

**Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia**

**Comune di Roveredo in Piano**

<p><b>Originale / Copia adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 19.12.2016 li, 07.01.2017 Il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata Attività Produttive Arch. Domenico Zingaro</b></p>	<p>Sigillo dell'Ente</p>  <p>Comune di Roveredo in Piano</p>	<p><b>Originale / Copia approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ li _____ Il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata Attività Produttive Arch. Domenico Zingaro</b></p>
--	---	---

**VARIANTE N. 33 AL PRGC**

**ART. 63, C. 5, L. R. N. 5/2007**

**ESAME OSSERVAZIONI - OPPOSIZIONI**



**Redattore: arch. Domenico Zingaro - Responsabile Servizio Urbanistica - Edilizia Privata – Attività Produtt.**

**Collaboratori Tecnici: geom. Luana Bonfada - geom. Paolo Cardin**

*Roveredo in Piano, 31.03.2017*

## **A) ELENCO OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI**

<b>1</b>	<b>DE CECCO Renato, MUZ Rosina, MARCONI Lucia e CAMISANI Consuelo</b>	<b>dd. 20.02.2017</b>	<b>prot. 2181/A</b>
<b>2</b>	<b>PIZZIOLI Marco</b>	<b>dd. 07.03.2017</b>	<b>prot. 2914/A</b>

## A) PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI

1	DE CECCO Renato, MUZ Rosina, MARCONI Lucia e CAMISANI Consuelo	dd. 20/02/2017	prot. 2181/A
---	---	----------------	--------------

### SINTESI DELL'OPPOSIZIONE E DELLE OSSERVAZIONI

Gli opposenti, proprietari degli immobili di cui al F. 12 653-654-655-373, chiedono l'annullamento delle previsioni della Variante n. 33 e sottopongono le osservazioni che si sintetizzano di seguito:

Premesso che:

- il 24 luglio 1975 è stata costituita la servitù volontaria da parte degli interessati alla strada di accesso all'altezza del civico di Via Dante n. 16, oltre che dai proprietari del mappale 374 (n.d.r.: ora identificato con i mappali 1638-1639) del F. 10 (citazione errata: trattasi del F. 12);
- i proprietari attuali dell'ex mappale 374 hanno proposto richiesta di variante n. 172, con proposta di modificare la destinazione urbanistica da zona P – viabilità privata di interesse pubblico in B1 - zona di recente espansione;
- conseguentemente all'adozione della modifica adottata si determina incremento di volumetria edificabile per 1061,74 mc rispetto alla vigente Variante n. 31 al PRGC;
- non comparando più la strada, anche se privata, ma esistente dal 1975, non è necessario rispettare la distanza di m 7.50 dal confine;
- l'accoglimento della richiesta di variante n. 172 non conviene alle 15 famiglie che attualmente fruiscono della strada e si accollano le spese di manutenzione della stessa;
- al frettoloso estensore della Variante n. 33 al PRGC ricordano che il Comune ha imposto il passaggio della tubatura del gas, dell'acqua, della Telecom, ha fatto posare l'armadio dell'Enel che serve l'intera via Dante, fa passare il camion che raccoglie le immondizie;
- l'affermazione dell'estensore della Variante n. 33 secondo cui non vi sono interventi comunali o anche il semplice interesse per acquisire la strada privata al patrimonio comunale appare pretestuosa, non veritiera e fuorviante;
- la Variante n. 31 al PRGC prevedeva l'allargamento della strada privata, risolvendo il problema del marciapiede e dei parcheggi: con questa Variante questa previsione scompare;

#### **Opposizione:**

1. per le suddette ragioni chiedono l'annullamento della Variante n. 33 al PRGC ed il mantenimento della evidenza grafica della strada privata come prevista nella Variante n. 31;

## Osservazione:

2. chiedono, per le future richieste di lottizzazione, che venga prevista, in fondo alla strada privata, apposita rotonda per inversione di marcia a servizio di auto e camioncini immondizia, con spese a carico della proprietà del mappale 374 (n.d.r.: ora identificato con i mappali 1638-1639).

### CONTRODEDUZIONI ALL'OPPOSIZIONE E ALLE OSSERVAZIONI

Rispetto alle premesse, all'opposizione ed all'osservazione si propongono le seguenti controdeduzioni:

- gli osservanti sostengono che, non comparendo più la strada, anche se privata, ma esistente dal 1975, non è necessario rispettare la distanza di m 7.50 dal confine: tale affermazione non è corretta perché la vigente Variante n. 31 al PRGC impone la distanza dalla strada di 7.00 metri e non 7.50 dal confine;
- l'accoglimento della richiesta di variante n. 172 non conviene alle 15 famiglie che attualmente fruiscono della strada e si accollano le spese di manutenzione della stessa: la considerazione degli osservanti non è corretta perché, cartograficamente, l'incremento di volume anche la proprietà della strada privata;
- al frettoloso estensore della Variante n. 33 al PRGC ricordano che il Comune ha imposto il passaggio della tubatura del gas, dell'acqua, della Telecom, ha fatto posare l'armadio dell'Enel che serve l'intera via Dante, fa passare il camion che raccoglie le immondizie:  
le affermazioni degli osservanti non sono corrette per vari motivi:
  - l'attività di progettazione della Variante n. 33 al PRGC è stata tutt'altro che frettolosa, mentre appare sicuramente frettolosa l'opposizione/osservazione presentata, atteso che contiene errori ed inesattezze;
  - il passaggio delle tubazioni o condutture attraverso la strada privata è indispensabile per assicurare l'allacciamento ai pubblici servizi e, quindi, per l'agibilità delle varie unità residenziali, anche se su strada privata;
  - la raccolta dei rifiuti sulla proprietà privata rappresenta un'agevolazione per i proprietari della strada privata che, diversamente, dovrebbero conferire ai margini della proprietà pubblica;
  - la posa dell'armadio dell'Enel e dell'illuminazione pubblica, è stata concordata come riferito, bonariamente, dal Servizio Lavori Pubblici con gli interessati, essendo funzionale agli impianti della strada pubblica, ma senza mai voler presupporre l'acquisizione del sedime;
- l'affermazione dell'estensore della Variante n. 33 che non vi sono interventi comunali o anche il semplice interesse per acquisire la strada privata al patrimonio comunale appare pretestuosa, non veritiera e fuorviante:  
la riferita affermazione non è corretta perché l'Amministrazione Comunale non ha mai inteso acquisire la strada privata e non risulta che i vari proprietari della stessa abbiano formalizzato l'interesse a cedere

gratuitamente al Comune la stessa; si respinge, con vigore, l'accusa "diffamatoria" che l'estensore della Variante abbia fornito <<affermazione ... pretestuosa, non veritiera e fuorviante>>;

