'abrogazione di alcuni riferimenti normativi superati;
- alla correzione di refusi;
- al corretto inserimento dei mappali catastali relativi all'area sottoposta a PPE.

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE N°03

Protocollo n° 10393 del 23.02.2021

OSSERVANTE: Sig.ra DI LASCIO Vincenza

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante ritiene che il PPE non possa definirsi adeguatamente particolareggiato in quanto, oltre a non quantificare la superficie di aree a servizi per RSA, demanda alla proprietà fondiaria la scelta sul tipo di destinazione da insediare nell'alternativa tra terziario (RSA) e residenza.

Risulta, inoltre, penalizzante la modifica del numero di piani, passando da 10 a 12+pilottis.

Le maggiori perplessità riguardano la viabilità in progetto che l'osservante ritiene compromettere parte del Parco Berlinguer, poichè la nuova rotatoria su Via Raffaello Sanzio e la curva della nuova viabilità che conduce all'ospedale civico ridurrebbero gli spazi verdi del Parco.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il valore di strumento attuativo della variante al PPE, non viene sminuito in virtù dell'alternativa funzionale che esso propone per la trasformazione di un lotto dell'area interessata tra funzione abitativa ed RSA.

L'incremento della maggiore altezza prevista è funzionale al contenimento dell'impronta al suolo in relazione alla capacità complessiva ammessa.

Ne' la nuova rotatoria, ne' la viabilità di collegamento tra le vie Sanzio, Santa Cristina e Regio Parco interferiscono con la struttura del confinante parco Berlinguer. Sarà cura del progetto dell'opera pubblica e della conseguente fase progettuale esecutiva e, infine, realizzativa, porre la massima attenzione alle eventuali interferenze che dovessero determinarsi con il parco da parte della modifica di tracciato del rio Fracasso, vista la vicinanza con il parco Berlinguer in prossimità dell'innesto con il tracciato preesistente del rio stesso.

DETERMINAZIONE:

Nel fascicolo delle NTA del PPE, all'art 19, si provvede ad inserire la seguente disciplina a tutela del Parco Berlinguer:

...omissis... "pertanto il progetto esecutivo delle opere di infrastrutturazione stradale e lo spostamento del Rio Fracasso non dovranno in alcun modo interferire con le preesistenze."

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE N°04

Protocollo n° 10394 del 23.02.2021

OSSERVANTE: Sig.ra CONIGLIO Rosalba

L'osservante ritiene che il PPE non possa definirsi adeguatamente particolareggiato in quanto, oltre a non quantificare la superficie di aree a servizi per RSA, demanda alla proprietà fondiaria la scelta sul tipo di destinazione da insediare nell'alternativa tra terziario (RSA) e residenza.

Risulta, inoltre, penalizzante la modifica del numero di piani, passando da 10 a 12+pilotis.

Le maggiori perplessità riguardano la viabilità in progetto che l'osservante ritiene compromettere parte del Parco Berlinguer, poichè la nuova rotatoria su Via Raffaello Sanzio e la curva della nuova viabilità che conduce all'ospedale civico ridurrebbero gli spazi verdi del Parco.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il valore di strumento attuativo della variante al PPE, non viene sminuito in virtù dell'alternativa funzionale che esso propone per la trasformazione di un lotto dell'area interessata tra funzione abitativa ed RSA.

L'incremento della maggiore altezza prevista è funzionale al contenimento dell'impronta al suolo in relazione alla capacità complessiva ammessa.

Ne' la nuova rotatoria, ne' la viabilità di collegamento tra le vie Sanzio, Santa Cristina e Regio Parco interferiscono con la struttura del confinante parco Berlinguer. Sarà cura del progetto dell'opera pubblica e della conseguente fase progettuale esecutiva e, infine, realizzativa, porre la massima attenzione alle eventuali interferenze che dovessero determinarsi con il parco da parte della modifica di tracciato del rio Fracasso, vista la vicinanza con il parco Berlinguer in prossimità dell'innesto con il tracciato preesistente del rio stesso.

DETERMINAZIONE:

Nel fascicolo delle NTA del PPE, all'art 19, si provvede ad inserire la seguente disciplina a tutela del Parco Berlinguer:

...omissis... "pertanto il progetto esecutivo delle opere di infrastrutturazione stradale e lo spostamento del Rio Fracasso non dovranno in alcun modo interferire con le preesistenze."

