

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PUBBLICA
(L.r. 5/07 - L.r. 12/08)**

CENTRO STORICO PRIMARIO DI SESTO AL REGHENA



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE DAI PRIVATI CITTADINI

il progettista

febbraio 2019

Osservazione n° 1

Prot. 12631 cat. X del 15/10/2018

Proponenti: Roberta Situlin

Contenuto dell'osservazione

In riferimento all'area progetto n° 1 Unità minima di intervento D), la proponente osserva che:

1. la pavimentazione della corte interna prevista dalla scheda in oggetto preveda un'eccessiva cementificazione, riducendo in modo considerevole lo spazio sottratto al brolo retrostante
2. nella realizzazione delle parti edilizie ritiene fondamentale evitare le costruzioni con più di uno/due piani, evitando l'apertura di finestre sul lato corto dell'edificio a L presente nel progetto in zona D
3. la parte di nuova costruzione dovrebbe essere separata dal brolo da un sistema di chiusura/recinzione adeguato (muretto, rete o ringhiera), nonché da una bordatura coprente o tipo siepe
4. ogni intervento nell'area di proprietà non è possibile senza un accesso diretto su via Julia Concordia

Controdeduzione tecnica

Obiettivo delle schede P7 "Aree progetto" è definire un disegno urbanistico complessivo di quelle parti del centro storico soggette importanti trasformazioni, allo scopo di armonizzare gli interventi edilizi che verranno realizzati. Le previsioni urbanistiche introdotte con la presente variante tengono conto di questo obiettivo e dettano delle soluzioni progettuali che garantiscano una certa indipendenza di attuazione delle singole unità minime di intervento senza compromettere il disegno complessivo dell'area. In riferimento ai singoli punti dell'osservazione si propongono le seguenti considerazioni:

1. La necessità di ridurre la cementificazione degli spazi verdi esistenti nel centro storico, al fine di favorire la conservazione ambientale all'interno del centro storico è uno degli obiettivi primari del piano particolareggiato. E' necessario però garantire al tempo stesso la funzionalità degli spazi, garantendo l'accessibilità carrabile del nuovo nucleo edificato. L'osservazione viene accolta introducendo il punto 7 all'art. 19 "Nell' "Area progetto n°1" le "aree destinate a loggia con pavimentazione nobile", potranno non essere lastricate, se non in funzionale all'accessibilità carrabile degli edifici di progetto."
2. la scheda dell'area progetto identifica una sagoma massima entro la quale potranno essere realizzati gli interventi edilizi in ampliamento rispetto alle costruzioni esistenti, senza specificare quali siano le caratteristiche formometriche degli stessi. Eventuali valutazioni di carattere architettonico potranno essere fatte solo al momento della presentazione del progetto edilizio.
3. Si condivide la necessità di prevedere un sistema di chiusura/recinzione tra la nuova costruzione e il brolo. L'osservazione viene accolta introducendo il punto 8 all'art. 19 "Nell' "Area progetto n°1" le nuove costruzioni dovranno essere separate dal brolo esistente attraverso un adeguato sistema di chiusura, composto da recinzioni in sintonia con le caratteristiche formali dell'edificio principale ed attenendosi alle prescrizioni dell'abaco tipologico allegato alle presenti norme, nonché da una quinta vegetale tipo siepe o bordatura coprente."
4. l'accesso diretto da via Julia Concordia può essere garantito solo da un intervento coordinato tra le U.M.I. C e D. Tuttavia si ritiene opportuno mantenere distinte le due unità minime d'intervento, per non rendere l'attuazione dell'area progetto troppo vincolante per le singole proprietà.

Osservazione n° 2

Prot. 12698 cat. X del 16/10/2018

Proponenti: **ENRICA COZZI**

Contenuto dell'osservazione

Il proponente osserva che nelle norme tecniche di attuazione per la categoria di intervento conservazione tipologica è consentita per le strutture orizzontali la traslazione dei solai nel limite di 30 cm, come anche per la quota di imposta della copertura. Per ragioni funzionali, di sicurezza nell'uso dei serramenti in quota e per garantire che si conservi la relazione tra le quote delle finestre e la quota della linea di gronda, chiede che si prevedeva la possibilità di traslare in altezza la quota dei davanzali in relazione alla variazione di quota dei solai e della quota di imposta della copertura. Inoltre propone che sulle facciate interne (non verso strada) sia consentito l'uso di finiture conformi nell'aspetto alla tipologia degli intonaci esistenti, da ottenersi però anche su isolamenti posti all'esterno della muratura (isolamento a capotto).

