COMUNE DI DELEBIO

provincia di Sondrio

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

(correzione/rettifica art. 13 c. 14bis L.R. 12/05e sm.i.)

RELAZIONE

progettista: arch. arturo bonaiti - oggiono

2013

novembre 2013 agg.01-14

PREMESSA

Il Comune di Delebio ha ottemperato alle disposizioni contenute nella L.R. 12/05 e s.m.i., dotandosi di un proprio Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), suddiviso nei suoi tre tipici atti, quali:

a) Documento di Piano;

b)Piano dei Servizi;

c) Piano delle Regole.

Il P.G.T. è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30- del 15/12/2012 e successivamente pubblicato sul BURL del 12/06/2013 n. 24 serie Avvisi e Concorsi, da questa data il nuovo strumento di pianificazione è entrato a regime.

In questo breve lasso di tempo di vita del P.G.T., l'Ufficio Tecnico ha rilevato alcuni errori materiali, in occasione della redazione dei certificati di destinazione urbanistica,che via via sono stati oggetto di richiesta da parte dei privati in vigenza del P.G.T.

La norma di legge, appunto la L.R. 12/05 e sm.i. all'art. 13 comma 14bis prevede che:

"I comuni, con deliberazione di consiglio comunale analiticamente motivata possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti del PGT, non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione e rettifica sono depositati presso la segreteria comunale, inviati per conoscenza alla provincia e alla Giunta regionale e acquistano efficacia a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione e deposito, da effettuarsi a cura del comune."

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto, su sollecitazione degli Uffici, di apportare le correzioni/rettifiche alla vigente cartografia del Piano delle Regole, specificatamente alle tavole 1a e 1b, per errori materiali, appellandosi alla disposizione legislativa regionale appena sopra riportata.

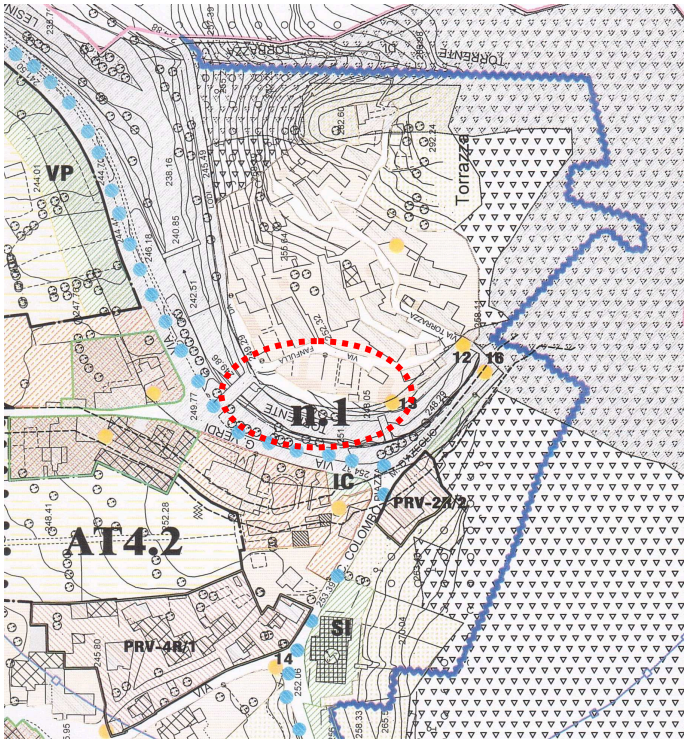
Nel proseguo della presente relazione vengono puntualmente motivate le proposte di correzioni/rettifiche, alle tavole 1a ed 1b del Piano delle Regole.