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE N°05

Protocollo n° 10396 del 23.02.2021

OSSERVANTE: Sig.ra DI PALMA Francesca

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante ritiene che il PPE non possa definirsi adeguatamente particolareggiato in quanto, oltre a non quantificare la superficie di aree a servizi per RSA, demanda alla proprietà fondiaria la scelta sul tipo di destinazione da insediare nell'alternativa tra terziario (RSA) e residenza.

Risulta, inoltre, penalizzante la modifica del numero di piani, passando da 10 a 12+pilotis.

Le maggiori perplessità riguardano la viabilità in progetto che l'osservante ritiene compromettere parte del Parco Berlinguer, poichè la nuova rotatoria su Via Raffaello Sanzio e la curva della nuova viabilità che conduce all'ospedale civico ridurrebbero gli spazi verdi del Parco.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il valore di strumento attuativo della variante al PPE, non viene sminuito in virtù dell'alternativa funzionale che esso propone per la trasformazione di un lotto dell'area interessata tra funzione abitativa ed RSA.

L'incremento della maggiore altezza prevista è funzionale al contenimento dell'impronta al suolo in relazione alla capacità complessiva ammessa.

Ne' la nuova rotatoria, ne' la viabilità di collegamento tra le vie Sanzio, Santa Cristina e Regio Parco interferiscono con la struttura del confinante parco Berlinguer. Sarà cura del progetto dell'opera pubblica e della conseguente fase progettuale esecutiva e, infine, realizzativa, porre la massima attenzione alle eventuali interferenze che dovessero determinarsi con il parco da parte della modifica di tracciato del rio Fracasso, vista la vicinanza con il parco Berlinguer in prossimità dell'innesto con il tracciato preesistente del rio stesso.

DETERMINAZIONE:

Nel fascicolo delle NTA del PPE, all'art 19, si provvede ad inserire la seguente disciplina a tutela del Parco Berlinguer:

...omissis... "pertanto il progetto esecutivo delle opere di infrastrutturazione stradale e lo spostamento del Rio Fracasso non dovranno in alcun modo interferire con le preesistenze."

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE N°06

Protocollo n° 10397 del 23.02.2021

OSSERVANTE: Sig.ra DONALISIO Rosalba Caterina

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante ritiene che il PPE non possa definirsi adeguatamente particolareggiato in quanto, oltre a non quantificare la superficie di aree a servizi per RSA, demanda alla proprietà fondiaria la scelta sul tipo di destinazione da insediare nell'alternativa tra terziario (RSA) e residenza.

Risulta, inoltre, penalizzante la modifica del numero di piani, passando da 10 a 12+pilotis.

Le maggiori perplessità riguardano la viabilità in progetto che l'osservante ritiene compromettere parte del Parco Berlinguer, poichè la nuova rotatoria su Via Raffaello Sanzio e la curva della nuova viabilità che conduce all'ospedale civico ridurrebbero gli spazi verdi del Parco.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il valore di strumento attuativo della variante al PPE, non viene sminuito in virtù dell'alternativa funzionale che esso propone per la trasformazione di un lotto dell'area interessata tra funzione abitativa ed RSA.

L'incremento della maggiore altezza prevista è funzionale al contenimento dell'impronta al suolo in relazione alla capacità complessiva ammessa.

Ne' la nuova rotatoria, ne' la viabilità di collegamento tra le vie Sanzio, Santa Cristina e Regio Parco interferiscono con la struttura del confinante parco Berlinguer. Sarà cura del progetto dell'opera pubblica e della conseguente fase progettuale esecutiva e, infine, realizzativa, porre la massima attenzione alle eventuali interferenze che dovessero determinarsi con il parco da parte della modifica di tracciato del rio Fracasso, vista la vicinanza con il parco Berlinguer in prossimità dell'innesto con il tracciato preesistente del rio stesso.

DETERMINAZIONE:

Nel fascicolo delle NTA del PPE, all'art 19, si provvede ad inserire la seguente disciplina a tutela del Parco Berlinguer:

...omissis... "pertanto il progetto esecutivo delle opere di infrastrutturazione stradale e lo spostamento del Rio Fracasso non dovranno in alcun modo interferire con le preesistenze."

