

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)
N°03/2014

Allegato _____ *N°* _____ *del* _____

**FASCICOLO CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI**
*Modifiche a seguito di approvazione degli emendamenti in corso di
approvazione*

-ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n° 14 del 17.05.2016

-APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n°29 del 17.10.2016

OSSERVAZIONI PERVENUTE ENTRO IL TERMINE DEL 13.08.2016

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONE 3^ VARIANTE P.G.T.

Osservazione	N°1	Prot. n°	5512	del	26.07.2016	Note
--------------	------------	----------	------	-----	------------	------

Osservante/i: ARPA Lombardia – Dipartimento di Pavia e Lodi
Valutazioni ambientali

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si confermano le osservazioni già espresse in sede di esclusione di VAS del 14.01.2016 prot n. 237

CONTRODEDUZIONI:

Accolta

MODIFICHE APPORTATE:

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONE 3^ VARIANTE P.G.T.

Osservazione	N°2	Prot. n°	5697	del	04.08.2016	Note
--------------	-----	----------	------	-----	------------	------

Osservante/i: Studio Legale Pacifici Noja – via Enrico Noè n°47 - MILANO
C/o signora Linda Abenaim

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

- 1."nessun onere dovrà essere corrisposto dalla mia Cliente fatta eccezione per il caso di costruzione del terreno una volta che questo sia divenuto edificabile..";
2. la mia Cliente sia ammessa al pagamento degli oneri perequativi nella misura ridotta di €/mq 10,00 anziché €/mq 20,00;
3. la mia Cliente beneficerà a titolo di totale gratuità degli interventi manutentivi di ordinaria e straordinaria manutenzione del rustico nonché dell'attuale abitazione principale.
4. Ogni richiesta di corresponsione alla stessa diretta in violazione del presente punto dovrà considerarsi nulla e non valida "ex tunc".
5. Allo stesso modo, nel caso di integrale ristrutturazione dell'abitazione principale, alcun onere ricadrà in capo alla mia cliente giusta quanto previsto ex. Art. 17 c. terzo lettera b di cui al Testo Unico in materia di edilizia.

CONTRODEDUZIONI:

Accolta parzialmente

(si accolgono i punti 1-5)

(non si accolgono i punti 2-3-4)

1-L'area in oggetto una volta completata la procedura di variante parziale di PGT del Comune di San Rocco al Porto sarà assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato (vedi documenti var. 3^ Pgt).

Tutte le future attività edilizie (che i singoli soggetti privati) intenderanno realizzare di nuova costruzione, di ristrutturazione di fabbricati diversi dalla residenza con cambio di destinazione d'uso , secondo quanto previsto ed indicato nelle specifiche schede urbanistiche della Variante 3^ di Pgt, saranno subordinate alle vigenti normative edilizie-urbanistiche ai sensi dell'art.43-45-48 L.R. n°12/2005 e smi e art. 16 c.2-bis D.P.R. del 06/06/2001 n°380.

Pertanto ogni intervento edilizio che la proprietà Abenaim intenderà attuare dovrà attenersi alla specifica scheda urbanistica (Vedi PdC_C10) e quindi al conseguente contributo di costruzione (se dovuto), così come richiamato in precedenza.

2- Per quanto riguarda invece il contributo denominato "onere perequativo" che ogni soggetto privato è tenuto a versare, l'Amministrazione Comunale di S.Rocco ha valutato come parametro il costo di €/mq 50,00; in caso in cui il soggetto privato contribuisca con la sola cessione di aree l'importo dovuto sarà ridotto a €/mq 20,00. Nello specifico detto "onere perequativo" andrà versato entro 3 anni a partire dalla data di sottoscrizione del accordo (vedi sottoscrizione rev 2 "in caso di edificazione in conformità a quanto previsto dall' art. 6 punto 5 dell'accordo rep. 2105/2016, il mancato adempimento comporterà la ridefinizione del PdC_C10"..)

3- 4 -5 Per quanto riguarda invece la richiesta di esonero del contributo di costruzione con il richiamato ex. 17 c. terzo lettera b) DPR n°380 del 06.06.2001 e smi., la stessa non può essere accolta in questa fase per due fondamentali motivi:

a) tale contributo è determinato a seguito della conclusione dell'istruttoria che il responsabile del procedimento compie a seguito della presentazione di una pratica edilizia (condizione fondamentale per determinare la casistica in cui ricade l'intervento stesso e di conseguenza valutarne l'eventuale esonero del versamento del contributo di costruire);

b) questa tipologia di esonero del versamento del contributo di costruzione (così come riportato dalla normativa stessa) si applica "*...per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari..*", di conseguenza non può essere adottata per interventi edilizi differenti.