- la Variante n. 31 al PRGC prevedeva l'allargamento della strada privata, risolvendo il problema del marciapiede e dei parcheggi: con questa Variante questa previsione scompare:

l'affermazione non è corretta perché la vigente Variante n. 31 al PRGC non prevede alcun vincolo preordinato all'esproprio per realizzare l'allargamento della strada privata e la formazione di percorso pedonale e parcheggi pubblici;

- 1.1 per le suddette ragioni si oppongono, chiedendo l'annullamento della Variante n. 33 al PRGC ed il mantenimento della evidenza grafica della strada privata come prevista nella Variante n. 31;

l'opposizione appare assolutamente non motivata e non corretta, evidenziando che le ragioni a supporto della stessa si fondano su errate valutazioni;

- 1.2 osservano che, per le future richieste di lottizzazione, venga prevista in fondo alla strada privata apposita rotatoria per inversione di marcia a servizio di auto e camioncini immondizia, con spese a carico della proprietà del mappale 374 (n.d.r.: ora identificato come mappali 1638-1639).

l'osservazione appare assolutamente non esaustiva perché non specifica su quale l'area si dovrebbe realizzare (quella di proprietà degli osservanti o quella della proprietà del vecchio mappale 374), volendo porre a carico della proprietà dell'ex mappale 374 i costi di realizzazione degli interventi, per risolvere le esigenze dei frontisti della strada privata, ed è non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha inteso introdurre rotatorie e parcheggi in fondo alla strada privata.

<b>PROPOSTE DEL TECNICO INCARICATO</b>
--

Per tutte le ragioni sopra espresse:

- 1.1 si propone di non accogliere l'opposizione n. 1.1;

- 1.2 si propone di non accogliere l'osservazione n. 1.2.

2	PIZZIOLI Marco	dd. 07/03/2017	prot. 2914/A
---	----------------	----------------	--------------

## SINTESI DELLE OSSERVAZIONI

In riferimento all'adottata Variante n. 33 al PRGC, sono presentate le seguenti osservazioni:

- 2.1 si chiede **di rivalutare la proposta inerente la possibilità di esclusione dal computo della superficie coperta e del volume**, come disciplinati dalle NTA **art. 3, lett. l) e m)**, l'intero vano corsa di ascensori o piattaforme elevatrici, per favorire maggiore accessibilità nelle costruzioni per persone con disabilità;
  
- 2.2 si chiede di **rivalutare la modifica alla definizione di "Manufatto" (art. 6 lett. y)**, sostituendo il periodo <<*staccato dall'edificio di cui costituisce pertinenza*>>, con il periodo <<*staccato o aderente dall'edificio di cui costituisce pertinenza*>>;
  
- 2.3 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, punto n. 1, si propone di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari, cumulabile con quello riguardante il miglioramento energetico dell'edificio, per stimolare la costruzione di edifici sempre più accessibili;
  
- 2.4 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, si chiede di rivalutare l'eliminazione del punto n. 6,** riguardante la **distanza dal confine** perché già contenuta negli artt. 873 e seguenti del Codice Civile;
  
- 2.5 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, punto n. 7, viene "erroneamente" disciplinata la distanza tra edifici in funzione delle pareti finestrate,** mentre il DM 2 aprile 1968 n. 1444, all'art. 9, prescrive distanze minime tra fabbricati per le diverse zone omogenee: il rispetto della norma in ambito storico comporterebbe una <<*forte impossibilità a costruire un qualsiasi edificio*>> stante i limitati ambito di intervento;
  
- 2.6 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 1, si propone di non apportare nessuna modifica** in quanto la realizzazione di un paramento murario in sasso lungo i fronti pubblici in quanto comporta:
  - problematiche in merito alla verifica antisismica;
  - maggiori costi di realizzazione rispetto ad altre zone urbanistiche;
  - problematiche di ponti termici;
  - discutibili risultati estetici per mancanza di scalpellini adeguatamente capaci;
  - problematiche per l'installazione di infissi esterni;

- 2.7 **all'art. 8** – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 1, si propone **di consentire l'isolamento a cappotto lungo i fronti pubblici** per uno spessore non superiore al limite minimo da rispettare nella trasmittanza di legge;
- 2.8 **all'art. 8** – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 5, si propone **di aumentare la pendenza massima** delle falde al 44%, valore più aderente agli edifici storici del paese;
- 2.9 **all'art. 8** – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 6, si propone **di sostituire le parole** <<mattoni pieni in cotto non intonacato>> con <<tavella per sottotetto in laterizio posata su arcarecci lignei>> in quanto l'utilizzo del mattone pieno non è idoneo per la posa della copertura;
- 2.10 **all'art. 12** – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 1, si propone **di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;
- 2.11 **all'art. 12** – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 2, si propone **di inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8:**  
<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;
- 2.12 **all'art. 12** – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, si propone **di eliminare i punti n. 4 e 5** per le stesse motivazioni delle osservazioni esposte per l'art. 8;
- 2.13 **all'art. 13** – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 1, si propone **di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;
- 2.14 **all'art. 13** – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 3, si propone **di inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8:**  
<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite

dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;

- 2.15 **all'art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, si propone di eliminare i punti n. 6 e 7**, per le medesime motivazioni delle osservazioni all'art. 8;
- 2.16 **all'art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 1, si propone di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;
- 2.17 **all'art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 3, si propone di inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8**, con la sola limitazione da m 9.00 a m 6.00: *<<altezza massima: m 6.00; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>*;
- 2.18 **all'art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, si propone di eliminare i punti 6 e 7** per le medesime motivazioni delle osservazioni all'art. 8;
- 2.19 **all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Parametri, punto n. 1, si propone di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;
- 2.20 **all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Parametri, punto n. 2, si propone di elevare il rapporto di copertura** da mq/mq 0,25 a mq/mq 0,30 , valore comunque inferiore a quello delle vicine zone B2, le quali riportano un valore di mq/mq 0,33;
- 2.21 **all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, si propone di eliminare il punto n. 7**, in quanto la disciplina delle distanze tra pareti finestrate è già contenuta nell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968;
- 2.22 **art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, punto n. 6, si propone di consentire la costruzione in aderenza;**
- 2.23 per tutti gli articoli di seguito elencati:  
**16, B2 - Zone di completamento con piani approvati;**



**17 – C – zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;**  
**17 bis – C1- zone di espansione residenziale di tipo estensivo;**  
**17 ter – C2 – zona di nuova espansione residenziale estensiva;**  
agli **Indici e Parametri, punto n. 1, si propone di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Rispetto alle sopra sintetizzate osservazioni, si propongono le seguenti controdeduzioni:

- 2.1 **rivalutare la proposta inerente la possibilità di esclusione dal computo della superficie coperta e del volume**, come disciplinati dalle NTA **art. 3, lett. l) e m)**, l'intero vano corsa di ascensori o piattaforme elevatrici, per favorire maggiore accessibilità nelle costruzioni per persone con disabilità;  
**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha modificato la norma rispetto a cui è stata presentata la stessa osservazione;**
- 2.2 **rivalutare la modifica alla definizione di "Manufatto" (art. 6 lett. y), sostituendo il periodo <<staccato dall'edificio di cui costituisce pertinenza>>, con il periodo <<staccato o aderente dall'edificio di cui costituisce pertinenza>>**;  
**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha modificato la definizione del parametro in questione;**
- 2.3 **art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, punto n. 1: inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari, cumulabile con quello riguardante il miglioramento energetico dell'edificio, per stimolare la costruzione di edifici sempre più accessibili;  
**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;**
- 2.4 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, rivalutare l'eliminazione del punto n. 6, riguardante la distanza dal confine** perché già contenuta negli artt. 873 e seguenti del Codice Civile;  
**le NTA del PRGC hanno inteso essere maggiormente restrittive rispetto alla richiamata norma del Codice Civile: tale valutazione vuole assicurare una maggiore condizione di salubrità degli edifici, andando ad integrare le norme dello stesso Codice che prevede esplicitamente**

*che <<nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore>>.*

2.5 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, punto n. 7, viene “erroneamente” disciplinata la distanza tra edifici in funzione delle pareti finestrate**, mentre il DM 2 aprile 1968 n. 1444, all'art. 9, prescrive distanze minime tra fabbricati per le diverse zone omogenee: il rispetto della norma in ambito storico comporterebbe una <<forte impossibilità>> a costruire un qualsiasi edificio stanti i limitati ambito di intervento;

**il punto n. 7 “non stabilisce erroneamente la distanza tra edifici in funzione delle pareti finestrate” in quanto il richiamato art. 9 del DM n. 1444/1968 fissa le distanze minime e non le massime; la scelta di disciplinare le distanze tra edifici quando uno dei due è finestrato rientra nella logica di garantire l'aspetto igienico-sanitario delle costruzioni, specificando la condizione di applicabilità della norma quando almeno una delle parete dei due edifici fronteggianti sia finestrata.**

**La supposta “forte impossibilità a costruire qualsiasi edificio” non corrisponde alla realtà in quanto nelle zone A0 non sono realizzabili “Nuovi Edifici”, bensì è possibile realizzare soltanto ampliamenti degli edifici o pertinenze.**

2.6 **art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 1: non apportare nessuna modifica** in quanto la realizzazione di un paramento murario in sasso lungo i fronti pubblici in quanto comporta:

- problematiche in merito alla verifica antisismica;
- maggiori costi di realizzazione rispetto ad altre zone urbanistiche;
- problematiche di ponti termici;
- discutibili risultati estetici per mancanza di scalpellini adeguatamente capaci;
- problematiche per l'installazione di infissi esterni;

**la modifica della norma richiamata precisa, per evitare strumentali interpretazioni diverse, il senso della stessa; le questioni per cui si chiede di non modificarla appaiono deboli e comunque tecnicamente risolvibili, seppure si possa concordare che la realizzazione delle facciate con sasso a vista, per gli edifici oggetto di demolizione anche parziale, sia maggiormente onerosa per l'attuatore dell'intervento.**

**Naturalmente, dato il contesto di centro storico, il maggior costo è controbilanciato da un maggiore potere edificatorio previsto dalle NTA.**

2.7 **art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 1: di consentire l'isolamento a cappotto lungo i fronti pubblici** per uno spessore non superiore al limite minimo da rispettare nella trasmittanza di legge;

**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC trattandosi di norma non modificata in sede di adozione che, tra l'altro presuppone l'occupazione permanente del suolo pubblico, non compatibile;**

- 2.8 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 5, si propone di aumentare la pendenza massima** delle falde al 44%, valore più aderente agli edifici storici del paese;  
l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC, trattandosi di norma non modificata in sede di adozione;
- 2.9 **art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 6: sostituire le parole** <<mattoni pieni in cotto non intonacati>> con <<tavella per sottotetto in laterizio posata su arcarecci lignei>>;  
l'osservazione appare migliorativa della norma;
- 2.10 **art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a P.R.P.C. unitario, Indici e Parametri, punto n. 1: inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;  
l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;
- 2.11 **art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 2: inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8:**  
<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;  
seppure ad una lettura superficiale della Variante n. 33 l'osservazione possa apparire non pertinente con le modifiche apportate alla stessa con la Variante adottata, si valuta che possa essere accolta in virtù dello spirito delle modifiche apportate all'intero apparato normativo del centro storico che ha cercato di uniformare il più possibile le differenze normative tra le più varie zone A, come testimoniato dal completo rimando all'art. 8 per le Prescrizioni Edilizie.
- 2.12 **art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri: eliminare i punti n. 4 e 5** per le stesse motivazioni delle osservazioni esposte per l'art. 8;  
la valutazione è negativa per le stesse motivazioni già esplicitate per le osservazioni n. 4 e n. 5 di cui al presente elaborato;
- 2.13 **art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a P.R.P.C. unitario, Indici e**

**Parametri, punto n. 1: inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;

**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;**

- 2.14 **art. 13 - B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 3: inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8;**

*<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>*

**seppure ad una lettura superficiale della Variante n. 33 l'osservazione possa apparire non pertinente con le modifiche apportate alla stessa con la Variante adottata, si valuta che possa essere accolta in virtù dello spirito delle modifiche apportate all'intero apparato normativo del centro storico che ha cercato di uniformare il più possibile le differenze normative tra le più varie zone A e anche quelle assimilate (come la B0), come testimoniato dal completo rimando all'art. 8 per le Prescrizioni Edilizie.**

- 2.15 **art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a P.R.P.C. unitario, Indici e Parametri: eliminare i punti n. 6 e 7,** per le medesime motivazioni delle osservazioni all'art. 8;

**la valutazione è negativa per le stesse motivazioni già esplicitate per le osservazioni n. 4 e n. 5 di cui al presente elaborato;**

- 2.16 **art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 1: inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;

**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;**

- 2.17 **art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 3: inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8,** con la sola limitazione da m 9.00 a m 6.00:

*<<altezza massima: m 6.00; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza*

*massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;*

**seppure ad una lettura superficiale della Variante n. 33 l'osservazione possa apparire non pertinente con le modifiche apportate alla stessa con la Variante adottata, si valuta che possa essere accolta in virtù dello spirito delle modifiche apportate all'intero apparato normativo del centro storico che ha cercato di uniformare il più possibile le differenze normative tra le più varie zone A e anche quelle assimilate (come la B0.1), come testimoniato dal completo rimando all'art. 8 per le Prescrizioni Edilizie.**