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE N°07

Protocollo n° 10398 del 23.02.2021

OSSERVANTE: **Sig. DI PALMA Sergio**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante ritiene che il PPE non possa definirsi adeguatamente particolareggiato in quanto, oltre a non quantificare la superficie di aree a servizi per RSA, demanda alla proprietà fondiaria la scelta sul tipo di destinazione da insediare nell'alternativa tra terziario (RSA) e residenza.

Risulta, inoltre, penalizzante la modifica del numero di piani, passando da 10 a 12+pilotis.

Le maggiori perplessità riguardano la viabilità in progetto che l'osservante ritiene compromettere parte del Parco Berlinguer, poichè la nuova rotatoria su Via Raffaello Sanzio e la curva della nuova viabilità che conduce all'ospedale civico ridurrebbero gli spazi verdi del Parco.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il valore di strumento attuativo della variante al PPE, non viene sminuito in virtù dell'alternativa funzionale che esso propone per la trasformazione di un lotto dell'area interessata tra funzione abitativa ed RSA.

L'incremento della maggiore altezza prevista è funzionale al contenimento dell'impronta al suolo in relazione alla capacità complessiva ammessa.

Ne' la nuova rotatoria, ne' la viabilità di collegamento tra le vie Sanzio, Santa Cristina e Regio Parco interferiscono con la struttura del confinante parco Berlinguer. Sarà cura del progetto dell'opera pubblica e della conseguente fase progettuale esecutiva e, infine, realizzativa, porre la massima attenzione alle eventuali interferenze che dovessero determinarsi con il parco da parte della modifica di tracciato del rio Fracasso, vista la vicinanza con il parco Berlinguer in prossimità dell'innesto con il tracciato preesistente del rio stesso.

DETERMINAZIONE:

Nel fascicolo delle NTA del PPE, all'art 19, si provvede ad inserire la seguente disciplina a tutela del Parco Berlinguer:

...omissis... "pertanto il progetto esecutivo delle opere di infrastrutturazione stradale e lo spostamento del Rio Fracasso non dovranno in alcun modo interferire con le preesistenze."

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE N°08

Protocollo n° 10400 del 23.02.2021

OSSERVANTE: Sig.ra Burgio Rosalia

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante ritiene che il PPE non possa definirsi adeguatamente particolareggiato in quanto, oltre a non quantificare la superficie di aree a servizi per RSA, demanda alla proprietà fondiaria la scelta sul tipo di destinazione da insediare nell'alternativa tra terziario (RSA) e residenza.

Risulta, inoltre, penalizzante la modifica del numero di piani, passando da 10 a 12+pilotis.

Le maggiori perplessità riguardano la viabilità in progetto che l'osservante ritiene compromettere parte del Parco Berlinguer, poichè la nuova rotatoria su Via Raffaello Sanzio e la curva della nuova viabilità che conduce all'ospedale civico ridurrebbero gli spazi verdi del Parco.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il valore di strumento attuativo della variante al PPE, non viene sminuito in virtù dell'alternativa funzionale che esso propone per la trasformazione di un lotto dell'area interessata tra funzione abitativa ed RSA.

L'incremento della maggiore altezza prevista è funzionale al contenimento dell'impronta al suolo in relazione alla capacità complessiva ammessa.

Ne' la nuova rotatoria, ne' la viabilità di collegamento tra le vie Sanzio, Santa Cristina e Regio Parco interferiscono con la struttura del confinante parco Berlinguer. Sarà cura del progetto dell'opera pubblica e della conseguente fase progettuale esecutiva e, infine, realizzativa, porre la massima attenzione alle eventuali interferenze che dovessero determinarsi con il parco da parte della modifica di tracciato del rio Fracasso, vista la vicinanza con il parco Berlinguer in prossimità dell'innesto con il tracciato preesistente del rio stesso.

DETERMINAZIONE:

Nel fascicolo delle NTA del PPE, all'art 19, si provvede ad inserire la seguente disciplina a tutela del Parco Berlinguer:

...omissis... "pertanto il progetto esecutivo delle opere di infrastrutturazione stradale e lo spostamento del Rio Fracasso non dovranno in alcun modo interferire con le preesistenze."