MODIFICHE APPORTATE:

Fascicolo "Schede degli ambiti di trasformazione" PdC_C10.

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONE 3^ VARIANTE P.G.T.

Osservazione	N°3	Prot. n°	5787	del	09.08.2016	Note
--------------	------------	----------	------	-----	------------	------

Osservante/i: Avv. Paolo Francesco Vago
Via Giordano Bruno, 20/a
Piacenza

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

L'avv. Vago, in qualità di comproprietario di un immobile ad uso residenziale sito in Via Grande Italia 111, intende portare all'attenzione dell'Amministrazione Comunale, che il vigente PGT identifica i fabbricati esistenti in zona a "tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a *bassa densità*" e in particolare in questo contesto vi sono presenti alcuni edifici che hanno altezze di colmo maggiore di quella consentita delle NTA del Piano delle Regole.

CONTRODEDUZIONI:

Accolta.

A seguito dell'osservazione ricevuto, verificato in loco a seguito di un sopralluogo, in comune accordo con l'ufficio tecnico comunale, si ritiene di modificare le Norme tecniche di attuazione del vigente PGT, modificando l'altezza massima della zona a "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità" che attualmente è di mt 8,40 in mt 9,50.

Tale decisione è scaturita dal fatto che in loco effettivamente sono presenti edifici con altezza superiore a mt 8,40, occorre peraltro precisare che questa modifica non comporta criticità con la nuova Legge Regionale n°31 del 28.11.2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato".

MODIFICHE APPORTATE:

Art. 5.4 NTA del Piano delle Regole

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONE 3^ VARIANTE P.G.T.

Osservazione	N°4	Prot. n°	5811	del	10.08.2016	Note
--------------	-----	----------	------	-----	------------	------

Osservante/i: Formec – Biffi spa
Via Piacenza 20
S.Rocco al Porto

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

La ditta Formec Biffi spa in data 11.06.2016 con atto notarile del Notaio toscani di Piacenza, ha acquisto dalla ditta Industria Meccanica Bassi Luigi e C spa, l'area produttiva dell'ambito ex-AT_P02.

Richiamato che durante la fase di adozione della presente Variante Parziale n°3 di Pgt, l'area in questione era stata modificata da Ambito di Trasformazione produttiva (AT_P02) in Permesso di Costruire Convenzionato (PdC_C05).

Pertanto chiede che in fase di approvazione le aree di proprietà dell'intero complesso produttivo alimentare identificate con le schede PdC_C01 e PdC_C05 vengano unificate.

CONTRODEDUZIONI:

Accolta.

A seguito dell'osservazione, le due aree identificate con due distinte schede di trasformazione, sono state unificati in un'unica scheda in modo da consentire al complesso industriale alimentare di proprietà Formec-Biffi spa, uno sviluppo più flessibile e conforme al proprio piano industriale aziendale, nel rispetto delle prescrizioni attuative imposte dal PGT vigente.

Questa modifica non comporta criticità con la nuova Legge Regionale n°31 del 28.11.2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato".

MODIFICHE APPORTATE:

Fascicolo "Schede degli ambiti di trasformazione";

Elaborato grafico DP18 "Ambiti di trasformazione";

Elaborato grafico DP19 "Sintesi delle previsioni di Piano".

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONE 3^ VARIANTE P.G.T.

Osservazione	N°5	Prot. n°	5875	del	12.08.2016	Note
--------------	------------	----------	------	-----	------------	------

Osservante/i: Provincia di Lodi
Area 1
U.O. Pianificazione territoriale, trasporti, sistemi verdi

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Parere Favorevole, di conformità con il PTCP vigente della Provincia di Lodi.

CONTRODEDUZIONI:

Accolta.

MODIFICHE APPORTATE:

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONE 3^ VARIANTE P.G.T.