- 2.18 **art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri: eliminare i punti 6 e 7** per le medesime motivazioni delle osservazioni all'art. 8;  
**la valutazione è negativa per le stesse motivazioni già esplicitate per le osservazioni n. 4 e n. 5 di cui al presente elaborato;**
- 2.19 **art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, punto n. 1: inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;  
**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;**
- 2.20 **art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, punto n. 2: elevare il rapporto di copertura** da mq/mq 0,25 a mq/mq 0,30 , valore comunque inferiore alle vicine zone B2, le quali riportano un valore di mq/mq 0,33;  
**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha modificato il punto in questione;**
- 2.21 **art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri: eliminare il punto n. 7**, in quanto la disciplina delle distanze tra edifici e pareti finestrate è già contenuta nell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968;  
**il richiamato art. 9 del DM n. 1444/1968 fissa le distanze minime e non le massime; la scelta di disciplinare le distanze tra edifici quando uno dei due è finestrato rientra nella logica di garantire l'aspetto igienico-sanitario delle costruzioni, specificando la condizione di applicabilità della norma quando almeno una delle pareti dei due edifici fronteggianti sia finestrata.**
- 2.22 **art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, punto n. 7: consentire la costruzione in aderenza;**  
**la modifica della norma proposta non è stata inserita dal Progettista della proposta di Variante n. 33 da adottare, per mero errore e,**

**pertanto, il suo recupero nella forma identica a quella dell'art. 8, appare opportuno.**

In coda al punto n. 7 degli Indici e Parametri, si aggiunge il periodo:  
<< é ammessa deroga al presente ed al precedente punto soltanto per le costruzioni in aderenza ad edifici o manufatti esistenti;>>;

2.23 **per tutti gli articoli di seguito elencati:**

**16, B2 - Zone di completamento con piani approvati;**

**17 - C - zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;**

**17 bis - C1- zone di espansione residenziale di tipo estensivo;**

**17 ter - C2 - zona di nuova espansione residenziale estensiva;**

agli Indici e Parametri, punto n. 1: **inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;

**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.**

<b>PROPOSTE DEL TECNICO INCARICATO</b>
--

- 2.1 **Si propone di non accogliere l'osservazione finalizzata a rivalutare la proposta inerente la possibilità di esclusione dal computo della superficie coperta e del volume**, come disciplinati dalle NTA **art. 3, lett. l) e m)**, l'intero vano corsa di ascensori o piattaforme elevatrici;
- 2.2 **si propone di non accogliere l'osservazione finalizzata a rivalutare la modifica alla definizione di "Manufatto" (art. 6 lett. y), sostituendo il periodo <<staccato dall'edificio di cui costituisce pertinenza>>, con il periodo <<staccato o aderente dall'edificio di cui costituisce pertinenza>>;**
- 2.3 **si propone di non accogliere l'osservazione, riguardante il premio volumetrico di cui all'art. 8 - Zone A - Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, punto n. 1**, pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari, cumulabile con quello riguardante il miglioramento energetico dell'edificio;
- 2.4 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante l'eliminazione del punto n. 6 (distanza dal confine) di cui all'art. 8 - Zone A - Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri;**
- 2.5 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 7 (errore definizione di distanze tra edifici e pareti finestrate) di cui all'art. 8 - Zone A - Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri;**
- 2.6 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1 (facciate con sasso a vista) di cui all'art. 8 - Zone A - Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie;**

- 2.7 si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1 (consentire l'isolamento a cappotto lungo i fronti pubblici) di cui all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie;
- 2.8 si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 5 (aumentare la pendenza massima delle falde al 44%) di cui all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 5;
- 2.9 si propone di accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 6 di cui art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 6, con la nuova formulazione: <<tavella per sottotetto in laterizio posata su arcarecci lignei>>;
- 2.10 si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1 di cui all'art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, (inserire un premio volumetrico pari a mc/mq 0,10 per installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari);
- 2.11 si propone di accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 2 di cui all'art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, (inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8) con la nuova formulazione di seguito riportata:  
<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;
- 2.12 si propone di non accogliere l'osservazione riguardante la richiesta eliminazione dei punti 4 e 5 (distanza dai confini e distanza da edifici e pareti finestrate) di cui all'art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri;
- 2.13 si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1, di cui all'art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, (inserire un premio volumetrico pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari);
- 2.14 si propone di accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 3 (altezza massima come da art. 8) di cui all'art. 13 - B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed

**artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 3, con nuova formulazione di seguito riportata:**

<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;

- 2.15 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante l'eliminazione dei punti n. 6 e 7 (distanze dai confini e distanze tra edifici e pareti finestrate) di cui all'art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri;**
- 2.16 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1 (inserire premio volumetrico per piattaforme elevatrici ascensori) di cui all'art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 1,**
- 2.17 **si propone di accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 3 di cui all'art.14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 3 (inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8),** con la sola limitazione da m 9.00 a m 6.00, con la nuova formulazione di seguito riportata:  
<<altezza massima: m 6.00; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;
- 2.18 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante l'eliminazione dei punti n. 6 e 7 (distanza dai confini e distanza tra edifici e pareti finestrate) di cui all'art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri;**
- 2.19 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1 (inserire premio volumetrico per piattaforme elevatrici ascensori) di cui all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri;**
- 2.20 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 2 (elevare il rapporto di copertura a 0,30 mq/mq) di cui all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri;**
- 2.21 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante l'eliminazione del punto n. 7 (distanze tra edifici) di cui all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri;**



- 2.22 si propone di accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 7 di cui all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, punto n. 6, inserendo, in coda allo stesso, le parole:  
**<< E' ammessa deroga al presente ed al precedente punto soltanto per le costruzioni in aderenza ad edifici o manufatti esistenti;>>;**
- 2.23 si propone di non accogliere le osservazioni riguardanti l'inserimento, al punto n. 1, di premio volumetrico di 0,10 mc/mq per piattaforme elevatrici e ascensori, per tutti gli articoli di seguito elencati:  
**16, B2 - Zone di completamento con piani approvati;  
17 – C – zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;  
17 bis – C1- zone di espansione residenziale di tipo estensivo;  
17 ter – C2 – zona di nuova espansione residenziale estensiva;  
agli Indici e Parametri;**

IL TECNICO INCARICATO  
arch. Domenico Zingaro

**Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia**

**Comune di Roveredo in Piano**

<p><b>Originale / Copia adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 19.12.2016 li, 07.01.2017 Il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata Attività Produttive Arch. Domenico Zingaro</b></p>	<p>Sigillo dell'Ente</p>  <p>Comune di Roveredo in Piano</p>	<p><b>Originale / Copia approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ li _____ Il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata Attività Produttive Arch. Domenico Zingaro</b></p>
--	---	---