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE N°09

Protocollo n° 10499 del 24.02.2021

OSSERVANTE: Sig.ra MONTIN Viviana

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante ritiene che il PPE non possa definirsi adeguatamente particolareggiato in quanto, oltre a non quantificare la superficie di aree a servizi per RSA, demanda alla proprietà fondiaria la scelta sul tipo di destinazione da insediare nell'alternativa tra terziario (RSA) e residenza.

Risulta, inoltre, penalizzante la modifica del numero di piani, passando da 10 a 12+pilotis.

Le maggiori perplessità riguardano la viabilità in progetto che l'osservante ritiene compromettere parte del Parco Berlinguer, poichè la nuova rotatoria su Via Raffaello Sanzio e la curva della nuova viabilità che conduce all'ospedale civico ridurrebbero gli spazi verdi del Parco.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il valore di strumento attuativo della variante al PPE, non viene sminuito in virtù dell'alternativa funzionale che esso propone per la trasformazione di un lotto dell'area interessata tra funzione abitativa ed RSA.

L'incremento della maggiore altezza prevista è funzionale al contenimento dell'impronta al suolo in relazione alla capacità complessiva ammessa.

Ne' la nuova rotatoria, ne' la viabilità di collegamento tra le vie Sanzio, Santa Cristina e Regio Parco interferiscono con la struttura del confinante parco Berlinguer. Sarà cura del progetto dell'opera pubblica e della conseguente fase progettuale esecutiva e, infine, realizzativa, porre la massima attenzione alle eventuali interferenze che dovessero determinarsi con il parco da parte della modifica di tracciato del rio Fracasso, vista la vicinanza con il parco Berlinguer in prossimità dell'innesto con il tracciato preesistente del rio stesso.

DETERMINAZIONE:

Nel fascicolo delle NTA del PPE, all'art 19, si provvede ad inserire la seguente disciplina a tutela del Parco Berlinguer:

...omissis... "pertanto il progetto esecutivo delle opere di infrastrutturazione stradale e lo spostamento del Rio Fracasso non dovranno in alcun modo interferire con le preesistenze."

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE N°10

Protocollo n° 10501 del 24.02.2021

OSSERVANTE: Sig.ra MONTIN Viviana

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante ritiene che il PPE non possa definirsi adeguatamente particolareggiato in quanto, oltre a non quantificare la superficie di aree a servizi per RSA, demanda alla proprietà fondiaria la scelta sul tipo di destinazione da insediare nell'alternativa tra terziario (RSA) e residenza.

Risulta, inoltre, penalizzante la modifica del numero di piani, passando da 10 a 12+pilottis.

Le maggiori perplessità riguardano la viabilità in progetto che l'osservante ritiene compromettere parte del Parco Berlinguer, poichè la nuova rotatoria su Via Raffaello Sanzio e la curva della nuova viabilità che conduce all'ospedale civico ridurrebbero gli spazi verdi del Parco.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il valore di strumento attuativo della variante al PPE, non viene sminuito in virtù dell'alternativa funzionale che esso propone per la trasformazione di un lotto dell'area interessata tra funzione abitativa ed RSA.

L'incremento della maggiore altezza prevista è funzionale al contenimento dell'impronta al suolo in relazione alla capacità complessiva ammessa.

Ne' la nuova rotatoria, ne' la viabilità di collegamento tra le vie Sanzio, Santa Cristina e Regio Parco interferiscono con la struttura del confinante parco Berlinguer. Sarà cura del progetto dell'opera pubblica e della conseguente fase progettuale esecutiva e, infine, realizzativa, porre la massima attenzione alle eventuali interferenze che dovessero determinarsi con il parco da parte della modifica di tracciato del rio Fracasso, vista la vicinanza con il parco Berlinguer in prossimità dell'innesto con il tracciato preesistente del rio stesso.

DETERMINAZIONE:

Nel fascicolo delle NTA del PPE, all'art 19, si provvede ad inserire la seguente disciplina a tutela del Parco Berlinguer:

...omissis... "pertanto il progetto esecutivo delle opere di infrastrutturazione stradale e lo spostamento del Rio Fracasso non dovranno in alcun modo interferire con le preesistenze."

Parzialmente Accolta