INDIVIDUAZIONE DELLE CORREZIONI/RETTIFICHE

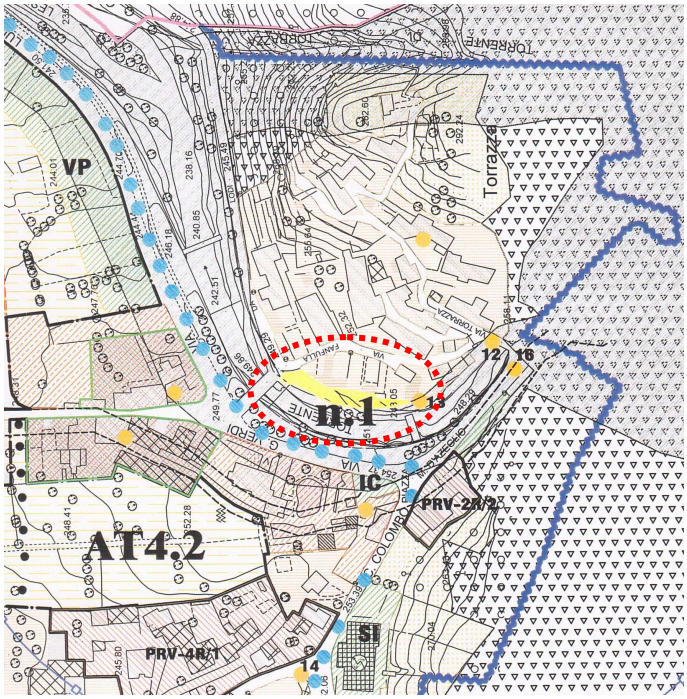
a) Correzione/rettifica n.1 - tav. 1a

Si tratta del mancato inserimento nell'ambito A2, di una residua area del nucleo di Torrazza, posta a valle dell'ambito edificato ed in prossimità della fascia di inedificabilità dovuta dalla presenza della classe di fattibilità geologica 4, sull'asta del Torrente Lesina