**VARIANTE N. 33 AL PRGC**

**ART. 63, C. 5, L. R. N. 5/2007**

**ESAME OSSERVAZIONI - OPPOSIZIONI**



**Redattore: arch. Domenico Zingaro - Responsabile Servizio Urbanistica - Edilizia Privata – Attività Produt.**

**Collaboratori Tecnici: geom. Luana Bonfada - geom. Paolo Cardin**

*Roveredo in Piano, 31.03.2017*

## **A) ELENCO OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI**

<b>1</b>	<b>DE CECCO Renato, MUZ Rosina, MARCONI Lucia e CAMISANI Consuelo</b>	<b>dd. 20.02.2017</b>	<b>prot. 2181/A</b>
<b>2</b>	<b>PIZZIOLI Marco</b>	<b>dd. 07.03.2017</b>	<b>prot. 2914/A</b>

## A) PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI

1	DE CECCO Renato, MUZ Rosina, MARCONI Lucia e CAMISANI Consuelo	dd. 20/02/2017	prot. 2181/A
---	---	----------------	--------------

### SINTESI DELL'OPPOSIZIONE E DELLE OSSERVAZIONI

Gli opposenti, proprietari degli immobili di cui al F. 12 653-654-655-373, chiedono l'annullamento delle previsioni della Variante n. 33 e sottopongono le osservazioni che si sintetizzano di seguito:

Premesso che:

- il 24 luglio 1975 è stata costituita la servitù volontaria da parte degli interessati alla strada di accesso all'altezza del civico di Via Dante n. 16, oltre che dai proprietari del mappale 374 (n.d.r.: ora identificato con i mappali 1638-1639) del F. 10 (citazione errata: trattasi del F. 12);
- i proprietari attuali dell'ex mappale 374 hanno proposto richiesta di variante n. 172, con proposta di modificare la destinazione urbanistica da zona P – viabilità privata di interesse pubblico in B1 - zona di recente espansione;
- conseguentemente all'adozione della modifica adottata si determina incremento di volumetria edificabile per 1061,74 mc rispetto alla vigente Variante n. 31 al PRGC;
- non comparando più la strada, anche se privata, ma esistente dal 1975, non è necessario rispettare la distanza di m 7.50 dal confine;
- l'accoglimento della richiesta di variante n. 172 non conviene alle 15 famiglie che attualmente fruiscono della strada e si accollano le spese di manutenzione della stessa;
- al frettoloso estensore della Variante n. 33 al PRGC ricordano che il Comune ha imposto il passaggio della tubatura del gas, dell'acqua, della Telecom, ha fatto posare l'armadio dell'Enel che serve l'intera via Dante, fa passare il camion che raccoglie le immondizie;
- l'affermazione dell'estensore della Variante n. 33 secondo cui non vi sono interventi comunali o anche il semplice interesse per acquisire la strada privata al patrimonio comunale appare pretestuosa, non veritiera e fuorviante;
- la Variante n. 31 al PRGC prevedeva l'allargamento della strada privata, risolvendo il problema del marciapiede e dei parcheggi: con questa Variante questa previsione scompare;

#### **Opposizione:**

1. per le suddette ragioni chiedono l'annullamento della Variante n. 33 al PRGC ed il mantenimento della evidenza grafica della strada privata come prevista nella Variante n. 31;

## Osservazione:

2. chiedono, per le future richieste di lottizzazione, che venga prevista, in fondo alla strada privata, apposita rotonda per inversione di marcia a servizio di auto e camioncini immondizia, con spese a carico della proprietà del mappale 374 (n.d.r.: ora identificato con i mappali 1638-1639).

### **CONTRODEDUZIONI ALL'OPPOSIZIONE E ALLE OSSERVAZIONI**

Rispetto alle premesse, all'opposizione ed all'osservazione si propongono le seguenti controdeduzioni:

- gli osservanti sostengono che, non comparendo più la strada, anche se privata, ma esistente dal 1975, non è necessario rispettare la distanza di m 7.50 dal confine: tale affermazione non è corretta perché la vigente Variante n. 31 al PRGC impone la distanza dalla strada di 7.00 metri e non 7.50 dal confine;
- l'accoglimento della richiesta di variante n. 172 non conviene alle 15 famiglie che attualmente fruiscono della strada e si accollano le spese di manutenzione della stessa: la considerazione degli osservanti non è corretta perché, cartograficamente, l'incremento di volume anche la proprietà della strada privata;
- al frettoloso estensore della Variante n. 33 al PRGC ricordano che il Comune ha imposto il passaggio della tubatura del gas, dell'acqua, della Telecom, ha fatto posare l'armadio dell'Enel che serve l'intera via Dante, fa passare il camion che raccoglie le immondizie:  
le affermazioni degli osservanti non sono corrette per vari motivi:
  - l'attività di progettazione della Variante n. 33 al PRGC è stata tutt'altro che frettolosa, mentre appare sicuramente frettolosa l'opposizione/osservazione presentata, atteso che contiene errori ed inesattezze;
  - il passaggio delle tubazioni o condutture attraverso la strada privata è indispensabile per assicurare l'allacciamento ai pubblici servizi e, quindi, per l'agibilità delle varie unità residenziali, anche se su strada privata;
  - la raccolta dei rifiuti sulla proprietà privata rappresenta un'agevolazione per i proprietari della strada privata che, diversamente, dovrebbero conferire ai margini della proprietà pubblica;
  - la posa dell'armadio dell'Enel e dell'illuminazione pubblica, è stata concordata come riferito, bonariamente, dal Servizio Lavori Pubblici con gli interessati, essendo funzionale agli impianti della strada pubblica, ma senza mai voler presupporre l'acquisizione del sedime;
- l'affermazione dell'estensore della Variante n. 33 che non vi sono interventi comunali o anche il semplice interesse per acquisire la strada privata al patrimonio comunale appare pretestuosa, non veritiera e fuorviante:  
la riferita affermazione non è corretta perché l'Amministrazione Comunale non ha mai inteso acquisire la strada privata e non risulta che i vari proprietari della stessa abbiano formalizzato l'interesse a cedere

gratuitamente al Comune la stessa; si respinge, con vigore, l'accusa "diffamatoria" che l'estensore della Variante abbia fornito <<affermazione ... pretestuosa, non veritiera e fuorviante>>;

- la Variante n. 31 al PRGC prevedeva l'allargamento della strada privata, risolvendo il problema del marciapiede e dei parcheggi: con questa Variante questa previsione scompare:

l'affermazione non è corretta perché la vigente Variante n. 31 al PRGC non prevede alcun vincolo preordinato all'esproprio per realizzare l'allargamento della strada privata e la formazione di percorso pedonale e parcheggi pubblici;

- 1.1 per le suddette ragioni si oppongono, chiedendo l'annullamento della Variante n. 33 al PRGC ed il mantenimento della evidenza grafica della strada privata come prevista nella Variante n. 31;

l'opposizione appare assolutamente non motivata e non corretta, evidenziando che le ragioni a supporto della stessa si fondano su errate valutazioni;

- 1.2 osservano che, per le future richieste di lottizzazione, venga prevista in fondo alla strada privata apposita rotatoria per inversione di marcia a servizio di auto e camioncini immondizia, con spese a carico della proprietà del mappale 374 (n.d.r.: ora identificato come mappali 1638-1639).

l'osservazione appare assolutamente non esaustiva perché non specifica su quale l'area si dovrebbe realizzare (quella di proprietà degli osservanti o quella della proprietà del vecchio mappale 374), volendo porre a carico della proprietà dell'ex mappale 374 i costi di realizzazione degli interventi, per risolvere le esigenze dei frontisti della strada privata, ed è non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha inteso introdurre rotatorie e parcheggi in fondo alla strada privata.