Osservazione	N°7	Prot. n°	6198	del	05/09/2016	Note
--------------	-----	----------	------	-----	------------	------

Osservante/i: Agenzia di Tutela della salute della città Metropolitana
Dipartimento di prevenzione medico – USC igiene e sanità pubblica
Lodi

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Parere Favorevole, alle seguenti condizioni:

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole all'art. 3.2 "Parametri edilizi", il punto "15. Superficie drenante (Sd)" e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano all'art. 2.2 "Parametri edilizi", il punto "15. Superficie drenante (Sd)" dovranno essere così modificati *"omissis..la percentuale richiesta dalla norma per nuovi interventi o ampliamenti di fabbricati esistenti è **pari al 30% della Sf per zone residenziali** e 15% della sf per zone produttive, commerciali e terziarie....omissis"*.

Si prende atto dell'aggiornamento della scheda n°04 dei nuclei rurali e di quella della disciplina dei nuclei rurali del piano delle Regole relative alla cascina San Benedetto, alla luce di quanto dichiarato sull'assenza di animali. Per eventuali futuri insediamenti di capi all'interno dell'Agriturismo attualmente in essere si dovranno garantire le distanze minime dagli edifici ad uso residenziale previste dal vigente Regolamento Locale di Igiene e dalle Linee guida integrate in Edilizia Rurale e Zootecnica (Decreto n°5368 del 29/05/2009).

Viene rilevata inoltre, una criticità nella cascina Alberelle, in quanto non vi è garantita la distanza minima con le fonti di molestie e gli allevamenti presenti. Per i futuri ampliamenti andranno valutati previo verifica delle distanze minime previste dal R.L.I.

CONTRODEDUZIONI:

Accolta.

MODIFICHE APPORTATE:

Integrazione art. 2.2 "Parametri edilizi" del Documento di Piano;

integrazione art. 3.2 "Parametri edilizi" del Piano delle Regole;

Integrazione art. 2.5 DdP e art. 3.5 PdR (*"... le nuove edificazioni e i futuri ampliamenti la necessità di verificare le distanze minime previste dal R.L.I. e le Linee guida integrate in Edilizia Rurale e Zootecnica - Decreto n°5368 del 29/05/2009 ".*).

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONE 3^ VARIANTE P.G.T.

Osservazione	N°8	Prot. n°	-----	del	13.08.2016	Note
--------------	-----	----------	-------	-----	------------	------

Osservante/i: Ufficio Tecnico del Comune di San Rocco al Porto

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

- all'art. 2.2 "Parametri edilizi" del Documento di Piano e all'art. 3.2 "Parametri edilizi" del Piano delle Regole al punto 15 Superficie drenante, è richiesta l'integrazione "*.....La percentuale richiesta dalla norma per nuovi interventi, ampliamenti di fabbricati esistenti e per **realizzazioni di pavimentazioni presso immobili esistenti** è pari al.....*";
- all'art. 6.4 "Inquinamento e Autorizzazione Unica Ambientale" del Documento di Piano, è richiesta la seguente integrazione "*...Dal 13 Giugno 2013 è entrato in vigore il regolamento recante la disciplina dell'Autorizzazione Unica Ambientale.....omissis....Il Regolamento è stato approvato con il DPR n.59 del 13.03.2013 e **pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 29.05.2013 n. 124 – Suppl. Ordinario n.42***;

CONTRODEDUZIONI:

Accolta

MODIFICHE APPORTATE:

Integrazione art. 2.2 NTA del Documento di Piano;

Integrazione art. 3.2 NTA del Piano delle Regole;

Integrazione art. 6.4 NTA del Documento di Piano;

OSSERVAZIONI PERVENUTE OLTRE IL TERMINE DEL 13.08.2016

SCHEDA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONE 3^ VARIANTE P.G.T.

Osservazione	N°9	Prot. n°	6334	del	12.09.2016	Note
--------------	------------	----------	------	-----	------------	------

Osservante/i: Sig.ra Buzzini Marinella
Via Noceto,1
Fraz. Mezzana Casati di San Rocco al Porto

e

Sig. Pizzasegale Ennio
Via Noceto,2
Fraz. Mezzana Casati di San Rocco al Porto

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Richiesta di modifica delle aree di proprietà, censite al catasto fabbricati al Fg. 13 mapp. 169 sub.701,702 e 703, e mapp. 194 sub. 1 e 2, come "strada privata di accesso comune e/o area a verde" di pertinenza esclusiva delle rispettive proprietà ed abitazioni private.

Viene inoltre sottolineato che tale area *"è stata realizzata a cura e spese degli stessi proprietari, che ne curano l'uso e la manutenzione"*.

CONTRODEDUZIONI:

Non accolta perché giunta fuori termine.

MODIFICHE APPORTATE:
