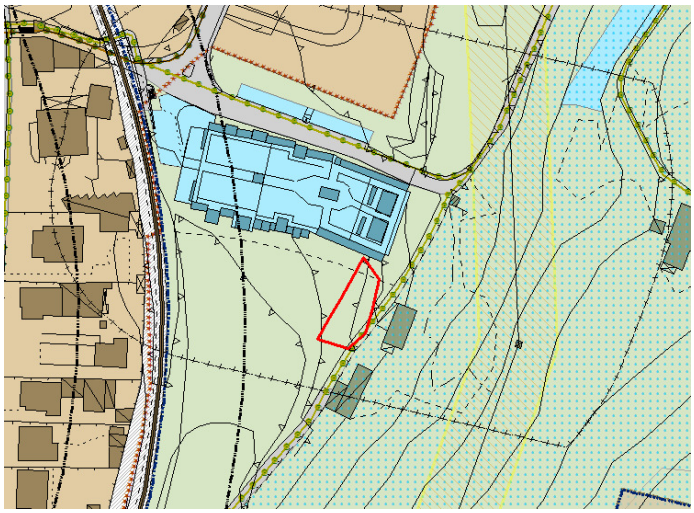
ISTANZA 1

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via Ronchi d'Izir

Richiesta: installazione sul terreno di proprietà di una struttura temporanea tipo serra da adibire a deposito.



Destinazione PGT vigente: zona E2 – agricola di valenza paesistico ambientale

Criticità: presenza della fascia di rispetto cimiteriale

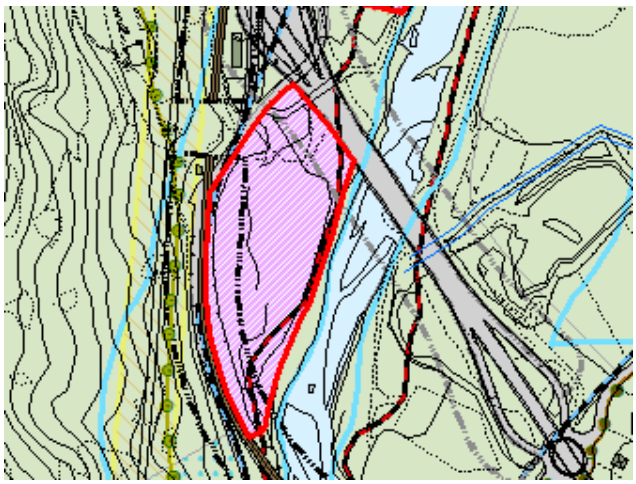
Esito: NON ACCOLTA

L'art. 67 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole non ammette *"alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata, nel rispetto del R.R. n.6/2004".* La norma recita inoltre che "sono ammesse esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali" e *"[…] sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclopedonale che veicolare"*.

ISTANZA 2

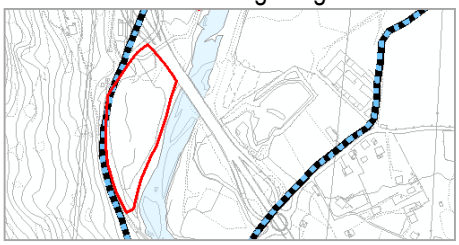
Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via Nazionale

Richiesta: modifica della fascia fluviale che interessa i terreni di proprietà da B a C, la classe di fattibilità geologica da 4 a 2 al fine di rendere idonea l'area all'attività artigianale.



Destinazione PGT vigente: zona PC2 – ambito di stoccaggio

Criticità:
fascia B di rispetto fluviale PAI
Classe 4 della fattibilità geologica



Esito: NON ACCOLTA

Le aree in questione ricadono negli ambiti non soggetti a trasformazione, ex art. 74 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole, in quanto interessate da vincoli a carattere idrogeologico. Come specificato dal successivo art. 75, "entro tali ambiti è esclusa ogni nuova edificazione, salvo opere ed interventi di prevenzione e protezione idrogeologica". La modifica delle fasce fluviali del Piano di Assesto Idrogeologico non è esauribile con la sola variante al PGT.

ISTANZA 3

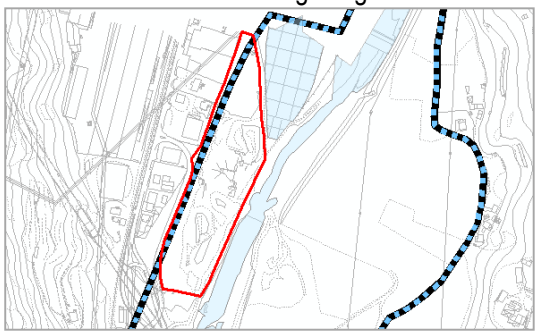
Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via Nazionale

Richiesta: modifica della fascia fluviale che interessa i terreni di proprietà da B a C, la classe di fattibilità geologica da 4 a 2 al fine dell'ampliamento dell'attività artigianale esistente.



