

Comune di Temù

**CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI E RETTIFICHE NON COSTITUENTI VARIANTI AI
SENSI DELL'ART.13 C.14 BIS DELLA L.R. 12/05 E S.M.I.**

ALLEGATO A

RELAZIONE ANALITICAMENTE MOTIVATA

Il provvedimento proposto consiste in una modifica dello strumento urbanistico finalizzata ad apportare correzioni agli errori materiali e/o modeste incongruenze commessi in sede di redazione e rilevati nell'ambito della normale gestione del Piano stesso.

Si rende pertanto necessario procedere alla loro correzione ai sensi dell'Art 13 comma 14-bis L.R. 12/2005 s.m.i.,

Di seguito si elencano le diverse situazioni, specificando per ognuna le ragioni della rettifica:

1. Modalità attuative dell'ATR 11;
2. Errore di coerenza testuale nel PCC 01.

Di seguito gli elaborati del PGT che si dovranno modificare:

Allegati:

01a: Norme Tecniche PGT

01b: Norme per gli Ambiti di Trasformazione

01c: Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole

[Faint, illegible text and markings]

IL SINDACO
A/3 Dott. Roberto Menici



IL SEGRETARIO COMUNALE
A/3 (Avv. Giovanni Antonio Cotrupi)

Modalità attuative dell'ATR 11	1
Oggetto dell'osservazione	
<p>L'ufficio tecnico ha riscontrato come errore la modalità di attuazione dell'ATR 11, infatti a differenza degli ATR 05 e ATR 06 dell'art. 88.2 delle Norme, l'ATR 11 ha un proprio incentivo (1.250 mq di Slp aggiuntivi) reso autonomo ed indipendente, in fase di approvazione del PGT, dall'attuazione dell'ambito; pertanto i costi di cessione dello standard aggiuntivo non risultando a carico dell'ATR 11 si configurano come una sperequazione fra i proprietarie degli ATR dell'art. 88.2 delle Norme.</p> <p>La Slp dell'ATR 11 non può pertanto essere direttamente attribuita ma si dovrà ricorrere alla procedura di acquisizione dei rispettivi diritti / crediti edificatori, solo così si potrà rispettare il principio generale nonché obiettivo prioritario del PGT che vuole che la destinazione turistica sia prodroma alla destinazione residenziale.</p>	
Proposta di rettifica di errore materiale	
<p>Si propone di rettificare gli atti del PGT inserendo l'ATR 11 nell'art.88.4 per similitudine con l'ATR 13 e si propone di inserire nella relativa scheda l'indice di zona (Iz), l'indice minimo (Imin) e l'indice massimo di edificazione (Imax).</p> <p>Nei successivi estratti si riportano correttamente le modifiche.</p>	
Documenti del PGT oggetto di modifica	
<p>01a: <i>Norme Tecniche PGT</i></p> <p>01b: <i>Norme per gli Ambiti di Trasformazione</i></p>	

PGT Vigente - Estratto Norme Tecniche PGT

ART. 88. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR)

1. Gli ATR si attuano secondo quanto specificato:

- Art.88.1 "ATR 02, ATR 03, ATR 04a, ATR 04b, ATR 14, ATR 16";
- Art.88.2 "ATR 05, ATR 06, ATR 11";
- Art.88.3 "ATR 07, ATR 08, ATR 09, ATR 10";
- Art.88.4 "ATR 13";
- Art.88.5 "ATR 15".

88.2. ATR 05, ATR 06, ATR 11

1. Il Documento di Piano assegna agli ATR 05, ATR 06 riportati nell'allegato "01b - Norme per gli Ambiti di Trasformazione":

- un **Indice massimo di edificazione (Imax)** - mq/mq

2. Il Documento di Piano assegna all'ATR 11 riportati nell'allegato "01b - Norme per gli Ambiti di Trasformazione":

- un **Utilizzazione predeterminata (Up)** - mq

3. Gli ATR 05, ATR 06, ATR 11 sono a:

Destinazione principale: RESIDENZA (Residenza)

Destinazioni complementari: ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI (Uffici, studi professionali e medici) - ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della S₀ massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "01b - Norme per gli Ambiti di Trasformazione".

