



Città di Seriate

Provincia di Bergamo

**COMPONENTE ECONOMICA E
COMMERCIALE
CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI**

Comune di Seriate Settore 3 - Servizio edilizia privata e urbanistica

arch. Domenico Leo

arch. Simona Viganò

*Studio Colombini S&W snc di Colombini Simona & C.
formazione - consulenza - management - suap - programmazione urbanistica-commerciale*

OSSERVAZIONE n. 1

N ID	DATA	PROT.	FG	P.LLA
1	26 aprile 2023	18911		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione fa riferimento ad un'area sita in via Paderno (identificato catastalmente al foglio 7, mappale n. 13316), classificata nel P.G.T. vigente come "tessuto agricolo produttivo" (normato dall'articolo 28 delle norme di attuazione) sulla quale è stato autorizzato e realizzato, nel 2002 (pratica edilizia n. 194 del 2002), un edificio ad uso agricolo mai funzionalizzato ad alcuna attività.</p> <p>La proprietà chiede la possibilità di utilizzare il suddetto edificio con destinazione tra:</p> <ul style="list-style-type: none">- rimessaggio per camper;- attività artigianale (es. per settore edile), oppure per non meglio definite attività artigianali di servizio. <p>Inoltre la proprietà chiede di declinare le attività considerate "ammissibili" con riferimento all'edificio oggetto dell'osservazione.</p>	<p>In merito alle richieste contenute nell'osservazione si sottolinea che le attività richieste non sono ammesse dall'articolo 8 - "Ambiti del tessuto extraurbano" della Componente economica commerciale del P.G.T..</p> <p>Si evidenzia, inoltre, che l'edificio si trova all'interno della zona urbanistica identificata come: "Tessuto agricolo produttivo" e la stessa si trova all'interno della fascia A delle servitù aeroportuali (con riferimento all'aeroporto Taramelli).</p> <p>Per quanto sopra esposto si ritiene che per l'area in cui ricade il fabbricato non sia compatibile lo sviluppo di attività né di rimessaggio, né artigianali all'interno dell'edificio oggetto di osservazione o all'esterno dell'area di pertinenza.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento dell'osservazione.</p> <p>Le attività ammissibili sono riportate nell'articolo 8 della Componente economica-commerciale del P.G.T..</p>

	Modifica normativa: NESSUNA
--	------------------------------------

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 2

N. ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
2	10 maggio 2023	20976, 20977		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione fa riferimento ad un'area in via Misericordia, classificata dal P.G.T. come "tessuto agricolo produttivo", di proprietà della società F.Ili Testa e dove la stessa società esercita la propria attività di lavorazione di materiali inerti, calcestruzzi, ecc. e relativa vendita.</p> <ol style="list-style-type: none"> Al primo punto viene richiesta in variante la modifica della previsione urbanistica già approvata (e non oggetto della presente variante). Al secondo punto la società chiede che la normativa di riferimento consenta all'attività in essere di rimanere in loco, consentendone anche la possibilità di ampliarsi, sia modificando le attività escluse dall'articolo 28 - "Tessuto agricolo produttivo" (delle norme di attuazione del P.G.T. vigente), sia la normativa relativa alla "Componente economica commerciale del P.G.T. (capitolo 2.10.4, 7.1.5, 7.1.6, 8). Al terzo punto venga modificata la classe di sensibilità paesistica che nel P.G.T. vigente è classificata come "molto alta". Al quarto punto vengono segnalati dei capitoli: 10.2, 10.3, 10.4 che non trovano riscontro nel testo normativo da correggere con i rispettivi capitoli 2.10.2, 2.10.3, 2.10.4. 	<ol style="list-style-type: none"> Al primo punto l'osservazione presentata non fa riferimento a modifiche o variazioni relative all'area stessa, bensì alla destinazione, già in essere con il P.G.T. vigente, chiedendo una variante alle previsioni urbanistiche già approvate. Per tale motivo la richiesta di modificare la destinazione urbanistica dell'area si ritiene non pertinente come osservazione in quanto non oggetto della presente variante. In merito al presente punto si evidenzia che le attività in essere possono continuare ad esercitare realizzando anche interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi anche l'articolo 32 delle norme di attuazione del P.G.T. vigente) pertanto non si ritiene di dovere apportare alcuna modifica alla normativa vigente (né alla destinazione d'uso). Al terzo punto l'osservazione presentata non fa riferimento a modifiche o variazioni relative all'area stessa, bensì alla qualificazione delle aree già in essere con il P.G.T. vigente, chiedendo una variante alle previsioni urbanistiche già approvate. Per tale motivo la richiesta di modificare la destinazione urbanistica dell'area si ritiene non pertinente come osservazione in quanto non oggetto della presente variante. Al quarto punto si prende atto della segnalazione circa l'errato riferimento che in effetti verrà corretto come segue: 10.4 - riferimento corretto 2.10.4 (vedi articolo 8). <p>Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento dell'osservazione per i punti 1, 2, 3 come sopra riportato, mentre per il punto 4 si procederà, nel caso, alla correzione dell'errore segnalato.</p>