Infine si osserva che nella normativa del PRPC decaduto gli elementi interni e la facciata verso il giardino potevano essere demoliti e ricostruiti. Ciò garantiva maggiore certezza circa l'eliminazione dell'umidità di risalita cui si fa riferimento all'art. 8.2. Pertanto chiede di conservare la possibilità di demolizione delle pareti interno non a confine con le proprietà limitrofe e non fronteggianti la viabilità pubblica come da piano previgente

Controdeduzione tecnica

Il nuovo P.A.C. adottato ripropone in buona misura la stessa normativa del P.R.P.C. decaduto, con una serie di modifiche, che per la maggior parte riguardano le parti del territorio interessate da trasformazioni edilizie importanti.

In particolare, l'articolo (art. 8.2 Conservazione tipologica) a cui si fa riferimento nella presente osservazione è rimasto in larga parte identico al precedente.

Per quanto riguarda la possibilità di traslare in altezza la quota dei davanzali si sottolinea che uno degli obiettivi principali del piano è proprio quello di conservare l'assetto dell'originaria configurazione del tessuto edilizio storico, soprattutto per quanto riguarda le cortine edilizie che si attestano sulle vie principali del centro storico. Nell'elaborato "Schede unità edilizie – prescrizioni architettoniche", sono indicati gli assi compositivi obbligatori per gli interventi di riqualificazione dei fronti edilizi, che consentono di modificare alcune delle forometrie esistenti in coerenza con il progetto urbanistico complessivo. L'osservazione non è accoglibile in quanto modificare l'articolo 8.2 consentendo la modifica delle forometrie in quegli edifici soggetti a "conservazione tipologica", che rappresentano la gran parte di quelli che si affacciano sulle principali vie del centro storico, significherebbe non garantire il raggiungimento di uno dei principali obiettivi di piano, ossia la tutela e la conservazione del tessuto storico.

Per gli stessi motivi, non è possibile accogliere la richiesta di realizzare isolamenti posti all'esterno della muratura esistente (isolamento a capotto).

Infine, come detto in premessa, la normativa per quanto riguarda la possibilità di demolire pareti interne e/o esterno non è cambiata rispetto al PRPC decaduto.

Prot. 12699 cat. X del 16/10/2018

Proponenti: **SCAGLIONE GIANFRANCO**

Contenuto dell'osservazione

Il proponente chiede una modifica della Tavola P5c – Prospetto Via Julia Concordia, Via Friuli, Via Zanardini, nella quale viene erroneamente indicata la categoria “Risanamento conservativo” per l'immobile di proprietà, inserendolo nella categoria “Ristrutturazione edilizia” come indicato nella tavola P3 Sud – Categorie d'intervento.

Inoltre, osservando che nella tavola P2 Sud “Destinazioni d'uso” per lo stesso immobile al solo piano terreno dell'unità principale prospettante su piazza Aquileia sono indicate le destinazioni C (commercio, pubblici esercizi), As (Artigianato di servizio), T (Uffici privati, professionali), il proponente chiede che tali destinazioni siano assegnate anche all'edificio secondario posto su via Friuli.

Controdeduzione tecnica

Per quanto riguarda il primo punto l'osservazione è accoglibile in quanto trattasi di errore grafico. L'edificio in oggetto è soggetto a categoria d'intervento “ristrutturazione edilizia” come indicato nella tavola P3 – Categorie d'intervento. In ogni caso, anche non introducendo tale modifica, si ricorda che, come previsto dall'art. 5 nelle norme tecniche di attuazione, in caso di contrasto tra le indicazioni dei diversi elaborati si applicano nell'ordine:

- norme tecniche di attuazione
- gli elaborati P3, P2, P5, P4, P1.