4. Per procedere all'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede, i piani attuativi dovranno prevedere anche la realizzazione dei servizi aggiuntivi riportati nelle singole schede e quanto riportato nel PdS.

88.4. ATR 13

1. Il Documento di Piano assegna all'ATR 13 riportato nell'allegato "01b - Norme per gli Ambiti di Trasformazione":

- un **Indice di zona (Iz)** - mq/mq
- un **Indice minimo di edificazione (Imin)** - mq/mq
- un **Indice massimo di edificazione (Imax)** - mq/mq

2. L'ATR 13 è a:

Destinazione principale: RESIDENZA (Residenza)

Destinazioni complementari: ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI (Uffici, studi professionali e medici) - ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della SLP massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "C" - Norme per gli Ambiti di "trasformazione".

3. Per procedere all'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede, i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'indice minimo di edificazione.

4. La SLC mancante (come differenza tra la SLC dell'indice minimo di edificazione e la SLC dell'indice di zona) al raggiungimento dell'indice minimo di edificazione deve essere acquisita attraverso trasferimenti volumetrici residenziali all'interno dell'ambito di maturazione.

5. La SLC mancante (come differenza tra la SLC dell'indice massimo di edificazione e la SLC dell'indice minimo di edificazione) al raggiungimento dell'indice massimo di edificazione deve essere acquisita attraverso trasferimenti volumetrici residenziali all'interno dell'ambito di maturazione.

6. La SLC a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo può essere sempre realizzata negli ATR, anche in variante alle singole schede e fino all'occorrenza dell'indice massimo di edificazione. Si applica quanto previsto all'ART. 94 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SLP A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO".

7. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "C" - Ambiti di maturazione di diritti e crediti edificatori".

PGT Rettificato - Estratto Norme Tecniche PGT

ART. 88. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR)

1. Gli ATR si attuano secondo quanto specificato:

- Art.88.1 "ATR 02, ATR 03, ATR 04a, ATR 04b, ATR 14, ATR 16";
- Art.88.2 "ATR 05, ATR 06, ~~ATR 11~~";
- Art.88.3 "ATR 07, ATR 08, ATR 09, ATR 10";
- Art.88.4 "~~ATR 11~~, ATR 13";
- Art.88.5 "ATR 15".

88.2. ATR 05, ATR 06, ~~ATR 11~~

1. Il Documento di Piano assegna agli ~~ATR 05, ATR 06~~ riportati nell'allegato "01b - Norme per gli Ambiti di Trasformazione":

- un **Indice massimo di edificazione (Imax)** - mq/mq

~~2. Il Documento di Piano assegna all'ATR 11 riportati nell'allegato "01b - Norme per gli Ambiti di Trasformazione":~~

- ~~• un Utilizzazione predeterminata (Up) - mq~~

32. Gli ~~ATR 05, ATR 06, ATR 11~~ sono a:

Destinazione principale: RESIDENZA (Residenza)

Destinazioni complementari: ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI (Uffici, studi professionali e medici) - ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della S_g massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "01b - Norme per gli Ambiti di Trasformazione".

43. Per procedere all'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede, i piani attuativi dovranno prevedere anche la realizzazione dei servizi aggiuntivi riportati nelle singole schede e quanto riportato nel PdS.

88.4. ~~ATR 11~~, ATR 13

1. Il Documento di Piano assegna agli ~~ATR 11~~, ATR 13 riportate nell'allegato "01b - Norme per gli Ambiti di Trasformazione":

- un **Indice di zona (Iz)** - mq/mq
- un **Indice minimo di edificazione (Imin)** - mq/mq
- un **Indice massimo di edificazione (Imax)** - mq/mq

2. Gli ~~ATR 11~~, ATR 13 sono a:

Destinazione principale: **RESIDENZA** (Residenza)

Destinazioni complementari: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della §.a massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "§.a Normative di Ambiti di trasformazione".