	Modifica normativa: correzione del riferimento
--	---

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il parziale accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 3

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
3	10 maggio 2023	21106		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata dalla società Allstar, fa riferimento all'articolo 10 delle norme tecniche di attuazione oggetto di modifica con l'adozione della Componente economica commerciale del P.G.T.</p> <p>1. In particolare il primo punto dell'osservazione fa riferimento all'elaborato "Individuazione dei luoghi sensibili" (tavola PdR6) che identifica la distanza da mantenere dai luoghi sensibili con identificazione geometrica (con centro della circonferenza sul luogo sensibile), mentre gli osservanti ritengono che la distanza andrebbe misurata con riferimento agli effettivi percorsi di collegamento tra i luoghi. L'osservazione, a favore della propria opinione, cita anche alcune sentenze che dimostrerebbero la bontà di tale tesi.</p> <p>2. Il secondo punto dell'osservazione sottolinea, ad avviso degli scriventi, un'illogicità nell'esclusione, in particolare dalla zona 3, periferica e produttiva, delle attività di "gioco lecito".</p>	<p>1. Per quanto concerne il primo punto dell'osservazione si precisa che la D.G.R. di Regione Lombardia n. 1274 del 24 gennaio 2014 (e successiva integrazione del 2016) in conformità alla legge regionale n. 8 del 21 ottobre 2013, indica come metodo per l'individuazione della distanza dai cosiddetti "luoghi sensibili" un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo (o dall'ingresso), valutando "la soluzione più restrittiva".</p> <p>2. Per quanto concerne il secondo punto si evidenzia che l'esclusione prevista nella zona da voi citata è coerente con la tavola PdR6 e con la presenza dei cosiddetti "luoghi sensibili".</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento delle osservazioni come sopra riportato.</p>

	Modifica normativa: NESSUNA
--	------------------------------------

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 4

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
4	12 maggio 2023	21277		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione presentata dal legale rappresentante della società A.R.D.N. automobili s.r.l., proprietaria di alcuni immobili a destinazione commerciale a Seriate, fa riferimento all'applicazione dell'articolo 8, punti 4 e 5 che prevedono oneri aggiuntivi (a compensazione) da applicare per l'insediamento e ampliamento di medie o grandi strutture di vendita. La richiesta è di riformulare l'articolo 5 riducendo la quota prevista al comma 4 dal 30% al 25% e la modulazione del comma 5 in base alla superficie di vendita della media struttura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ da 250 a 500 mq - 2%; ▪ da 501 a 1000 mq - 1,5%; ▪ da 1001 a 2500 mq - 1%. <p>L'osservazione richiede anche che i predetti contributi possano avere una validità minima di 5 anni nel caso di insediamenti e/o subentri nella medesima unità immobiliare.</p> <p>Inoltre viene segnalato un errore materiale nell'applicazione della formula del calcolo del 2% da: $P = (0,02 M) \times SV$ e non $P = (0,05 M) \times SV$.</p>	<p>In merito ai contenuti dell'osservazione si ritiene che: la riduzione della quota prevista dal 30% al 25% non documenta valide motivazioni alla sua riduzione. Anche la modulazione richiesta, suddivisa per tipologia di media struttura, non porta alcuna motivazione a sostegno dell'istanza e nemmeno una ragione urbanistica che possa trovare una condivisione di intenti.</p> <p>Per quanto concerne, invece, la validità del versamento del contributo di cui all'articolo 5 delle norme di P.G.T. si ritiene condivisibile la motivazione espressa. Perciò si ritiene di modificare l'articolo rendendo il versamento del contributo valido per 3 anni per la medesima unità immobiliare (qualora dovesse insediarsi una nuova attività in un periodo inferiore ai 3 anni).</p> <p>Per quanto riguarda la segnalazione dell'errore si procede alla correzione dell'operazione.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone l'accoglimento parziale delle osservazioni come sopra riportato.</p>