<b>PROPOSTE DEL TECNICO INCARICATO</b>
--

Per tutte le ragioni sopra espresse:

- 1.1 si propone di non accogliere l'opposizione n. 1.1;

- 1.2 si propone di non accogliere l'osservazione n. 1.2.

2	PIZZIOLI Marco	dd. 07/03/2017	prot. 2914/A
---	----------------	----------------	--------------

## SINTESI DELLE OSSERVAZIONI

In riferimento all'adottata Variante n. 33 al PRGC, sono presentate le seguenti osservazioni:

- 2.1 si chiede **di rivalutare la proposta inerente la possibilità di esclusione dal computo della superficie coperta e del volume**, come disciplinati dalle NTA **art. 3, lett. l) e m)**, l'intero vano corsa di ascensori o piattaforme elevatrici, per favorire maggiore accessibilità nelle costruzioni per persone con disabilità;
  
- 2.2 si chiede di **rivalutare la modifica alla definizione di "Manufatto" (art. 6 lett. y)**, sostituendo il periodo <<*staccato dall'edificio di cui costituisce pertinenza*>>, con il periodo <<*staccato o aderente dall'edificio di cui costituisce pertinenza*>>;
  
- 2.3 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, punto n. 1, si propone di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari, cumulabile con quello riguardante il miglioramento energetico dell'edificio, per stimolare la costruzione di edifici sempre più accessibili;
  
- 2.4 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, si chiede di rivalutare l'eliminazione del punto n. 6,** riguardante la **distanza dal confine** perché già contenuta negli artt. 873 e seguenti del Codice Civile;
  
- 2.5 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, punto n. 7, viene "erroneamente" disciplinata la distanza tra edifici in funzione delle pareti finestrate,** mentre il DM 2 aprile 1968 n. 1444, all'art. 9, prescrive distanze minime tra fabbricati per le diverse zone omogenee: il rispetto della norma in ambito storico comporterebbe una <<*forte impossibilità a costruire un qualsiasi edificio*>> stante i limitati ambito di intervento;
  
- 2.6 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 1, si propone di non apportare nessuna modifica** in quanto la realizzazione di un paramento murario in sasso lungo i fronti pubblici in quanto comporta:
  - problematiche in merito alla verifica antisismica;
  - maggiori costi di realizzazione rispetto ad altre zone urbanistiche;
  - problematiche di ponti termici;
  - discutibili risultati estetici per mancanza di scalpellini adeguatamente capaci;
  - problematiche per l'installazione di infissi esterni;

- 2.7 **all'art. 8** – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 1, si propone **di consentire l'isolamento a cappotto lungo i fronti pubblici** per uno spessore non superiore al limite minimo da rispettare nella trasmittanza di legge;
- 2.8 **all'art. 8** – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 5, si propone **di aumentare la pendenza massima** delle falde al 44%, valore più aderente agli edifici storici del paese;
- 2.9 **all'art. 8** – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 6, si propone **di sostituire le parole** <<mattoni pieni in cotto non intonacato>> con <<tavella per sottotetto in laterizio posata su arcarecci lignei>> in quanto l'utilizzo del mattone pieno non è idoneo per la posa della copertura;
- 2.10 **all'art. 12** – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 1, si propone **di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;
- 2.11 **all'art. 12** – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 2, si propone **di inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8:**  
<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;
- 2.12 **all'art. 12** – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, si propone **di eliminare i punti n. 4 e 5** per le stesse motivazioni delle osservazioni esposte per l'art. 8;
- 2.13 **all'art. 13** – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 1, si propone **di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;
- 2.14 **all'art. 13** – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 3, si propone **di inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8:**  
<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite



dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;

- 2.15 **all'art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, si propone di eliminare i punti n. 6 e 7**, per le medesime motivazioni delle osservazioni all'art. 8;
- 2.16 **all'art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 1, si propone di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;
- 2.17 **all'art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 3, si propone di inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8**, con la sola limitazione da m 9.00 a m 6.00: *<<altezza massima: m 6.00; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>*;
- 2.18 **all'art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, si propone di eliminare i punti 6 e 7** per le medesime motivazioni delle osservazioni all'art. 8;
- 2.19 **all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Parametri, punto n. 1, si propone di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;
- 2.20 **all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Parametri, punto n. 2, si propone di elevare il rapporto di copertura** da mq/mq 0,25 a mq/mq 0,30 , valore comunque inferiore a quello delle vicine zone B2, le quali riportano un valore di mq/mq 0,33;
- 2.21 **all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, si propone di eliminare il punto n. 7**, in quanto la disciplina delle distanze tra pareti finestrate è già contenuta nell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968;
- 2.22 **art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, punto n. 6, si propone di consentire la costruzione in aderenza;**
- 2.23 per tutti gli articoli di seguito elencati:  
**16, B2 - Zone di completamento con piani approvati;**

**17 – C – zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;**  
**17 bis – C1- zone di espansione residenziale di tipo estensivo;**  
**17 ter – C2 – zona di nuova espansione residenziale estensiva;**  
agli **Indici e Parametri, punto n. 1, si propone di inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Rispetto alle sopra sintetizzate osservazioni, si propongono le seguenti controdeduzioni:

- 2.1 **rivalutare la proposta inerente la possibilità di esclusione dal computo della superficie coperta e del volume**, come disciplinati dalle NTA **art. 3, lett. l) e m)**, l'intero vano corsa di ascensori o piattaforme elevatrici, per favorire maggiore accessibilità nelle costruzioni per persone con disabilità;  
**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha modificato la norma rispetto a cui è stata presentata la stessa osservazione;**
- 2.2 **rivalutare la modifica alla definizione di "Manufatto" (art. 6 lett. y), sostituendo il periodo <<staccato dall'edificio di cui costituisce pertinenza>>, con il periodo <<staccato o aderente dall'edificio di cui costituisce pertinenza>>**;  
**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha modificato la definizione del parametro in questione;**
- 2.3 **art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, punto n. 1: inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari, cumulabile con quello riguardante il miglioramento energetico dell'edificio, per stimolare la costruzione di edifici sempre più accessibili;  
**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;**
- 2.4 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, rivalutare l'eliminazione del punto n. 6, riguardante la distanza dal confine** perché già contenuta negli artt. 873 e seguenti del Codice Civile;  
**le NTA del PRGC hanno inteso essere maggiormente restrittive rispetto alla richiamata norma del Codice Civile: tale valutazione vuole assicurare una maggiore condizione di salubrità degli edifici, andando ad integrare le norme dello stesso Codice che prevede esplicitamente**

*che <<nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore>>.*

- 2.5 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, punto n. 7, viene “erroneamente” disciplinata la distanza tra edifici in funzione delle pareti finestrate**, mentre il DM 2 aprile 1968 n. 1444, all'art. 9, prescrive distanze minime tra fabbricati per le diverse zone omogenee: il rispetto della norma in ambito storico comporterebbe una <<forte impossibilità>> a costruire un qualsiasi edificio stanti i limitati ambito di intervento;

**il punto n. 7 “non stabilisce erroneamente la distanza tra edifici in funzione delle pareti finestrate” in quanto il richiamato art. 9 del DM n. 1444/1968 fissa le distanze minime e non le massime; la scelta di disciplinare le distanze tra edifici quando uno dei due è finestrato rientra nella logica di garantire l'aspetto igienico-sanitario delle costruzioni, specificando la condizione di applicabilità della norma quando almeno una delle parete dei due edifici fronteggianti sia finestrata.**

**La supposta “forte impossibilità a costruire qualsiasi edificio” non corrisponde alla realtà in quanto nelle zone A0 non sono realizzabili “Nuovi Edifici”, bensì è possibile realizzare soltanto ampliamenti degli edifici o pertinenze.**

- 2.6 **art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 1: non apportare nessuna modifica** in quanto la realizzazione di un paramento murario in sasso lungo i fronti pubblici in quanto comporta:

- problematiche in merito alla verifica antisismica;
- maggiori costi di realizzazione rispetto ad altre zone urbanistiche;
- problematiche di ponti termici;
- discutibili risultati estetici per mancanza di scalpellini adeguatamente capaci;
- problematiche per l'installazione di infissi esterni;

**la modifica della norma richiamata precisa, per evitare strumentali interpretazioni diverse, il senso della stessa; le questioni per cui si chiede di non modificarla appaiono deboli e comunque tecnicamente risolvibili, seppure si possa concordare che la realizzazione delle facciate con sasso a vista, per gli edifici oggetto di demolizione anche parziale, sia maggiormente onerosa per l'attuatore dell'intervento.**

**Naturalmente, dato il contesto di centro storico, il maggior costo è controbilanciato da un maggiore potere edificatorio previsto dalle NTA.**

- 2.7 **art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 1: di consentire l'isolamento a cappotto lungo i fronti pubblici** per uno spessore non superiore al limite minimo da rispettare nella trasmittanza di legge;

**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC trattandosi di norma non modificata in sede di adozione che, tra l'altro presuppone l'occupazione permanente del suolo pubblico, non compatibile;**

- 2.8 **all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 5, si propone di aumentare la pendenza massima** delle falde al 44%, valore più aderente agli edifici storici del paese;  
l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC, trattandosi di norma non modificata in sede di adozione;
- 2.9 **art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 6: sostituire le parole** <<mattoni pieni in cotto non intonacati>> con <<tavella per sottotetto in laterizio posata su arcarecci lignei>>;  
l'osservazione appare migliorativa della norma;
- 2.10 **art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a P.R.P.C. unitario, Indici e Parametri, punto n. 1: inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;  
l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;
- 2.11 **art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 2: inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8:**  
<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;  
seppure ad una lettura superficiale della Variante n. 33 l'osservazione possa apparire non pertinente con le modifiche apportate alla stessa con la Variante adottata, si valuta che possa essere accolta in virtù dello spirito delle modifiche apportate all'intero apparato normativo del centro storico che ha cercato di uniformare il più possibile le differenze normative tra le più varie zone A, come testimoniato dal completo rimando all'art. 8 per le Prescrizioni Edilizie.
- 2.12 **art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri: eliminare i punti n. 4 e 5** per le stesse motivazioni delle osservazioni esposte per l'art. 8;  
la valutazione è negativa per le stesse motivazioni già esplicitate per le osservazioni n. 4 e n. 5 di cui al presente elaborato;
- 2.13 **art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a P.R.P.C. unitario, Indici e**

**Parametri, punto n. 1: inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;

**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;**

- 2.14 **art. 13 - B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 3: inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8;**

*<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>*;

**seppure ad una lettura superficiale della Variante n. 33 l'osservazione possa apparire non pertinente con le modifiche apportate alla stessa con la Variante adottata, si valuta che possa essere accolta in virtù dello spirito delle modifiche apportate all'intero apparato normativo del centro storico che ha cercato di uniformare il più possibile le differenze normative tra le più varie zone A e anche quelle assimilate (come la B0), come testimoniato dal completo rimando all'art. 8 per le Prescrizioni Edilizie.**

- 2.15 **art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a P.R.P.C. unitario, Indici e Parametri: eliminare i punti n. 6 e 7,** per le medesime motivazioni delle osservazioni all'art. 8;

**la valutazione è negativa per le stesse motivazioni già esplicitate per le osservazioni n. 4 e n. 5 di cui al presente elaborato;**

- 2.16 **art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 1: inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;

**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;**

- 2.17 **art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 3: inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8,** con la sola limitazione da m 9.00 a m 6.00:

*<<altezza massima: m 6.00; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza*

*massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;*

**seppure ad una lettura superficiale della Variante n. 33 l'osservazione possa apparire non pertinente con le modifiche apportate alla stessa con la Variante adottata, si valuta che possa essere accolta in virtù dello spirito delle modifiche apportate all'intero apparato normativo del centro storico che ha cercato di uniformare il più possibile le differenze normative tra le più varie zone A e anche quelle assimilate (come la B0.1), come testimoniato dal completo rimando all'art. 8 per le Prescrizioni Edilizie.**