Destinazione PGT vigente: zona PC2 – ambito di stoccaggio

Criticità:
fascia B di rispetto fluviale PAI
Classe 4 e 3 della fattibilità geologica



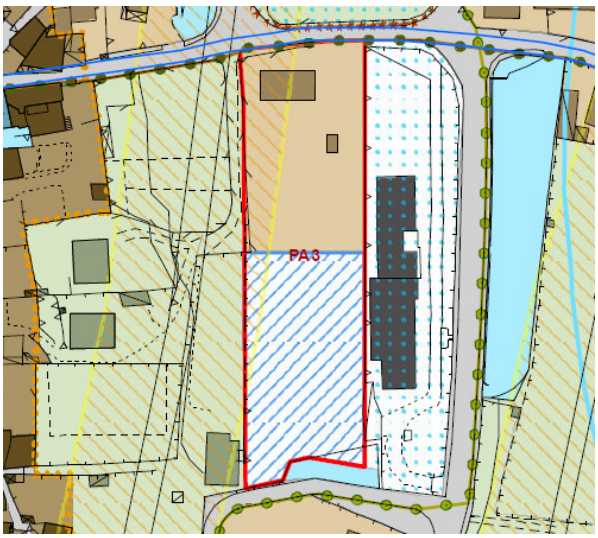
Esito: NON ACCOLTA

Le aree in questione ricadono negli ambiti non soggetti a trasformazione, ex art. 74 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole, in quanto interessate da vincoli a carattere idrogeologico. Come specificato dal successivo art. 75, "entro tali ambiti è esclusa ogni nuova edificazione, salvo opere ed interventi di prevenzione e protezione idrogeologica". La modifica delle fasce fluviali del Piano di Assesto Idrogeologico non è esauribile con la sola variante al PGT.

ISTANZA 4

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via martiri della libertà

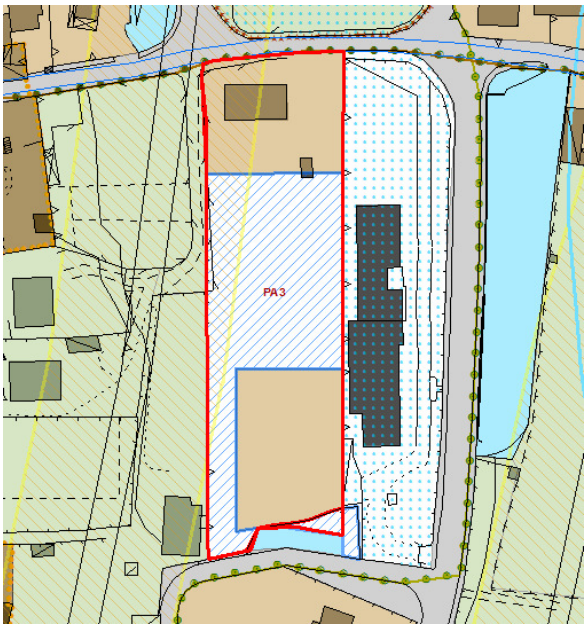
Richiesta: riduzione e ridimensionamento dell'area a servizio di progetto SP10 contenuta nel Piano attuativo PA3, al fine di rendere più fattibile l'edificazione prevista all'interno dell'ambito



Destinazione PGT vigente: zona RC – residenziale consolidato

Esito: ACCOLTA

L'area a servizio viene ricollocata tra i due comparti edificatori, e dotata di accesso alla viabilità esistente da via Martiri della libertà (a valle del comparto).
In adiacenza alla Cittadella Cultura viene perimetrata un'area verde, già di proprietà comunale, da attrezzare ad uso ludico ed indicata in tavola con il numero 18.



Destinazione PGT vigente: zona RC – residenziale consolidato

ISTANZA 5

Richiedente: [redacted]

Richiesta: deroga distanze dalle strade comunali in area agricola

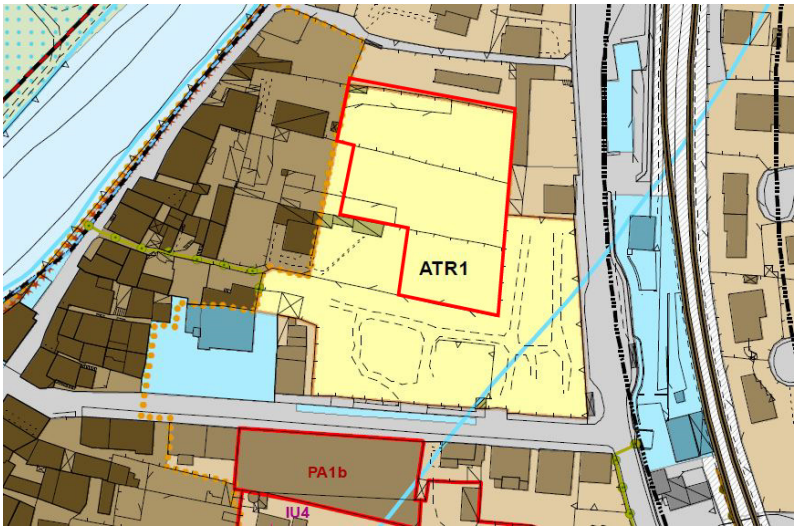
Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

La normativa introdotta consente la realizzazione di corpi accessori a distanza regolamentare dai confini e permette all'AC di determinare un arretramento "*finalizzato al miglioramento della sicurezza e della viabilita, nel rispetto della volumetria esistente" (art. 29 delle norme di governo del territorio del PGT).*