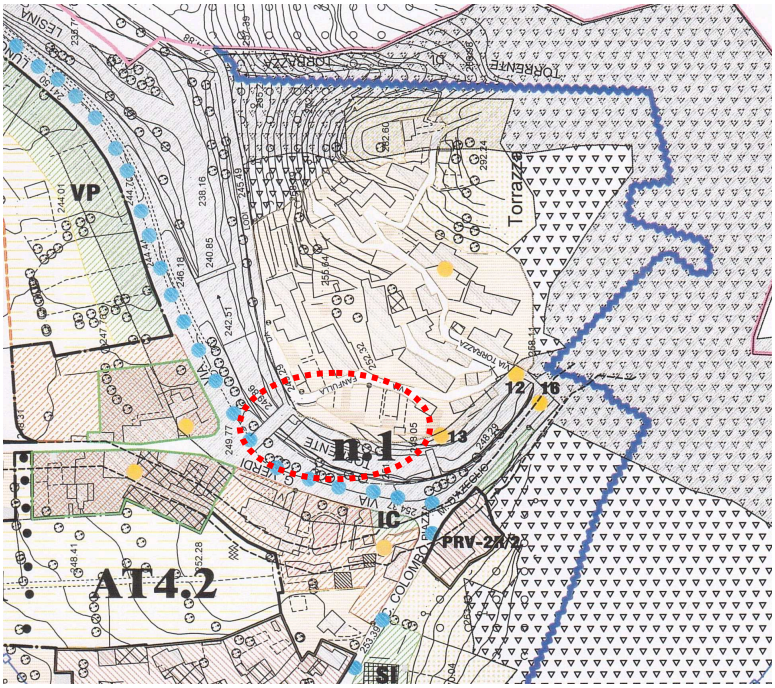
piano delle regole vigente



piano delle regole evidenziazione correzione/rettifica



piano delle regole modificato



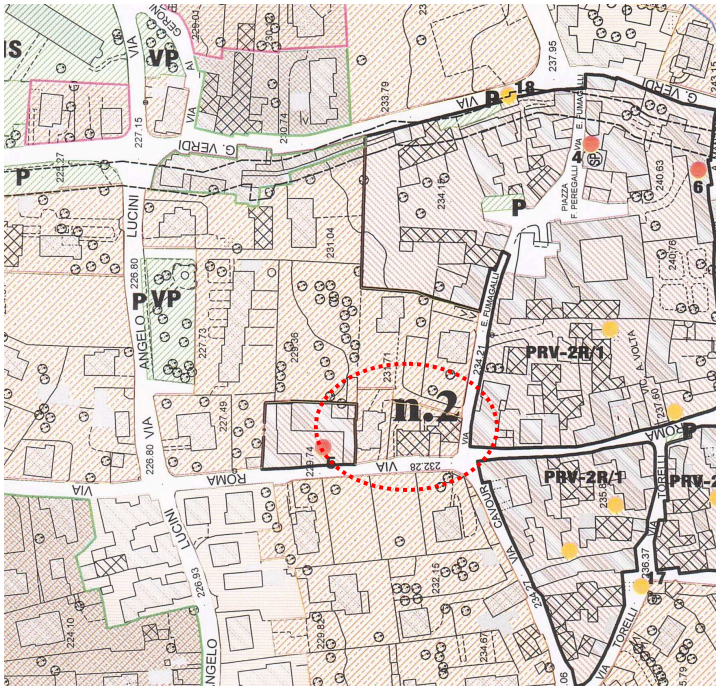
b) Correzione/rettifica n.2 - tav. 1a

Nei lavori propedeutici alla redazione del vigente P.G.T., nello specifico del Piano delle Regole, si è cercato che il contorno degli ambiti di maggior pregio storico-architettonico avessero al loro contorno un ambito che fosse la permeabilità di lettura dell'edificato fra gli insediamenti di maggiore datazione temporale rispetto all'urbanesimo di più recente evoluzione.

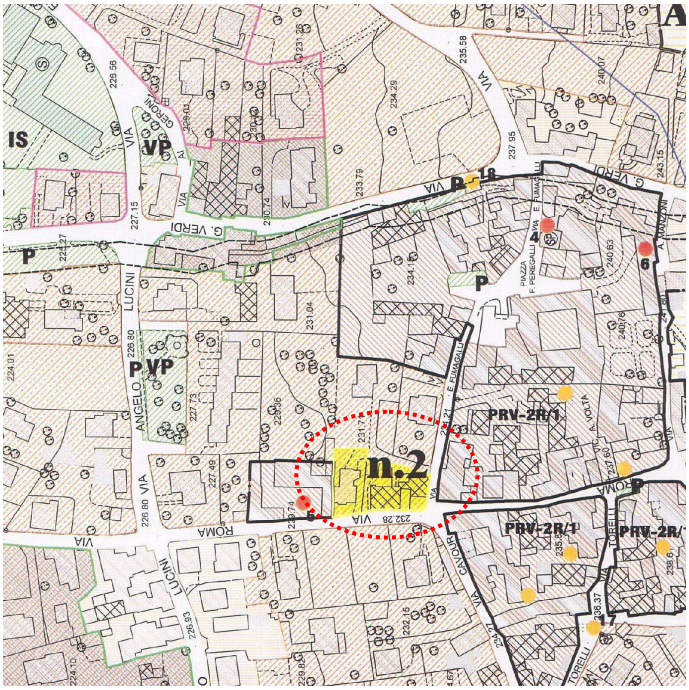
Sulla Via Roma prospetta un volume edilizio di pregio quale è "**Casa Gusmeroli**" volume oggetto di specifico vincolo monumentale, al suo confine sud è presente un volume edilizio destinato alcuni anni or sono a "latteria" , destinazione funzionale che si trova e/o trovava in vari punti dei nuclei di più antica formazione in cui è composto il tessuto edilizio di Delebio.

Nella logica di cui sopra anche i volumi edilizi contraddistinti catastalmente con i mapp. 283 (ex-latteria) ma anche i restanti mappali 279,974,284, dovevano trovare locazione all'interno dell'ambito A2 e non invece come fatto in ambito B1, così che gli eventuali interventi edilizi su detti volumi attenzione maggiore in relazione al volume delle "Casa Gusmeroli" ed ancora di possa avere una unitarietà edilizio/architettonica sulla Via Roma.

