

Linee guida da applicare nell'esame delle osservazioni di PSC e RUE

L'accogliibilità dell'osservazione dipenderà dalle seguenti condizioni generali:

- Coerenza con le finalità generali di PSC (come riportato nel Documento Preliminare approvato) e RUE nonché con l'apparato normativo sovraordinato
- Coerenza in rapporto al dimensionamento complessivo delle previsioni insediative del PSC.

E dai seguenti criteri:

- Miglioramento della efficacia delle prescrizioni rispetto a situazioni specifiche e/o ad esigenze attuative degli strumenti urbanistici;
- Miglioramento della leggibilità e della chiarezza delle prescrizioni;
- Miglioramento della coerenza interna all'apparato normativo, nelle sue prescrizioni scritte (norme, schede relative agli ambiti) e grafiche (perimetrazioni).

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

In tale ottica, ferma restando la valutazione puntuale e quindi non generalizzabile delle singole osservazioni, si assumono i seguenti criteri:

Criteri generali

A - Accogliere le richieste di correzione di errori materiali nel recepimento dello stato di fatto.

B - Rimandare al POC le richieste di modifica dei PUA residui confermati e *degli ambiti di trasformazione*, poiché l'entrata in vigore della Lg. Rg. 6/2009 di fatto demanda al POC medesimo la loro puntuale definizione e specificazione, compresa la possibilità di modifica non sostanziale del loro perimetro.

Ambiti

C- INSEDIAMENTO STORICO

Accogliere le richieste di precisazione e di diversa classificazione dei beni di pregio storico-architettonico come individuati nelle tavole del PSC e del RUE (ad esclusione degli immobili già vincolati con apposito decreto dalla Soprintendenza) solo nel caso di errori materiali o nel caso di situazioni modificate rispetto alla data dell'indagine o di adozione della nuova strumentazione urbanistica, purché adeguatamente documentate.

D- AMBITO URBANO CONSOLIDATO

1. Accogliere le richieste di riclassificazioni dei tessuti (anche in sede di esame delle osservazioni al RUE) e comunque in coerenza con la densità e la zonizzazione dell'intorno.
2. Non accogliere le richieste di cambi funzionali o di ambito che comportino modifica di convenzioni già stipulate.

E- AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE E TRASFORMARE

- Accogliere le richieste di correzione dei perimetri dei comparti allo scopo di favorirne l'attuazione, tenendo conto del frazionamento delle proprietà interessate, a condizione che le modifiche avanzate non rendano più gravosi gli interventi di riqualificazione e di trasformazione, nel rispetto delle finalità di riordino urbanistico-edilizio del PSC adottato.

F - AMBITI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI - NUOVO INSEDIAMENTO

1. Accogliere secondo principi analoghi a quelli del punto precedente, le richieste relative agli ambiti di nuovo insediamento residenziale e produttivo, purché non contrastino con l'esigenza di contenere il più possibile il consumo di suolo agricolo, la potenzialità edificatoria e il carico urbanistico.
2. Accogliere le richieste che riguardano cambi d'uso da rurale ad urbanizzabile/urbanizzato purché si configurino come ricucitura di un perimetro e quindi area di completamento.
3. Non accogliere le richieste di previsione di ambiti di nuovo insediamento esterni al territorio urbanizzato totalmente nuovi rispetto alle prescrizioni di PSC, fatta eccezione per quelli inglobabili nel PPST3 e vincolati alle medesime prescrizioni.

G - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

1. Accogliere le richieste finalizzate alla valorizzazione delle aziende agricole e del patrimonio naturalistico, paesaggistico ed ambientale presenti nel territorio comunale, nel rispetto delle strategie e degli obiettivi del PSC adottato e degli strumenti pianificatori di livello sovracomunale.
2. Accogliere le richieste di rettifiche, ripermetrazioni, integrazioni conseguenti alla identificazione di recinzioni e confini di proprietà, e/o ad errori cartografici, che adeguino il PSC o il RUE al corretto riconoscimento di situazioni esistenti.
3. Non accogliere le richieste di inserimento di aree residenziali e produttive isolate in territorio rurale.

H - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

- Accogliere le osservazioni che propongono il miglioramento dell'assetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici e un arricchimento della dotazione dei servizi pubblici e collettivi esistenti nel rispetto dell' applicazione del criterio della perequazione.

I - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

1. Rimandare al POC le richieste riguardanti la definizione di nuovi tracciati stradali e la delimitazione di aree preordinate all'esproprio per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali.
2. Accogliere le richieste che comportano puntualizzazioni di carattere cartografico/normative, oppure la creazione di condizioni urbanistiche idonee a risolvere in tempi brevi il problema dell'acquisizione bonaria delle aree e della realizzazione di infrastrutture.

L - CORPO TECNICO NORMATIVO

- Accogliere le richieste di modifica del corpo tecnico normativo, purché garantiscano una maggiore chiarezza o una migliore coerenza tra i vari elaborati.

M - RICHIESTA DI ELIMINAZIONE DI VINCOLI / TUTELE SOVRAORDINATE O RICHIESTE DI ELIMINAZIONE DI TUTELE ISTITUITE DAL PSC

1. Accogliere le correzioni di carattere solo formale.
2. Non accogliere le richieste di eliminazioni di tutele derivate dalla pianificazione sovraordinata.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Per quanto riguarda le osservazioni pertinenti al RUE, i criteri guida da seguire nella formulazione delle proposte di controdeduzione allo strumento adottato, terranno conto della conformità degli stessi criteri alle previsioni del Piano Strutturale Comunale, in quanto il RUE non può, per legge, modificarne i contenuti.

Partendo da questo presupposto, i criteri assunti per la valutazione delle osservazioni al R.U.E. adottato sono i seguenti :

A - Accogliere le richieste di precisazione dello stato di fatto relative alla Disciplina particolareggiata del Sistema insediativo storico e/o di correzione di errori materiali e/o di diversa classificazione dei beni di pregio storico-testimoniale nel caso di situazioni modificate rispetto alla data dell'indagine o di adozione della nuova strumentazione urbanistica, purché gli stessi risultino documentati;

B - Accogliere le richieste di riclassificazione di sub ambito, purché compatibili con la densità ed il contesto della zona nella quale sono collocate o finalizzate ad un corretto riconoscimento di situazioni esistenti o di precisazione dello stato di fatto.

C - Accogliere le richieste finalizzate al riconoscimento di edifici residenziali civili o produttivi in territorio agricolo purché adeguatamente documentate o discendenti da convenzioni o atti già in essere alla data di adozione del PSC e del RUE;

D - Accogliere le richieste di modifica al corpo tecnico normativo finalizzate a maggiore chiarezza e/o coerenza tra i vari elaborati, a migliorare e precisare taluni aspetti normativi relativi ai parametri urbanistico - edilizi e alle definizioni, in rapporto anche alla evoluzione della legislazione vigente in materia;

E - Accogliere le richieste di modifica al corpo tecnico normativo finalizzate alla risoluzione dei dubbi e dei problemi sorti nell'applicazione, nella fase di salvaguardia, del testo normativo adottato.

IN GENERALE

Gli uffici preposti proporranno alle Commissioni, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, di estendere, per coerenza, le nuove modifiche di classificazione approvate anche a situazioni analoghe presenti nel contesto in cui le medesime sono inserite, anche se non oggetto di specifiche richieste.

OSSERVAZIONI PSC				
CODICE	CATEGORIA	N.	MQ	tot
A	CORREZIONI - RETTIFICHE CARTOGRAFICHE			
B	POC			
C	INSEDIAMENTO STORICO			
D	AMBITO URBANO CONSOLIDATO			
E	AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE E TRASFORMARE			
F	AMBITI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI - NUOVO INSEDIAMENTO			
G	AMBITI DEL TERRITORIO RURALE			
H	SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI			
I	SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'			
L	CORPO TECNICO NORMATIVO			
M	ELIMINAZIONI VINCOLI E TUTELE			
N	VARIE			