ISTANZA 6

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via Stazione

Richiesta: stralcio dei mappali di proprietà dall'ambito di trasformazione ATR1 e attribuzione della zona RC residenziale consolidato



Destinazione PGT vigente: zona ATR – ambito di trasformazione residenziale prevalente

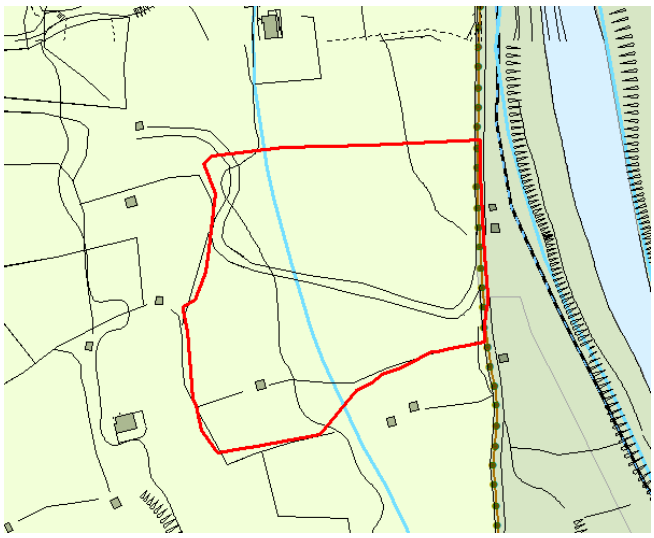
Esito: NON ACCOLTA

L'art.12 della Legge Regionale n. 12 del 2005, richiamato dall'art. 5 delle Norme di Governo del Territorio, specifica che *"L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge".*
La variante mantiene dunque inalterata la perimetrazione dell'ATR1.

ISTANZA 7

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: loc. Prat de Milà

Richiesta: insediamento di un'attività turistica a ricettività leggera.



Destinazione PGT vigente: zona E1 – area agricola produttiva

Esito: ACCOLTA

La variante al PGT perimetra quindi un ambito all'interno del quale è consentito, in attuazione dell'art. 155 della Legge Regionale 31/2008, l'approntamento di spazi per la sosta di mezzi da campeggio, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici accessori da destinare alla sosta dei campeggiatori.
Previo convenzionamento con l'A.C. potranno essere consentite strutture diverse finalizzate alla migliore fruibilità turistica ed agrituristica del territorio, che non potranno eccedere il 0.02 mc/mq della superficie dell'ambito ed avere altezza maggiore di ml 3,00[1].

[1] Si veda l'art. 52.3 dell'elaborato PR P1 Norme di Governo del Territorio aggiornato.

ISTANZA 8

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via Prat de Paie

Richiesta: modifica dell'area destinata a parcheggio di progetto e già oggetto di convenzione con l'A.C.

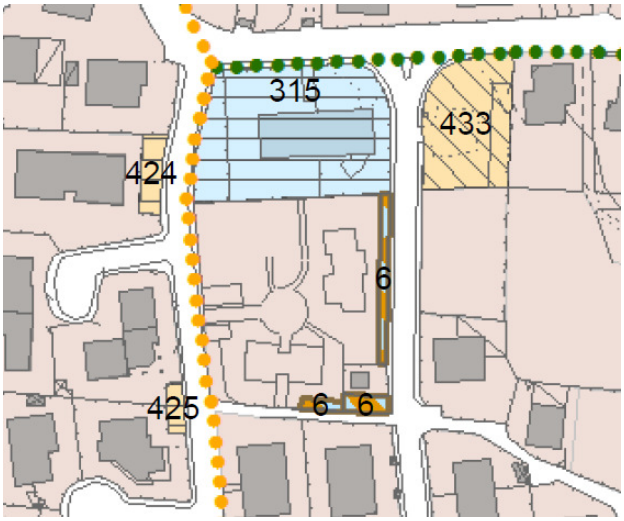


Destinazione PGT vigente: zona ATR – ambito di trasformazione residenziale prevalente

estratto tavola PS P2 del PGT vigente

Esito: ACCOLTA

La variante ricolloca una porzione delle aree di sosta in progetto su via Ploc, in modo tale da incrementarne la fruibilità.



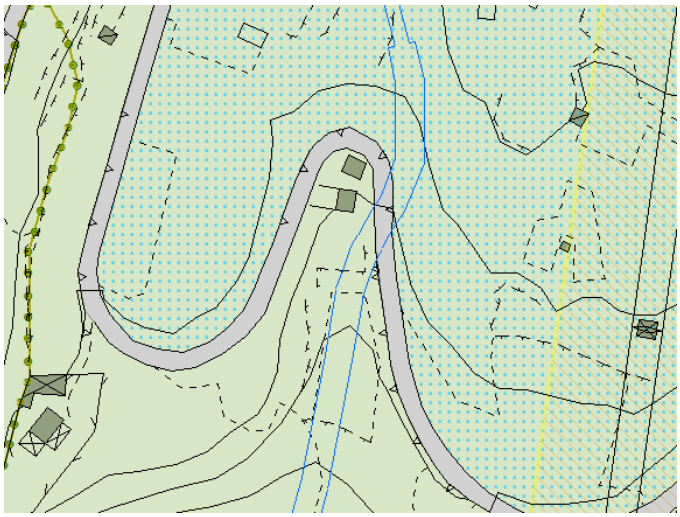
Destinazione PGT vigente: zona ATR – ambito di trasformazione residenziale prevalente

estratto tavola PS P2 della variante al PGT vigente

ISTANZA 9

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: strada intercomunale per Pescarzo