3. Per procedere all'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede, i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'§.a dell'indice minimo di edificazione.

4. La §.a mancante (come differenza tra la §.a dell'indice minimo di edificazione e la §.a dell'indice di zona) al raggiungimento dell'indice minimo di edificazione deve essere acquisita attraverso trasferimenti volumetrici residenziali all'interno dell'ambito di maturazione.

5. La §.a mancante (come differenza tra la §.a dell'indice massimo di edificazione e la §.a dell'indice minimo di edificazione) al raggiungimento dell'indice massimo di edificazione deve essere acquisita attraverso trasferimenti volumetrici residenziali all'interno dell'ambito di maturazione.

6. La §.a a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo può essere sempre realizzata negli ATR, anche in variante alle singole schede e fino all'occorrenza dell'indice massimo di edificazione. Si applica quanto previsto all'ART. 94 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SLP A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO".

7. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "§.a Normative di Ambiti di trasformazione dei diritti e crediti edificatori".

PGT Vigente - estratto "01b_Norme per gli Ambiti di Trasformazione" ATR 11 pag. 110

INDICI PRESCRITTIVI	
Ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio:	Temù - Avio
Piano attuativo previsto:	PL o PP
Superficie territoriale (St):	13.208
Rapporto di copertura (Rc):	50%
Rapporto di permeabilità (Rp):	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	10,0 m. e max 3 piani fuori terra
Parametri edificatori:	SLP
Utilizzazione predeterminata (Up)	5.300

- OBIETTIVI**
- Cessioni delle aree vicino al fiume.
 - Realizzazione della rete ecologica.
 - Ampliamento della viabilità esistente.
 - Contribuzione alla realizzazione della rotatoria
 - Demolizione edifici esistenti.

- PRESCRIZIONI**
- Obbligo Piano Paesistico di Contesto.
 - Cessioni delle aree vicino al fiume.
 - La cessione delle aree di cui al servizio VE.p.22b genera 1250 mq di slp da cedere al PCC 01 e al PCC 05.
 - Realizzazione della rete ecologica.
 - Ampliamento della viabilità esistente.
 - Contribuzione alla realizzazione della rotatoria per 1/5.
 - In fase attuativa per problematiche idrogeologiche può essere necessario alzarsi rispetto alla quota del suolo naturale.

VINCOLI
 Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c); Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Principale Fiume Oglio

SERVIZI

Cessioni minime interne al comparto non monetizzabili	
Area di cessione	6.454
Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	288
Passaggio pedonale da realizzare e da cedere all'A.C.	0
Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	0
Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.	640
Totale	7.382

I servizi minimi e le dotazioni degli AT sono riportati nello specifico articolo del PdS.

SERVIZI AGGIUNTIVI
 Realizzazione e cessione al comune delle aree individuate nell'allegato PS.2 "Inventario dei servizi di progetto" alla scheda n. VE.p.22b, VI.p.16a, 1/5 VI.p.24, MT.p.07 parte

ELEMENTI PAESISTICO AMBIENTALI PRESENTI
 Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse; Filari e siepi continuo; Filari e siepi discontinui

PGT Rettificato - estratto "01b_Norme per gli Ambiti di Trasformazione" ATR 11 pag. 110

INDICI PRESCRITTIVI		
Ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio:	Temù - Avio	
Piano attuativo previsto:	PL o PP	
Superficie territoriale (St):	13.208	
Rapporto di copertura (Rc):	50%	
Rapporto di permeabilità (Rp):	30%	
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	10,0 m. e max 3 piani fuori terra	
Parametri edificatori:	Indice	SLP
Indice di zona (Z)	0,35	652
Indice minimo di edificazione (Imin)	0,35	652
Indice massimo di edificazione (Imax)	0,40	800
Diritti da acquisire:		
Sp. mangiate per spazi aperti (Sm) minima	3922	
Sp. mangiate per insediamenti (Si) minima (a)	677	
Sp. mangiate		

- OBIETTIVI**
- Cessioni delle aree vicino al fiume.
 - Realizzazione della rete ecologica.
 - Ampliamento della viabilità esistente.
 - Contribuzione alla realizzazione della rotatoria
 - Demolizione edifici esistenti.