Per quanto riguarda il secondo punto, la modifica delle destinazioni d'uso richiesta non contrasta con gli obiettivi generali di piano e pertanto è possibile accogliere l'osservazione. Si ricorda peraltro che, come previsto dall'art. 7.2 “indipendente dalla destinazione indicata nella griglia sono sempre consentiti nella medesima le funzioni C, D e T, ai piani terra, nel limite 100 mq di superficie utile”.

Osservazione n° 4

Prot. 12712 cat. X del 16/10/2018

Proponenti: **VIT PIER GIORGIO**

Contenuto dell'osservazione

In riferimento agli immobili di proprietà, inseriti nell'area progetto n° 1 Unità minima di intervento C), il proponente individua una serie di proposte di modifica:

A. fabbricato principale:

1. eliminazione del solo piano attico lasciando inalterate la quota dell'ultimo solaio realizzando sopra solo il tetto
2. eliminazione dell'ampliamento del fabbricato lungo il confine nord-est, in quanto andrebbe ad eliminare la servitù di passaggio regolarmente costituita peggiorando l'utilizzabilità e funzionalità degli immobili
3. trasferimento della volumetria di cui al punto due sull'immobile compreso tra il civico 9 e il civico 23, aumentando la profondità del fabbricato sul frontestrada di 3 m.

B. fabbricato compreso tra il civico 9 e il civico 23

1. aumento della profondità del fabbricato sul frontestrada da 9,20 m a 12,50 m
2. prevedere un'altezza maggiore del fabbricato in modo da poter realizzare tre piani fuori terra, portando la linea di appoggio della copertura alla stessa quota del fabbricato ex ECA
3. previsione di una costruzione lungo tutta la linea di confine sul lato posteriore dei fabbricati accessori con altezza 3 m
4. eliminazione dell'accesso carraio a confine con il fabbricato principale
5. spostamento del passo carraio previsto al civico 19 verso sud a confine con altra proprietà.

Controdeduzione tecnica

Obiettivo delle schede P7 "Aree progetto" è definire un disegno urbanistico complessivo di quelle parti del centro storico soggette importanti trasformazioni, allo scopo di armonizzare gli interventi edilizi che verranno realizzati con il tessuto urbano preesistente. Le previsioni urbanistiche introdotte tengono conto di questo obiettivo e dettano delle soluzioni progettuali che garantiscano una certa indipendenza di attuazione delle singole unità minime di intervento senza compromettere il disegno complessivo dell'area. In riferimento ai singoli punti dell'osservazione si propongono le seguenti considerazioni:

A. fabbricato principale:

1. come detto in premessa, la soluzione proposta tiene conto di un disegno complessivo dell'area, soprattutto per quanto riguarda il prospetto su via Julia Concordia, pertanto la richiesta non è accoglibile
2. la richiesta viene accolta, stralciando la volumetria prevista lungo il confine nord-est, tenendo conto delle esigenze espresse dal proponente
3. la proposta viene accolta, accorpendo la volumetria stralciata (punto 2) al fabbricato posto lungo il frontestrada

B. fabbricato compreso tra il civico 9 e il civico 23

1. la richiesta viene parzialmente accolta, aumentando la sagoma del fabbricato posto sul frontestrada, come indicato nelle tavole grafiche di piano.
2. la soluzione proposta tiene conto di un disegno complessivo dell'area, soprattutto per quanto riguarda il prospetto su via Julia Concordia, pertanto la richiesta non è accoglibile. Tuttavia si sottolinea che, come si evince dalla sezione di progetto proposta nell'elaborato P7a, con le altezze previste è possibile realizzare tre piani fuori terra.
3. la richiesta non è accoglibile, in quanto la realizzazione di un volume lungo la linea di confine sul lato posteriore andrebbe a compromettere il disegno urbanistico dell'intero ambito "area progetto n° 1"

Le richieste di cui ai punti 4 e 5 non sono accoglibili perché, anche in questo caso, tali modifiche andrebbero ad intaccare il disegno complessivo previsto per l'area.