Testo articolo 8 del P.G.T. (adottato) $P = (0,05 M) * SV$	Testo articolo 8 del P.G.T. (controdedotto) $P = (0,02 M) * SV$
---	--

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il parziale accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 5

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
5	12 maggio 2023	21282		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata dal legale rappresentante della società A.R.D.N. automobili s.r.l., proprietaria di alcuni immobili a destinazione commerciale a Seriate, fa riferimento ad un'area, (in corso di acquisizione) e classificata dal P.G.T. vigente come "tessuto con funzionale ecologica e paesaggistica":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il richiedente chiede di poter insediare un'attività economica definita quale "agricampeggio"; 2. contestualmente viene richiesta la possibilità di recuperare l'edificio esistente sempre con riferimento all'attività di "agricampeggio"; 3. e di poter recintare l'area con struttura non conforme a quanto previsto dal P.G.T.; 4. e di potere accedere all'area ed all'attività dalla rotatoria esistente (invece che da via Basse). 	<p>Per quanto riguarda i contenuti dell'osservazione si ritiene che</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'articolo 8 – "Ambiti del tessuto extraurbano" della Componente economica commerciale, prevede la possibilità di insediare, fra le altre, attività di "agriturismo ed altre complementari" da attivarsi, però, in maniera negoziata con l'Amministrazione (nel rispetto delle disposizioni di cui alla parte 8^ del TUR). Tale richiesta dovrà pertanto essere valutata solo a seguito di presentazione di progetto definito che consenta le valutazioni previste. 2. L'edificio esistente può essere recuperato sempre nel rispetto di quanto sopra evidenziato per quanto concerne la destinazione d'uso "agricampeggio". 3. Vista la destinazione d'uso dell'area e la destinazione d'uso sopra citata, si ritiene che le eventuali recinzioni dell'area debbano essere conformi a quanto già previsto dalle norme di P.G.T. vigente e dal Regolamento edilizio approvato. 4. Vista la destinazione d'uso dell'area e la destinazione d'uso sopra citata, si ritiene di non condividere l'accesso dalla rotatoria esistente in quanto comprometterebbe in maniera eccessiva le aree agricole esistenti. <p>Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento delle osservazioni come sopra riportato.</p>