Richiesta:



Destinazione PGT vigente: zona E2 – agricola di valenza paesistico ambientale

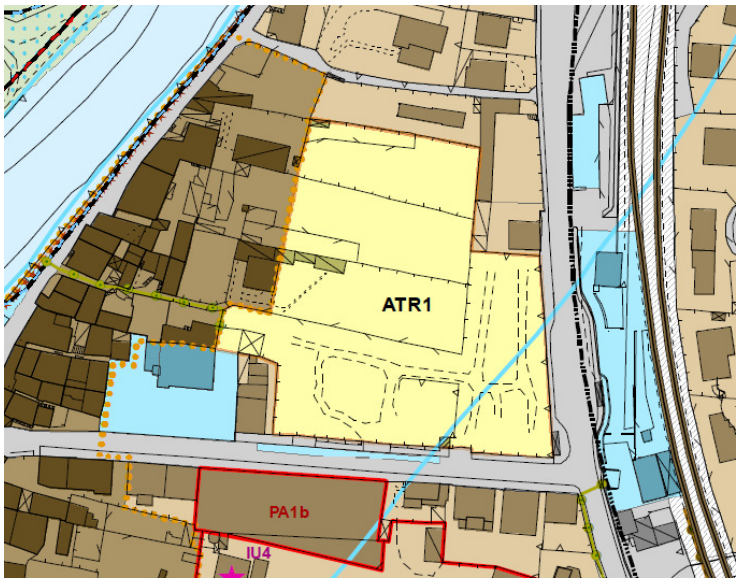
Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

L'art. 51 lettera f) delle norme di governo del territorio ammette *"[…] interventi di ampliamento una tantum, degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme […] in adiacenza o in prossimità agli edifici esistenti (entro comunque il raggio di ml. 25,00), nei limiti delle altezze esistenti e comunque non superiori a quelle ammesse nelle zone E in cui ricadono […]"*; tali ampliamenti *"[…] non potranno ridurre le distanze da strade e confini se non nel rispetto delle distanze di zona"*.

ISTANZA 10

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via Stazione

Richiesta: modifica dell'ambito di trasformazione in due distinti comparti, secondo le proprietà presenti.



Destinazione PGT vigente: zona ATR – ambito di trasformazione residenziale prevalente

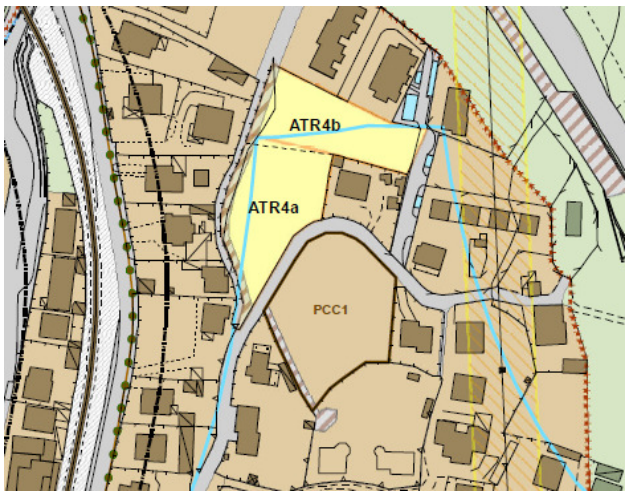
Esito: NON ACCOLTA

L'art.12 della Legge Regionale n. 12 del 2005, richiamato dall'art. 5 delle Norme di Governo del Territorio, specifica che *"L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge".*
La variante mantiene dunque inalterata la perimetrazione dell'ATR1.

ISTANZA 11

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via sentieri

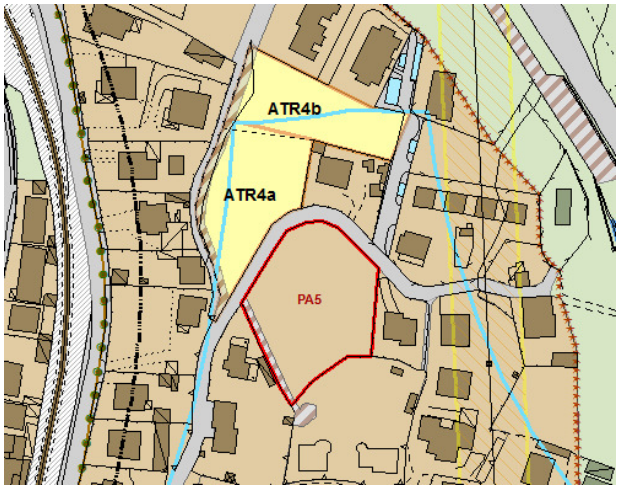
Richiesta: modifica dello strumento di attuazione da permesso di costruire convenzionato PCC1 ad ambito di trasformazione, in modo da agevolare la stipula di una convenzione con l'AC e la relativa cessione di aree standard.