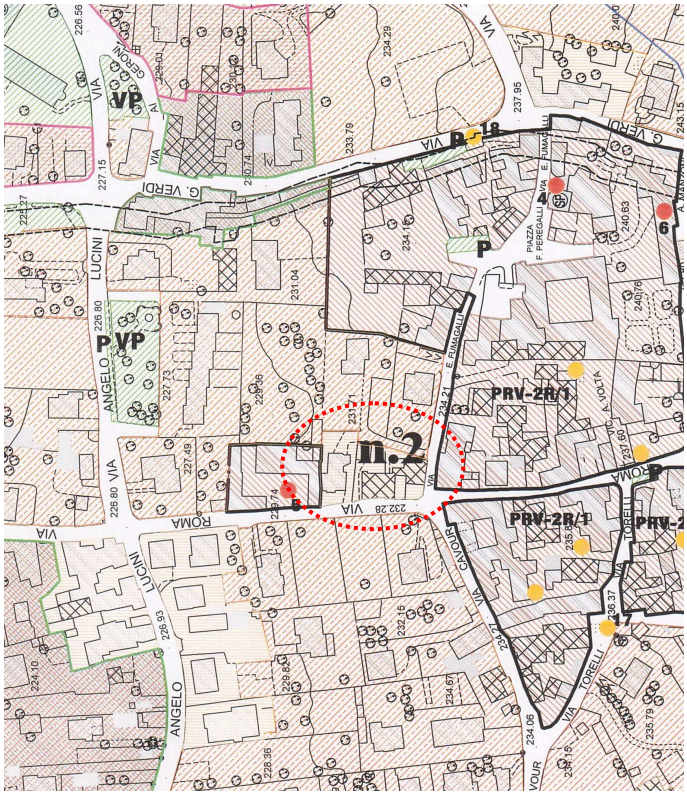
piano delle regole vigente



piano delle regole evidenziazione correzione/rettifica



piano delle regole modificato

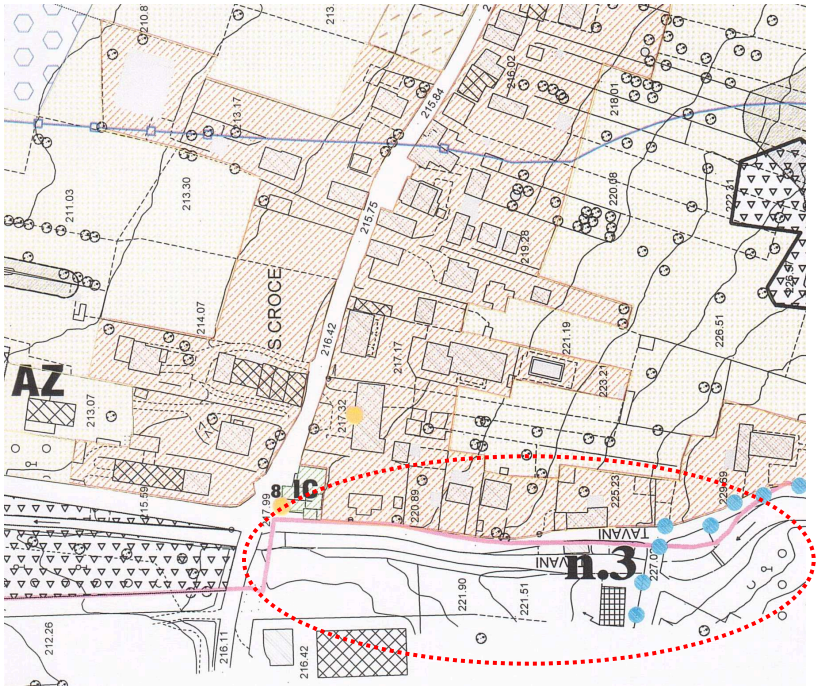


c) Correzione/rettifica n.3 - tav. 1b

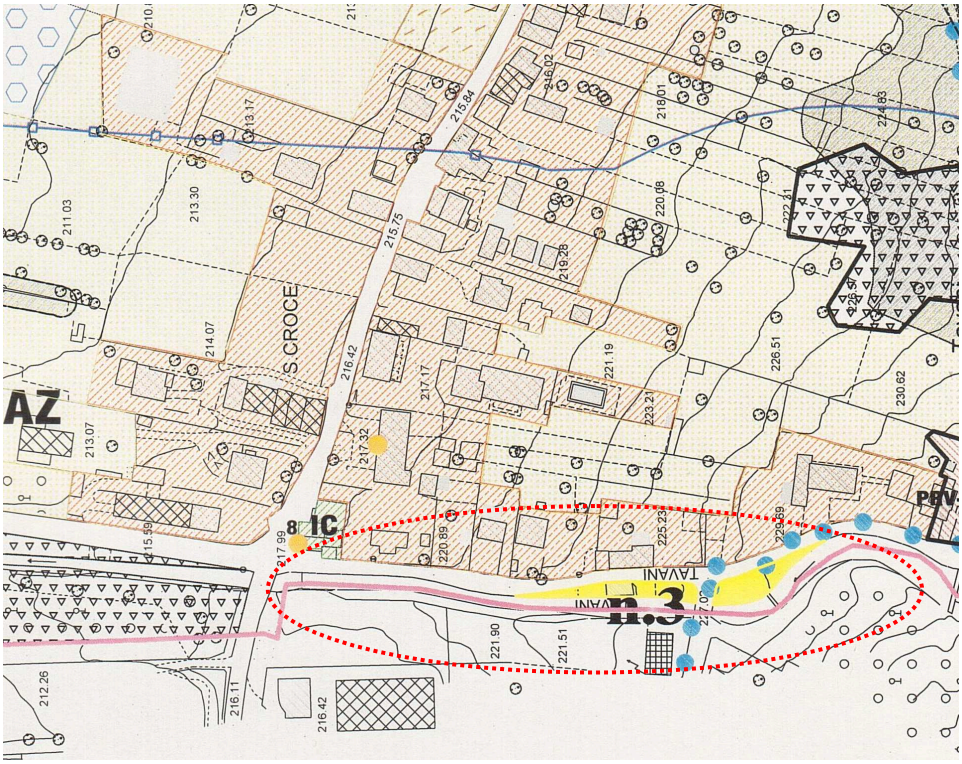
Per una diversa rilevazione dell'andamento del confine comunale in loc. Tavani, fra quanto riportato nella base areofotogrammetrica del PGT, questa cartografia riporta il confine amministrativo sul lato ovest della Via Tavani; diversamente le vigenti mappe catastali del Comune Censuario ed Amministrativo di Delebio, identificano il confine comunale in mezzaria al Torrente Madriasco, quindi l'immobile identificato ai mappali 167-170 ricade all'interno della realtà delebiese. Per quanto appena sopra detto le tavole del vigente PdiR per tale parte del territorio comunale non indicano alcuna destinazione urbanistica. Essendo il PdiR lo strumento principe dell'uso del suolo, ogni parte del territorio comunale deve trovare puntuale identificazione in ambiti che, nel caso in trattazione, non può essere altro che l'ambito consolidato come lo è per il suo intorno ma, per le sue peculiari caratteristiche localizzative (in fregio ad un corso d'acqua tutelato) anche l'immobile catastalmente identificato con i mappali 167-170 deve essere oggetto di attenzione e di salvaguardia quale è appunto l'ambito B2, come meglio descritto della normativa d'ambito.

Inoltre l'andamento del confine comunale lungo la Via Tavani e limitamente all'ambito in trazione non risulta corretto rispetto al confine reale e catastale, considerato che lo stesso è posto in mezzaria al corso d'acqua pubblico pertanto si rende necessaria la rettifica.