	Modifica normativa: NESSUNA
--	------------------------------------

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 6

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
6	12 maggio 2023	21284		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata dal consigliere comunale Marco Sironi per conto del gruppo "Sinistra per un'altra Seriate" formula le seguenti osservazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> con riferimento all'articolo 56 (relativa alla scheda di indirizzo dell'ambito denominato "AT8") viene richiesto di concedere una superficie di vendita di massimo mq 400,00 in luogo dei mq 830,00 previsti; chiede che venga eliminato dalla norma il seguente articolo "Al fine di recuperare l'attrattività storica dell'Area, sono altresì escluse nuove attività di vendita di prodotti alimentari esotici, intendendosi come tali non di tradizione nazionale o europea, anche se prodotti da piccoli imprenditori e consumati sul posto. Le attività in essere dovranno convertire la propria evidenza commerciale esponendo esclusivamente insegne in lingua italiana e/o indicazioni che utilizzino espressioni non in lingua italiana, ma divenute di uso comune, e limitando ogni indicazione di prodotti esotici."; chiede che venga eliminato dalla norma il seguente articolo "è esclusa l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno"; chiede che venga eliminata la possibilità di insediamento di grandi strutture di vendita e della logistica nella frazione di Cassinone; chiede che venga eliminato il divieto di agenzie di "transfert money". 	<p>Per quanto esposto si osserva che:</p> <ol style="list-style-type: none"> la superficie di 830 mq prevista è coerente con la superficie massima insediabile prevista dal P.G.T.. Trattandosi di un comparto esclusivamente commerciale la restrizione richiesta non è supportata da motivazioni di interesse di carattere generale. La previsione normativa è frutto di una precisa scelta insediativa per il centro storico. Ricadendo nella fattispecie delle scelte, il Consiglio Comunale si è già espresso a favore della dicitura contenuta nel testo adottato. Si ritiene che i circoli privati come tali debbano somministrare alimenti e bevande ai soli soci, senza apertura al pubblico in quanto risulterebbe una non possibile equiparazione degli stessi agli esercizi pubblici. Il divieto è già presente, si propone una modifica del testo normativo atta a non creare equivoci (il presente punto, modificato come sotto riportato, vale solo per la zona oggetto di osservazione). Si rimanda alla risposta di cui al punto n. 2. <p>Per quanto sopra esposto si propone l'accoglimento parziale delle osservazioni come sopra riportato.</p>

Testo articolo 7.1.1 della Componente (adottato)	Testo articolo 7.1.1 della Componente (controdedotto)
È esclusa l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita con consumo di nuovo suolo in ragione dell'eccessivo peso ambientale e viabilistico che andrebbe ulteriormente a gravare sulla viabilità della Via Cassinone e sui contesti residenziali posti lungo il percorso stradale.	È esclusa l'attivazione di medie strutture di vendita con consumo di nuovo suolo e delle grandi strutture di vendita in ragione dell'eccessivo peso ambientale e viabilistico che andrebbe ulteriormente a gravare sulla viabilità della Via Cassinone e sui contesti residenziali posti lungo il percorso stradale.

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il parziale accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 7

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
7	13 maggio 2023	21461		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata da Gherardi Giuseppe, in qualità di legale rappresentante della Società Piramide Casa s.r.l., proprietaria delle aree indentificate come "ambito di trasformazione AT3" dal P.G.T. vigente, chiede che, all'interno della previsione del suddetto ambito:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. venga eliminata la limitazione delle superfici e delle categorie merceologiche rispetto alle medie strutture di vendita; 2. la superficie di vendita venga innalzata da mq 1000 a mq 2000; 3. (in alternativa ai punti 1 e 2) venga ripristinato quanto già ammesso dalle norme di riferimento al momento della presentazione del piano attuativo (ammesse le medie strutture di vendita con limitazione dimensionale riferita alla sola tipologia di generi alimentari). 	<p>Per quanto riguarda i contenuti dell'osservazione si ritiene che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'eliminazione della categoria merceologica e l'innalzamento della superficie di vendita richieste non siano adeguatamente motivate dal punto di vista urbanistico e che la scelta contenuta nel presente strumento abbia valutato tale ponderazione nel quadro complessivo dello sviluppo del territorio descritto nei criteri esplicativi posti nelle premesse della Componente economica e commerciale. Inoltre la stessa norma, ora adottata, fa riferimento alle schede di indirizzo delle norme di attuazione della variante al P.G.T. già approvata e vigente, mentre l'attuale strumento di cui viene presentata osservazione si pone solo ad integrazione delle strategie già espresse con il documento di piano. 2. Per le stesse motivazioni di cui al punto 1 si ritiene di non condividere l'innalzamento della superficie di vendita da mq 1000 a mq 2000. 3. Per le medesime motivazioni già sopra espresse non si condivide il ripristino della norma previgente in quanto la strategia del documento di piano ha già esplicitato gli obiettivi previsti dall'Amministrazione sull'area (e relativo sviluppo in termini di funzioni commerciali). Le osservazioni poste, che richiedono di ripristinare la norma di P.G.T. previgente, si ritengono, inoltre, non pertinenti alla presente variante al P.G.T.. <p>Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento delle osservazioni come sopra riportato.</p>