Destinazione PGT vigente: PCC1 – permesso di costruire convenzionato

Esito: ACCOLTA

La variante provvede a modificare lo strumento di attuazione presente sul comparto di proprietà, da permesso di costruire convenzionato PCC1 a piano attuativo PA5.

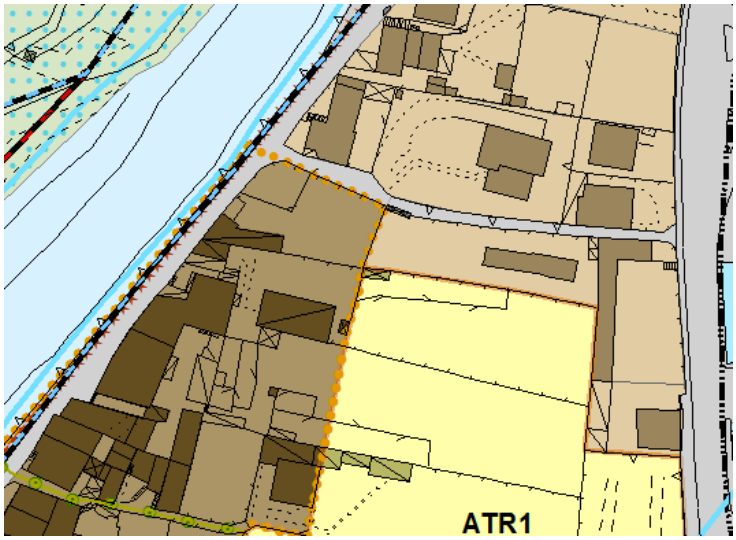


Destinazione variante PGT : PA5 – piano attuativo

ISTANZA 12

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via Limiti

Richiesta: modifica della destinazione urbanistica del lotto di proprietà da residenziale consolidato RC a nucleo di antica formazione NAF a causa della impossibilità di edificare.



Destinazione PGT vigente: RC – residenziale consolidato

Esito: NON ACCOLTA

Dalla cartografia del PGT risulta che parte dell'area di proprietà sia già inserita all'interno del Nucleo di antica formazione NAF; per quanto riguarda la porzione rimanente, l'AC non ritiene che la variante al PGT possa essere la sede adatta alla modifica del perimetro del centro storico, che viene rimandata ad una successiva variante generale del piano.

ISTANZA 13

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via convento

Richiesta: modifica della destinazione urbanistica del lotto di proprietà da residenziale consolidato RC ad agricola.



Destinazione PGT vigente: RC – residenziale consolidato

Esito: ACCOLTA

La variante al PGT provvede a cambiare la destinazione urbanistica dell'area di proprietà da residenziale consolidato RC ad agricola di valenza paesistico ambientale E2.

ISTANZA 14

Richiedente: [redacted]
Ubicazione: via convento

Richiesta: modifica della destinazione urbanistica del lotto di proprietà da permesso di costruire convenzionato PCC7a ad agricola.



Destinazione PGT vigente: PCC7a – permesso di costruire convenzionato

Esito: ACCOLTA

La variante al PGT provvede a cambiare la destinazione urbanistica dell'area di proprietà da permesso di costruire convenzionato PCC7a ad agricola di valenza paesistico ambientale E2.

ISTANZA 15

Richiedente: Ufficio Tecnico Comune di Capo di Ponte
Ubicazione: varie

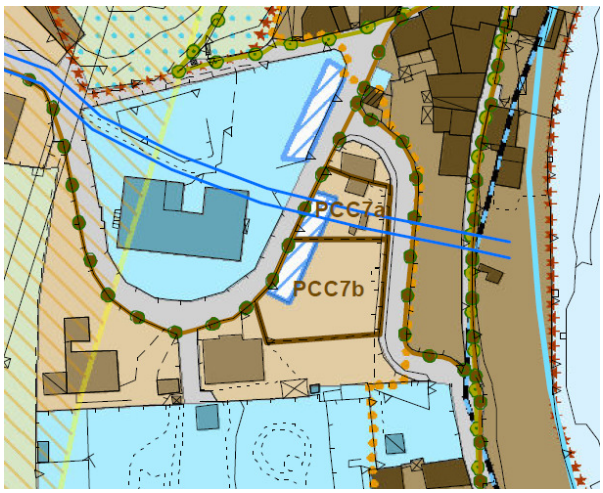
Richieste: varie cartografiche e normative per aggiornamenti vari da “A” a “S”.

Richiesta A e B

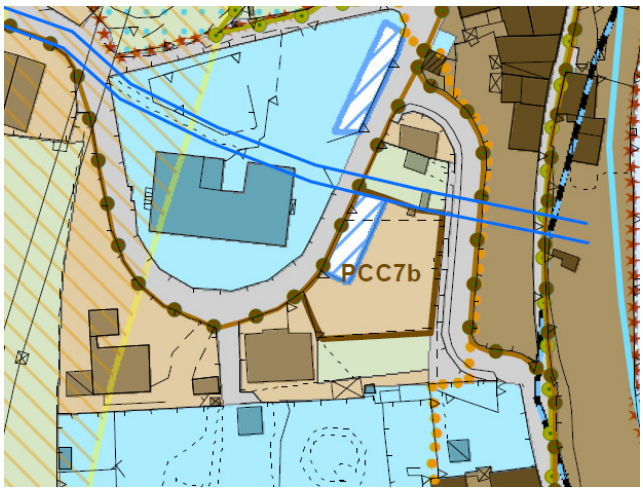
Richiesta: adeguamento della cartografia di piano ai confini di proprietà corretti.