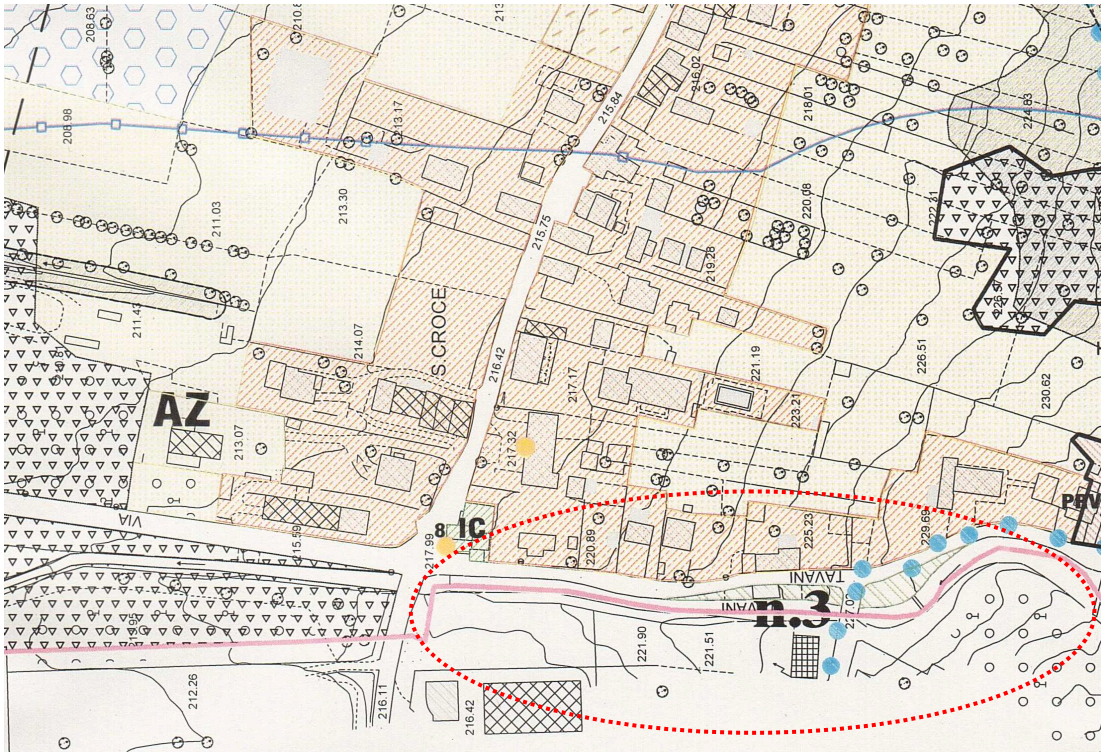
piano delle regole vigente



piano delle regole evidenziazione correzione/rettifica



piano delle regole modificato



d) Correzione/rettifica art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Nelle tavole grafiche del Piano delle Regole nell'ambito AS - ambiti per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico - è riportato l'acronimo SI specificando che lo stesso è da intendersi riferito a servizi per le attività produttive, artigianali e commerciali direzionali, senza però che ciò sia specificato all'interno dell'art.23 delle NTA, con la presente correzione si specifica che all'interno dell'art 23 sono ricompresi anche i servizi per funzioni extra-residenziali.

Art. 23 - AMBITI PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	
Testo vigente	Testo modificato
Questi ambiti sono identificati quali "servizi" dalle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che sono al servizio degli insediamenti presenti nella realtà locale	Questi ambiti sono identificati quali "servizi" dalle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che sono al servizio degli insediamenti presenti nella realtà locale. *Rientrano nel presente articolo quanto individuato con la sigla SI nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.* *Negli ambiti SI, le specifiche funzioni ascrivibili all'urbanizzazione secondaria nonché alla primaria, quest'ultima. limitatamente alle aree a parcheggio, sono individuate e definite dai diversi piani attuativi ovvero, in sede di procedimento SUAP, in variante al P.G.T., sulla base delle esìgenze indotte dalle relative attività.* *Ove ne ricorrano le condizioni, le aree SI possono essere cedute mediante monetizzazione delle stesse così come stabilito dagli artt. 9.13.3 e 9.14.3 delle presenti norme.*

e) Correzione/rettifica art. 9.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Per evitare errate letture dell'articolo 9.18 si precisa la definizione di terreno pianeggiante rispetto a terreno in pendenza.