	Modifica normativa: NESSUNA
--	------------------------------------

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 8

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
8	15 maggio 2023	21544		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
L'osservazione, presentata da Dalla Chiesa Giorgio, in qualità di tecnico e proprietario dell'immobile sito in via Comonte, 24 (identificato come Bed and breakfast denominato "I silos"), chiede una variante al P.G.T. vigente ripristinando la pregressa previsione urbanistica denominato "comparto n. 62".	Considerata che l'art 6.1.4 non limita lo sviluppo l'attività non alberghiera, si ritiene adeguato concedere una possibilità di sviluppo edilizio tramite un ampliamento di mq 150 di SL anche nelle aree strettamente pertinenti. Si propone una modifica all'art 6.1.4. Per quanto sopra esposto si propone l'accoglimento parziale delle osservazioni come sopra riportato.

Testo articolo 6.1.4 della Componente (adottato)	Testo articolo 6.1.4 della Componente (controdedotto)
È assentita l'attività ricettiva non alberghiera.	È assentita l'attività ricettiva non alberghiera, per l'attività esistente "I Silos" è ammesso un ampliamento di tipo edificatorio pari a mq 150 di SL ove l'attività rimanga classificabile "attività ricettiva non alberghiera" .

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il parziale accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 9

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
9	15 maggio 2023	21603		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata da Tironi Silvano, in qualità di legale rappresentante della Società Carisma s.r.l., proprietaria del compendio immobiliare sito in via Cassinone, 8 (identificato catastalmente al foglio 9, mappale 14202), chiede:</p> <ol style="list-style-type: none">1. che, all'interno dell'area 5 - San Giuseppe, sia ammessa l'attività produttiva e commerciale, con particolare riferimento alle aree di proprietà;2. (in alternativa a quanto sopra) che le aree interessate vengano stralciate dall'area 5 ed inserite all'interno dell'area 7 - Cassinone.	<p>Valutate le motivazioni espresse nell'osservazione ed il contesto particolare in cui è insediato l'edificio interessato dall'osservazione si ritiene condivisibile la correzione dell'incongruenza segnalata e l'ammissibilità della destinazione produttiva per la quale verrà modificata la norma per le sole aree ricadenti nel comparto interessato dall'osservazione, aggiornando l'art 5.1.6.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone l'accoglimento delle osservazioni come sopra riportato.</p>

	Testo articolo 5.1.6 della Componente (controdedotto)
	Comma aggiuntivo: "E' ammesso il mantenimento ed il nuovo insediamento di attività produttive presso l'immobile sito in via Cassinone 8".

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il parziale accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 10

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
10	15 maggio 2023	21655		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata da Clivati Marcello, in qualità di delegato dalla Società Punto Seriate s.r.l., proprietaria dell'area sita in via Italia, 69 (identificato catastalmente al foglio 4, mappali 3410, sub 701), chiede:</p> <p>1. che l'immobile sia considerato quale media struttura di vendita, intendendo con ciò di consentire, all'interno dell'immobile, l'insediamento di MS2 alimentare oppure MS5 non alimentare.</p>	<p>Considerato la dimensione dell'edificio e la superficie commerciale dichiarata nell'osservazione, si ritiene possibile, al fine di favorire il recupero dell'immobile l'insediamento di una MS2 o di una MS5 in forma negoziata.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone l'accoglimento parziale delle osservazioni come sopra riportato.</p>

	Modifica normativa: NESSUNA
--	------------------------------------

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il parziale accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 11