- PRESCRIZIONI**
- Obbligo Piano Paesistico di Contesto.
 - Cessioni delle aree vicino al fiume.
 - La cessione delle aree di cui al servizio VE.p.22b genera 1250 mq di slp da cedere al PCC 01 e al PCC 05.

- Realizzazione della rete ecologica.
- Ampliamento della viabilità esistente.
- Contribuzione alla realizzazione della rotatoria per 1/5.
- In fase attuativa per problematiche idrogeologiche può essere necessario alzarsi rispetto alla quota del suolo naturale.

VINCOLI
 Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c); Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Principale Fiume Oglio

SERVIZI

Cessioni minime interne al comparto non monetizzabili	
Area di cessione	6.454
Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	288
Passaggio pedonale da realizzare e da cedere all'A.C.	0
Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	0
Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.	640
Totale	7.382

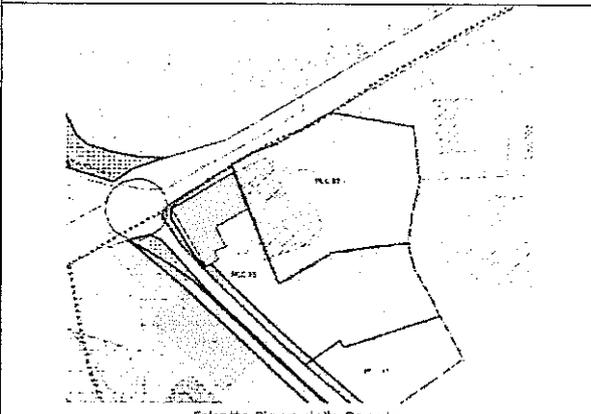
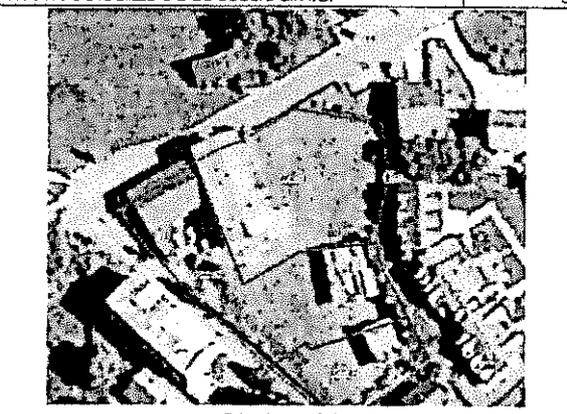
I servizi minimi e le dotazioni degli AT sono riportati nello specifico articolo del PdS.

SERVIZI AGGIUNTIVI
 Realizzazione e cessione al comune delle aree individuate nell'allegato PS.2 "Inventario dei servizi di progetto" alla scheda n. VE.p.22b, VI.p.16a, 1/5 VI.p.24, MT.p.07 parte

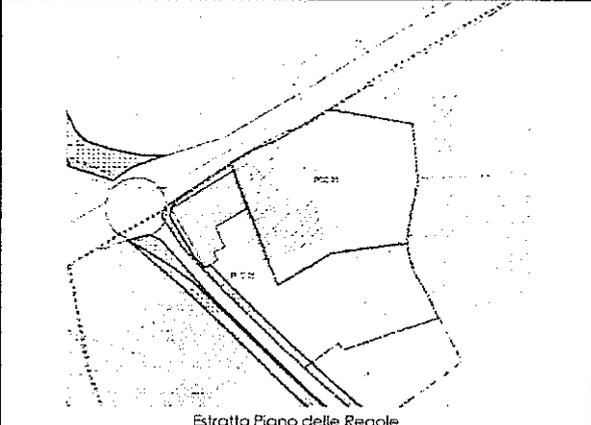
ELEMENTI PAESISTICO AMBIENTALI PRESENTI
 Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse; Filari e siepi continuo; Filari e siepi discontinui