9.18- (Q p.c.) ***Quota del Piano di Campagna***	
Testo vigente	Testo modificato
La quota del piano di campagna è costituita dal terreno naturale prima dell'intervento e/o da quella corrispondente al marciapiede o allo spazio pubblico esistente/previsto a confine del lotto oggetto di intervento; il progetto di sistemazione del terreno dovrà essere presentato assieme al progetto d'intervento in apposito elaborato. Nel caso di terreni in pendenza, ai fini della definizione del piano di campagna da utilizzare per il calcolo dell'altezza degli edifici, è ammessa una modificazione del terreno naturale fino a +/- mt. 1 per terreni con pendenza fino al 30% e fino a +/- mt. 1,50 per terreni con pendenza oltre il 30%. Nel caso di terreno in pendenza l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi dei singoli fronti o delle loro singole porzioni. Per i fabbricati a destinazione produttiva l'altezza si calcola all'intradosso della gronda o, se non presente,all'intradosso della copertura, e comprende le eventuali travi portanti ribassate.	La quota del piano di campagna è costituita dal terreno naturale prima dell'intervento e/o da quella corrispondente al marciapiede o allo spazio pubblico esistente/previsto a confine del lotto oggetto di intervento; il progetto di sistemazione del terreno dovrà essere presentato assieme al progetto d'intervento in apposito elaborato. Nel caso di terreni in pendenza, ai fini della definizione del piano di campagna da utilizzare per il calcolo dell'altezza degli edifici, è ammessa una modificazione del terreno naturale fino a +/- mt. 1 per terreni con pendenza fino al 30% e fino a +/- mt. 1,50 per terreni con pendenza oltre il 30%. *E' da intendersi pianeggiante il terreno ricompreso fra 0 - 10%.* Nel caso di terreno in pendenza l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi dei singoli fronti o delle loro singole porzioni. Per i fabbricati a destinazione produttiva l'altezza si calcola all'intradosso della gronda o, se non presente,all'intradosso della copertura, e comprende le eventuali travi portanti ribassate.

f) Correzione/rettifica art. 18.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Per un mero errore materiale non sono state computate negli ambiti soggetti a trasformazione anche gli ambiti per servizi in quanto le stesse rientrano nella casistica prevista dal c.2 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e sm.i., pertanto l'indice di perequazione viene rettificato in 0,15 mq/mq anziché in 0,348 mq/mq.

18.2- Aree per servizi di interesse generale o per progetti viabilistici–(perequazione generalizzata)	
Testo vigente	Testo modificato
Alle aree private destinate a servizi di interesse generale o a progetti di nuova viabilità, è attribuito un indice edificatorio teorico pari all'indice territoriale medio degli ambiti urbanizzati non ancora edificati e non classificati fra quelli di trasformazione a favore dei privati delle aree medesime, nel momento in cui le aree stesse vengono cedute all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi pubblici o opere di pubblico interesse. Tale indice è così determinato: - Delebio Slp (mq. 14.600)/St (mq. 45900) = mq.0,318/mq.	Alle aree private destinate a servizi di interesse generale o a progetti di nuova viabilità, è attribuito un indice edificatorio teorico pari all'indice territoriale medio degli ambiti urbanizzati non ancora edificati e non classificati fra quelli di trasformazione a favore dei privati delle aree medesime, nel momento in cui le aree stesse vengono cedute all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi pubblici o opere di pubblico interesse. Tale indice è così determinato: *- Delebio Slp (mq. 14.600)/St (mq. 95.647) = mq.0,15/mq.*

approvato dal Consiglio Comunale il _____ con delibera n.____

pubblicato all'albo pretorio dal _____ al _____

Pubblicato sul B.U.R.L. in data _____

Il Sindaco _____

Il Segretario _____

Il Tecnico _____