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
11	15 maggio 2023	21657		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata da Gregis Fabio, in qualità di proprietario dell'area sita in via Dolomiti, 22/A (identificata catastalmente al foglio 9, mappali 13524), chiede:</p> <ol style="list-style-type: none">1. che vengano riviste le previsioni urbanistiche contenute nel P.G.T. già approvato modificando gli azzonamenti come riportato nell'allegato all'osservazione.	<p>Per quanto riguarda i contenuti dell'osservazione si ritiene che le richieste in essa contenute facciano riferimento all'azzonamento del P.G.T. già approvate e vigente e non all'integrazione normativa riportata nel presente strumento, per tale ragione si ritiene l'osservazione non pertinente.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento delle osservazioni come sopra riportato.</p>

	Modifica normativa: NESSUNA
--	------------------------------------

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 12

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
12	15 maggio 2023	21682		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata da Delfina Federici, Gregis Celestino, Gregis Fabio, in qualità di proprietario dell'area sita in via Dolomiti, 22/A (identificate catastalmente al foglio 9, mappali 13522, 14450, 14447, 14452), chiede:</p> <ol style="list-style-type: none">1. che vengano riviste le previsioni urbanistiche contenute nel P.G.T. già approvato modificando gli azzonamenti come riportato nell'allegato all'osservazione.	<p>Per quanto riguarda i contenuti dell'osservazione si ritiene che le richieste in essa contenute facciano riferimento all'azzonamento del P.G.T. già approvate e vigente e non all'integrazione normativa riportata nel presente strumento, per tale ragione si ritiene l'osservazione non pertinente.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento delle osservazioni come sopra riportato.</p>

	Modifica normativa: NESSUNA
--	------------------------------------

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 13

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
13	15 maggio 2023	21683		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata da Delfina Federici, Gregis Celestino, Gregis Fabio, in qualità di proprietario dell'area sita in via Dolomiti, 22/A (identificate catastalmente al foglio 9, mappali 14453, 14451, 14448, 9326, 9327, 14447, 14450, 14452, 13522), chiede:</p> <p>1. che vengano riviste le previsioni urbanistiche contenute nel P.G.T. già approvato modificando gli azzonamenti come riportato nell'allegato all'osservazione.</p>	<p>Per quanto riguarda i contenuti dell'osservazione si ritiene che le richieste in essa contenute facciano riferimento all'azzonamento del P.G.T. già approvate e vigente e non all'integrazione normativa riportata nel presente strumento, per tale ragione si ritiene l'osservazione non pertinente.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento delle osservazioni come sopra riportato.</p>

	Modifica normativa: NESSUNA
--	------------------------------------

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 14

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
14	15 maggio 2023	21729		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata da Luis Filipe Sequeira Braga Rebelo Pires,, in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della Società da Immobiliare Gallerie commerciali S.p.A., proprietaria con la Società Ipermontebello S.p.A. del centro commerciale "Alle Valli", in via Brusaporto, 41 (identificato catastalmente al foglio 4, mappali 3410, sub 701), chiede:</p> <p>1. di rivedere l'indicazione del punto 2.6 "... consolidamento dell'esistente ritenendo attualmente esclusa ogni eventuale possibilità di ampliamento..." riformulandola con l'apertura alla possibilità di modesti ampliamenti, indicativamente come segue: "... consolidamento dell'esistente ammettendo ampliamenti minimi da contenere in massimo 1.200 mq da attivare secondo le procedure previste per norma, che andranno supportate dalle verifiche di compatibilità e sostenibilità e nel rispetto dei limiti urbanistici delle consistenze edificatorie ammesse".</p>	<p>Si ritiene l'osservazione non accoglibile non essendo i contenuti negoziali condivisibili nei tempi e modi proposti.</p> <p>Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento delle osservazioni come sopra riportato.</p>

	Modifica normativa: NESSUNA
--	------------------------------------

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il non accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.