- 2.18 **art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri: eliminare i punti 6 e 7** per le medesime motivazioni delle osservazioni all'art. 8;  
**la valutazione è negativa per le stesse motivazioni già esplicitate per le osservazioni n. 4 e n. 5 di cui al presente elaborato;**
- 2.19 **art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, punto n. 1: inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;  
**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;**
- 2.20 **art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, punto n. 2: elevare il rapporto di copertura** da mq/mq 0,25 a mq/mq 0,30 , valore comunque inferiore alle vicine zone B2, le quali riportano un valore di mq/mq 0,33;  
**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha modificato il punto in questione;**
- 2.21 **art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri: eliminare il punto n. 7**, in quanto la disciplina delle distanze tra edifici e pareti finestrate è già contenuta nell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968;  
**il richiamato art. 9 del DM n. 1444/1968 fissa le distanze minime e non le massime; la scelta di disciplinare le distanze tra edifici quando uno dei due è finestrato rientra nella logica di garantire l'aspetto igienico-sanitario delle costruzioni, specificando la condizione di applicabilità della norma quando almeno una delle pareti dei due edifici fronteggianti sia finestrata.**
- 2.22 **art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, punto n. 7: consentire la costruzione in aderenza;**  
**la modifica della norma proposta non è stata inserita dal Progettista della proposta di Variante n. 33 da adottare, per mero errore e,**

**pertanto, il suo recupero nella forma identica a quella dell'art. 8, appare opportuno.**

In coda al punto n. 7 degli Indici e Parametri, si aggiunge il periodo:  
<< é ammessa deroga al presente ed al precedente punto soltanto per le costruzioni in aderenza ad edifici o manufatti esistenti;>>;

2.23 **per tutti gli articoli di seguito elencati:**

**16, B2 - Zone di completamento con piani approvati;**

**17 - C - zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;**

**17 bis - C1- zone di espansione residenziale di tipo estensivo;**

**17 ter - C2 - zona di nuova espansione residenziale estensiva;**

agli Indici e Parametri, punto n. 1: **inserire un premio volumetrico** pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari;

**l'osservazione costituisce, di fatto, nuova richiesta di variante alle NTA e, pertanto, non pertinente con il contenuto della Variante n. 33 al PRGC che non ha aggiunto un nuovo premio volumetrico per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.**

<b>PROPOSTE DEL TECNICO INCARICATO</b>
--

- 2.1 **Si propone di non accogliere l'osservazione finalizzata a rivalutare la proposta inerente la possibilità di esclusione dal computo della superficie coperta e del volume**, come disciplinati dalle NTA **art. 3, lett. l) e m)**, l'intero vano corsa di ascensori o piattaforme elevatrici;
- 2.2 **si propone di non accogliere l'osservazione finalizzata a rivalutare la modifica alla definizione di "Manufatto" (art. 6 lett. y), sostituendo il periodo <<staccato dall'edificio di cui costituisce pertinenza>>, con il periodo <<staccato o aderente dall'edificio di cui costituisce pertinenza>>;**
- 2.3 **si propone di non accogliere l'osservazione, riguardante il premio volumetrico di cui all'art. 8 - Zone A - Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri, punto n. 1**, pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari, cumulabile con quello riguardante il miglioramento energetico dell'edificio;
- 2.4 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante l'eliminazione del punto n. 6 (distanza dal confine) di cui all'art. 8 - Zone A - Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri;**
- 2.5 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 7 (errore definizione di distanze tra edifici e pareti finestrate) di cui all'art. 8 - Zone A - Zone di interesse storico artistico, Indici e Parametri;**
- 2.6 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1 (facciate con sasso a vista) di cui all'art. 8 - Zone A - Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie;**

- 2.7 si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1 (consentire l'isolamento a cappotto lungo i fronti pubblici) di cui all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie;
- 2.8 si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 5 (aumentare la pendenza massima delle falde al 44%) di cui all'art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 5;
- 2.9 si propone di accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 6 di cui art. 8 – Zone A – Zone di interesse storico artistico, Prescrizioni Edilizie, punto n. 6, con la nuova formulazione: <<tavella per sottotetto in laterizio posata su arcarecci lignei>>;
- 2.10 si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1 di cui all'art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, (inserire un premio volumetrico pari a mc/mq 0,10 per installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari);
- 2.11 si propone di accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 2 di cui all'art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, (inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8) con la nuova formulazione di seguito riportata:  
<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;
- 2.12 si propone di non accogliere l'osservazione riguardante la richiesta eliminazione dei punti 4 e 5 (distanza dai confini e distanza da edifici e pareti finestrate) di cui all'art. 12 – A2/A3/A4/A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri;
- 2.13 si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1, di cui all'art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, (inserire un premio volumetrico pari a mc/mq 0,10 per gli interventi che prevedono l'installazione di piattaforma elevatrice o ascensore a servizio delle unità immobiliari);
- 2.14 si propone di accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 3 (altezza massima come da art. 8) di cui all'art. 13 - B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed



**artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri, punto n. 3, con nuova formulazione di seguito riportata:**

<<altezza massima: 9.00 metri; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;

- 2.15 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante l'eliminazione dei punti n. 6 e 7 (distanze dai confini e distanze tra edifici e pareti finestrate) di cui all'art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PRPC unitario, Indici e Parametri;**
- 2.16 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1 (inserire premio volumetrico per piattaforme elevatrici ascensori) di cui all'art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 1,**
- 2.17 **si propone di accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 3 di cui all'art.14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri, punto n. 3 (inserire la medesima modalità di calcolo dell'altezza massima dell'art. 8),** con la sola limitazione da m 9.00 a m 6.00, con la nuova formulazione di seguito riportata:  
<<altezza massima: m 6.00; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio>>;
- 2.18 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante l'eliminazione dei punti n. 6 e 7 (distanza dai confini e distanza tra edifici e pareti finestrate) di cui all'art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico, Indici e Parametri;**
- 2.19 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 1 (inserire premio volumetrico per piattaforme elevatrici ascensori) di cui all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri;**
- 2.20 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 2 (elevare il rapporto di copertura a 0,30 mq/mq) di cui all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri;**
- 2.21 **si propone di non accogliere l'osservazione riguardante l'eliminazione del punto n. 7 (distanze tra edifici) di cui all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri;**

- 2.22 si propone di accogliere l'osservazione riguardante il punto n. 7 di cui all'art. 15 – B1 – Zone di recente espansione, Indici e Parametri, punto n. 6, inserendo, in coda allo stesso, le parole:  
**<< E' ammessa deroga al presente ed al precedente punto soltanto per le costruzioni in aderenza ad edifici o manufatti esistenti;>>;**
- 2.23 si propone di non accogliere le osservazioni riguardanti l'inserimento, al punto n. 1, di premio volumetrico di 0,10 mc/mq per piattaforme elevatrici e ascensori, per tutti gli articoli di seguito elencati:  
**16, B2 - Zone di completamento con piani approvati;  
17 – C – zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;  
17 bis – C1- zone di espansione residenziale di tipo estensivo;  
17 ter – C2 – zona di nuova espansione residenziale estensiva;  
agli Indici e Parametri;**

IL TECNICO INCARICATO  
arch. Domenico Zingaro