ACCOLTA

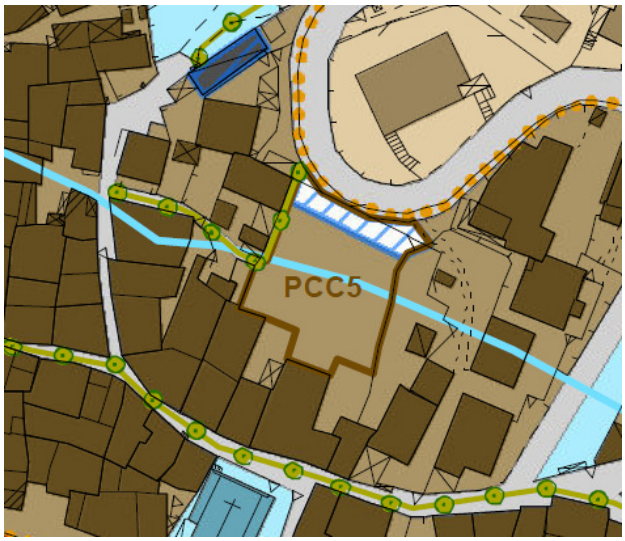
La variante provvede ad adeguare la cartografia di piano.



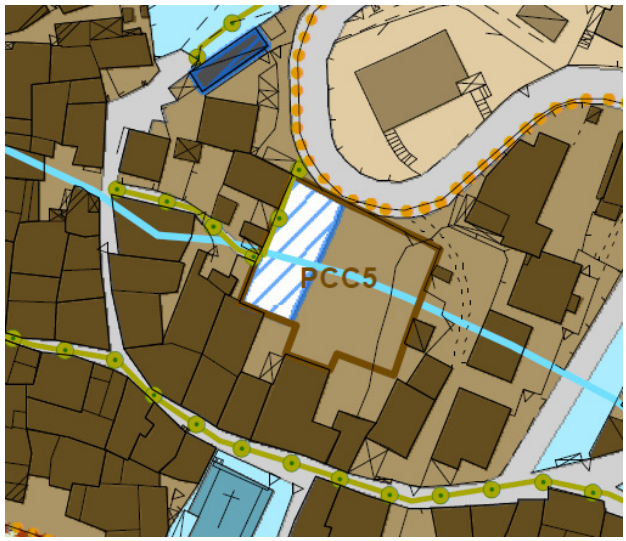
Estratto cartografia vigente



Estratto cartografia di variante



Estratto cartografia vigente



Estratto cartografia di variante

Richiesta C

Richiesta: individuazione della destinazione d’uso “servizio di progetto” della attuale galleria ex ANAS.

ACCOLTA

La variante provvede ad inserire il nuovo servizio di progetto denominato SP19.



Richiesta D

Richiesta: modificare la normativa di piano in modo da circoscrivere la disciplina della distanza delle strade a quelle campite in grigio in cartografia di piano.

ACCOLTA

La variante introduce all'interno dell'art. 52.2 Parametri edilizi (art. 52 area agricola produttiva E1) la dicitura *"Di progetto ed esistenti graficamente campite come tali in cartografia"* alla voce Ds – distanza minima del fabbricato dalle strade.

Richiesta E

Richiesta: modificare la normativa al fine di consentire la media struttura di vendita limitandola comunque a 1000 mq e solo nei nuovi ATR.

ACCOLTA

La variante modifica l'*art. 35 Norme speciali per le attività commerciali* al paragrafo quarto come segue *"Nel tessuto urbano consolidato prevalente (ambiti NAF, RC e PC) sono ammessi esercizi di vicinato fino a 150 mq di superficie di vendita; all'interno dei nuovi ambiti di trasformazione ATC è inoltre consentita la realizzazione di medie Strutture di vendita – MS fino a 1.000 mq di superficie di vendita, con superficie comunque inferiore alla quota residenziale prevista, salvo diversa e più puntuale indicazione del piano attuativo medesimo"*.

Richiesta F

Richiesta: introdurre una deroga alle distanze di nuovi fabbricati residenziali dalle attività agricole esistenti nelle aree di completamento o negli ambiti di trasformazione previsti dal PGT e/o già convenzionati.

ACCOLTA

La variante modifica l'*art. 48 Aree per attività agricole – E* paragrafo quattordicesimo come segue *"Previo parere favorevole dell'ATS limitatamente alle aree residenziali limitrofe ad aziende agricole esistenti (entrambe alla data di adozione del PGT), è consentita la costruzione di edifici residenziali ad una distanza comunque mai inferiore a 50 mt dai fabbricati agricoli, fatta salve l'unitarietà funzionale e volumetrica di ambiti già convenzionati o da convenzionare, previa*

l'esecuzione di opere di mitigazione atte ad eliminare ogni molestia in ottemperanza ai disposti delle linee guida "criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale", e dichiarazione di consapevolezza delle circostanze e di liberatoria da ogni responsabilità nei confronti del Comune ed ATS, opportunamente registrata e trascritta".