OSSERVAZIONE n. 15

N ID	DATA	PROT.	FG.	P.LLA
15	16 maggio 2023	21734		

SINTESI RICHIESTA	PARERE TECNICO
<p>L'osservazione, presentata da Amigoni Alessandro, Cornali Walter, Cortesi Ludovico Guido, Luisoni Cristina, Martis Davide, Oberti Luciano, in qualità di professionisti operanti sul territorio, chiedono:</p> <ol style="list-style-type: none"> che, in merito all'articolo 14 delle norme di attuazione, venga introdotta una modifica in merito al calcolo della superficie a parcheggio privato per le attività produttive e commerciali, specificando che per tali attività il parametro urbanistico di riferimento per il calcolo della superficie a parcheggio, non sia il volume urbanistico (VU), ma la Superficie Lorda (SL), in quanto per tali attività non si ritiene congruo applicare la medesima modalità di calcolo utilizzato per le residenze; che, in merito agli articoli 19, 21, 23, 24, 28 e 29 delle norme di attuazione, venga definito per le attività comunque ammesse (se previste nella Componente Commerciale), un elenco delle specifiche attività, in sostituzione e/o in aggiunta al solo rimando alla Componente Commerciale, in modo da evitare errate valutazioni e fraintendimenti sull'esatta identificazione e correlazione tra la pianificazione urbanistica e la programmazione qualitativa-economica-commerciale; che, in merito all'articolo 29, comma 3 delle norme di attuazione, venga precisato se il P.G.T. previgente alla presente Variante, lo si deve intendere e riferire al P.G.T. approvato con D.D.C. n. 28 del 15 settembre 2012 o al P.G.T. approvato con D.D.C. n. 28 del 13 giugno 2022; che, in merito all'articolo 39, punto 2 delle norme di attuazione, venga mantenuto il parametro del 10% - previsto per la Produzione - anche per le Strutture Sportive che non prevedono la presenza di manifestazioni aperte al pubblico e/o la presenza di spalti e tribune a disposizione per il pubblico; che, per tutti i casi in cui si richiamano gli articoli e/o i punti precedentemente espressi (es. 10.2), tali richiami e/o riferimenti vengano indicati nella loro interezza compositiva, così come riscontrabili nel testo originario (es. 2.10.2); che venga specificato che per tutte le attività esistenti, se pur incompatibili con la nuova programmazione, venga ammessa la possibilità di mantenere l'esercizio dell'attività medesima, anche nei casi di modifica del soggetto titolare dell'attività e/o di subentro di nuovo soggetto. 	<p>Per quanto riguarda i contenuti dell'osservazione si ritiene che:</p> <ol style="list-style-type: none"> è condivisibile che, in merito al calcolo della superficie a parcheggio privato per le attività produttive e commerciali, il riferimento non sia il volume urbanistico (VU), ma la Superficie Lorda (SL); che, in merito agli articoli 19, 21, 23, 24, 28 e 29 delle norme di attuazione, non si ritiene di dover inserire un'ulteriore sottoelenco rispetto alla norma vigente; il riferimento al P.G.T. previgente è quello approvato con delibera di Consiglio comunale n. 28 del 15 settembre 2012 (quello approvato con delibera di Consiglio comunale n. 28 del 13 giugno 2022 è vigente, non previgente); che, in merito all'articolo 39, punto 2 delle norme di attuazione, venga mantenuto il parametro del 10% - previsto per la Produzione - anche per le Strutture Sportive che non prevedono la presenza di manifestazioni aperte al pubblico e/o la presenza di spalti e tribune a disposizione per il pubblico; al fine di evitare il ripetersi ridondante di concetti, si ritiene più chiaro il rinvio all'articolo come già riportato; si precisa, in merito a quanto osservato che è ammessa la possibilità di mantenere l'esercizio dell'attività medesima, anche nei casi di modifica del soggetto titolare dell'attività e/o di subentro di nuovo soggetto (vedi anche l'articolo 32 del P.G.T. vigente), anche nel caso di eventuale cessione di ramo d'azienda. <p>Per quanto sopra esposto si propone l'accoglimento parziale delle osservazioni come sopra riportato.</p>

	Modifica normativa: NESSUNA
--	------------------------------------

NOTE

Per quanto sopra esposto si propone il parziale accoglimento dell'osservazione come riportato nel parere tecnico.

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Osservazione accolta.