Errore di coerenza testuale nel PCC 01	2
Oggetto dell'osservazione	
L'ufficio tecnico ha riscontrato come errore di coerenza il testo racchiuso tra parentesi tonde (da 1.000 a 1.250) che risulta in palese contrasto con quanto enunciato nelle prescrizioni che si riportano "La SIp aggiuntiva deve essere acquisita interamente dai mappali 383, 384, 252, 290, 291, 295, del fg. 25".	
Proposta di rettifica di errore materiale	
Pertanto si intende procedere alla rettifica integrando il contenuto tra parentesi tonde (da 1.000 a 1.250) con il seguente testo (da un minimo di 1.000 mq a un massimo di 1.250 mq di SIp) Nei successivi estratti si riportano correttamente le modifiche.	
Documenti del PGT oggetto di modifica	
01c: <i>Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole</i>	

PGT Vigente - estratto "01c_Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole" PCC 01 pag. 80

PCC 01										
Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori	Temù - Avio									
Strumento previsto	PCC									
Superficie territoriale	1.304 mq									
Parametri edificatori: L'edificabilità massima è pari alla volumetria esistente incrementata da un minimo di 1.000 mq di Slp a un massimo di 1.250 mq di Slp. Per l'edificazione della Slp aggiuntiva (da 1.000 a 1.250) è necessario acquisire l'intera quantità dai mappali 383, 384, 252, 290, 291, 295, del fg. 25.	Cessioni minime interne al comparto non monetizzabili									
	<table border="1"> <tr> <td>Area edificabile da cedere all'A.C.</td> <td align="right">0</td> </tr> <tr> <td>Area di cessione</td> <td align="right">0</td> </tr> <tr> <td>Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.</td> <td align="right">0</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.</td> <td align="right">0</td> </tr> <tr> <td>Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.</td> <td align="right">0</td> </tr> </table>	Area edificabile da cedere all'A.C.	0	Area di cessione	0	Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	0	Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	0	Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.
Area edificabile da cedere all'A.C.	0									
Area di cessione	0									
Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	0									
Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	0									
Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.	0									
 <p>Estratto Piano delle Regole</p>	 <p>Estratto ortofoto</p>									

PGT Rettificato - estratto "01c_Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole" PCC 01 pag. 80

PCC 01										
Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori	Temù - Avio									
Strumento previsto	PCC									
Superficie territoriale	1.304 mq									
Parametri edificatori: L'edificabilità massima è pari alla volumetria esistente incrementata da un minimo di 1.000 mq di Slp a un massimo di 1.250 mq di Slp. Per l'edificazione della Slp aggiuntiva (da un minimo di 1.000 mq a un massimo di 1.250 mq di Slp) è necessario acquisire l'intera quantità dai mappali 383, 384, 252, 290, 291, 295, del fg. 25.	Cessioni minime interne al comparto non monetizzabili									
	<table border="1"> <tr> <td>Area edificabile da cedere all'A.C.</td> <td align="right">0</td> </tr> <tr> <td>Area di cessione</td> <td align="right">0</td> </tr> <tr> <td>Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.</td> <td align="right">0</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.</td> <td align="right">0</td> </tr> <tr> <td>Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.</td> <td align="right">0</td> </tr> </table>	Area edificabile da cedere all'A.C.	0	Area di cessione	0	Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	0	Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	0	Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.
Area edificabile da cedere all'A.C.	0									
Area di cessione	0									
Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	0									
Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	0									
Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.	0									
 <p>Estratto Piano delle Regole</p>	 <p>Estratto ortofoto</p>									