Richiesta G

Richiesta: modificare la normativa al fine di adottare nel caso di recuperi ed ampliamenti il parametro "esplicato" del volume "vuoto per pieno".

ACCOLTA

La variante modifica *l'art. 51 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER* lettera f) come segue *"Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum, degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nei limiti del 20% del volume dell'involucro "vuoto per pieno" esistente nel rispetto dei vincoli igienici, ambientali e paesaggistici".*

Richiesta H

Richiesta: modificare la normativa al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso verso la residenza saltuaria dei vecchi edifici siti in zona agricola, non più adibiti a uso agricolo da almeno vent'anni al fine di scongiurarne il totale abbandono.

ACCOLTA

La variante introduce al*l'art. 51 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER* la lettera g) *"Limitatamente agli immobili non realizzati ai sensi delle L.R. 93/80, ovvero ove non esistano i requisiti oggettivi e soggettivi delle proprietà da almeno 20 anni alla data di adozione della presente variante, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla riqualificazione del costruito, soggetti al pagamento del contributo concessorio, ove è ammessa la permanenza saltuaria di persone, previa verifica della presenza dei servizio essenziali ovvero di impegno del richiedente a realizzarli a propria cura e spese e senza alcuna richiesta al comune".*

Richiesta I

Richiesta: modificare la normativa relativa alle zone agricole, al fine di consentire nel caso di ampliamenti di edifici esistenti una distanza dai confini ridotta ai consueti mt 5 in luogo degli attuali 10.

ACCOLTA

La variante modifica all'interno dell'art. 52.2 Parametri edilizi (art. 52 area agricola produttiva E1) la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà Dc come segue *"5,00 in caso di ampliamento e 10,00 in caso di nuova realizzazione"*.

Richiesta L

Richiesta: modificare la normativa al fine di stralciare l'ultimo capoverso dell'art 54 ove consente interventi impattanti sull'ambiente nella zona ATE g01.

ACCOLTA

La variante provvede a stralciare l'ultimo capoverso dell'art. 54.

Richiesta M

Richiesta: modificare la normativa degli ambiti di trasformazione (PA, PCC e ATC) stralciando le risultanze catastali introducendo il rilievo strumentale quale parametro di riferimento.

ACCOLTA

La variante modifica il primo capoverso dell'art. 58.2 Parametri edilizi (art. 58 ambiti soggetti a trasformazione controllata – ATC) come segue *"La volumetria massima nei comparti è quella risultante dalla superficie derivante dalle effettive risultanze di rilievo strumentale per l'indice consentito*".

Richiesta N

Richiesta: modificare la normativa inerente il trasferimento della volumetria disponibile (art. 79 NTA), stralciando la condizione obbligatoria di "contiguo" consentendo il trasferimento volumetrico anche se non strettamente "contiguo".

ACCOLTA

La variante modifica l'art 79 Traslazione edificatoria come segue "Fatta eccezione per gli ambiti agricoli E, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica e previo atto registrato e trascritto.

Richiesta O

Richiesta: introdurre la possibilità di realizzare piccoli fabbricati accessori in zona agricola anche ai non imprenditori agricoli diversificandone la dimensione in funzione delle superficie di riferimento.

ACCOLTA

La variante introduce l'art. 49.1 – edifici accessori in aree agricole, definendone tipologie e parametri costruttivi.

Richiesta P

Richiesta: rivedere le NTA del Piano delle Regole al fine di aggiornare ovvero rimuovere normative vetuste e/o superate.

ACCOLTA

La variante provvede ad aggiornare la normativa di piano.

Richiesta Q

Richiesta: rivedere le NTA del Piano delle Regole al fine di rimuovere previsioni "premiali" scadute.

ACCOLTA

La variante provvede ad eliminare l'incentivazione urbanistica IU1 indicata all'art. 44.7 delle norme di piano.

Richiesta R

Richiesta: inserire nelle NTA del Piano delle Regole, una norma relativa alle procedure da attuare per la prevenzione del rischio da esposizione al gas Radon in ambienti indoor.

ACCOLTA

La variante introduce *l'art. 86 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni per la "prevenzione rischio Radon".*

Richiesta S

Richiesta: riesaminare le contestazioni avanzate da [redacted] nell'ambito del ricorso al TAR RG 1390/2012 definendo, se del caso, eventuali modifiche in accordo con gli estensori della Variante.

NON ACCOLTA

Trattandosi di scelte pianificatorie, la valutazione dell'istanza dell'Ufficio Tecnico è stata demandata all'Amministrazione la quale, avendo riesaminato le due questioni sottoposte, ha convenuto di confermare le previsioni del PGT vigente per le motivazioni di seguito riportate.

1. *Modifica azzonamento proprietà [redacted] da E2 a residenziale consolidato*

Il presupposto su cui si basano le ricorrenti è erroneo in quanto mai, nella pianificazione comunale, le aree suddette sono risultate residenziali. Anche nel PDF cui le ricorrenti si riferiscono, le aree in questione erano escluse dall'area residenziale in quanto azzonate dapprima nel PDF del 1973 in aree verdi agricole ed in seguito alla variante urbanistica del 1975 in parte in aree agricole ed in parte in aree di rispetto stradale. La previsione di inedificabilità era già stata recepita nel PRG dove le proprietà [redacted] erano in parte destinate alla nuova viabilità di progetto ed in parte in Zona di Rispetto dell'Abitato, finalizzate al mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Durante l'esame delle osservazioni pervenute, ai fini dell'approvazione definitiva del PGT, si prendeva atto della infondatezza della richiesta di modifica della destinazione urbanistica delle are in argomento, in quanto i presupposti di una precedente diversa pianificazione erano inesatti.

Tali aree fra l'altro risultavano nelle disponibilità dell'ANAS in virtù dei decreti di occupazione citati dalle ricorrenti (decreto prefettizio 4081 del 03.07.1992 e decreto ANAS prot. 0002933-I del 21.09.2009), pertanto, nella risposta all'osservazione pervenuta ci si riferiva all'utilizzo delle aree da parte di ANAS e non alla "proprietà" delle medesime. Si dà atto che oggi, in seguito all'emanazione del Decreto d'esproprio Prot. n. CMI – 0040673-I del 04.11.2013 è stata confermato anche il trasferimento delle proprietà al Demanio Stradale – Ramo Strade (mapp.li 7885-7884-7888).

Il finanziamento ANAS concesso per l'acquisizione delle aree necessarie all'esecuzione dei lavori previsti nell'accordo di programma era finalizzato all'acquisizione di altre aree escluse dalle acquisizioni programmate da ANAS e per le quali avrebbe dovuto provvedere il Comune; l'area occupata dalla viabilità di progetto incidente sulla proprietà [redacted] è stata messa a disposizione gratuitamente da ANAS, in virtù dei decreti di occupazione prima e del decreto d'esproprio poi, trattandosi di un'opera comunale preventivamente concordata fra le parti.

Urbanisticamente si prende atto che negli anni non sono state accertate situazioni rilavanti tali da rendere opportuno un ampliamento del Tessuto Urbano Consolidato e del Residenziale Consolidato RC nell'area in questione, pertanto, a parte alcuni edifici residenziali sparsi, si conferma la vocazione agricola di valenza paesistico ambientale (E2) già prevista nel PGT.

Si prende atto altresì che oggi, ancorché vi fossero i presupposti per attribuire una destinazione residenziale all'area in argomento, ciò sarebbe in contrasto con la legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 e s.m.i. la quale introduce nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a **limitare il consumo di suolo** e a **favorire la rigenerazione** delle aree già urbanizzate. Ne consegue che i Comuni non possono apportare modifiche ai piani urbanistici che comportino nuovo "consumo di suolo" ampliando le zone residenziali a scapito delle aree agricole.

2. *Viabilità agricola prevista nel PRG a monte della nuova SS 42 e non confermata nel PGT*

La viabilità agricola prevista nel PRG non è stata confermata nel nuovo piano urbanistico in quanto la medesima non avrebbe più potuto essere realizzata in quanto interferente con il progetto di ANAS relativo alla nuova SS 42; non è stata data una specifica risposta all'osservazione in quanto si estendeva il richiamo alla proprietà (o come era più corretto "alla disponibilità") di buona parte delle aree di incidenza della strada in argomento, in capo all'ANAS in virtù dei decreti di occupazione citati dalle ricorrenti (decreto prefettizio 4081 del 03.07.1992 e decreto ANAS Prot. 0002933-I del 21.09.2009).

La viabilità agricola prevista nel PRG non è stata confermata nel nuovo piano urbanistico anche perché ANAS aveva garantito, contestualmente alla realizzazione della nuova SS 42, l'individuazione di un percorso agricolo che avrebbe

consentito l'accesso ai fondi posti a monte del tracciato stradale e della galleria (di fatto quelli potenzialmente serviti dalla strada oggetto dell'osservazione).

La finalità della strada in argomento, secondo le previsioni del PRG, era quella di garantire l'accesso ai fondi posti a monte della infrastruttura stradale di ANAS, la quale avrebbe costituito un ostacolo alla continuità dell'area agricola: in tal senso, l'impegno di ANAS ad assicurare l'attraversamento della galleria con idoneo tracciato rendeva di fatto inutile la previsione di un ulteriore percorso stradale che avrebbe costituito un inutile consumo di suolo.

Con l'emanazione del Decreto d'esproprio Prot. n. CMI – 0040674-I del 04.11.2013, ANAS ha infatti imposto una servitù di passaggio a favore del Comune di Capo di Ponte sui mappali acquisiti al demanio stradale (mapp.li nn. 7827-7853-7526-7853) e su altri terreni di proprietà privata (mapp.li nn. 7852-7841-78547853-7887), affinché il Comune possa garantire ai privati l'accesso ai terreni posti a monte della galleria.

Di fatto il percorso individuato supplisce alla strada agricola indicata nel PRG e non confermata nel PGT, come previsto nella stesura del nuovo strumento urbanistico.