

DELIBERA C.C. 51 DEL 14 LUGLIO 2022

1^ VARIANTE NORMATIVA SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO ADOZIONE

L'amministrazione ha espresso con il suddetto atto, la volontà di procedere all'adozione di una variante normativa semplificata al Piano Operativo al fine di disciplinare, alcuni interventi sul patrimonio edilizio esistente atti a tutelare la realizzazione di unità abitative stabili, con il vincolo della residenza permanente ed effettiva, mantenendo laddove possibile il tessuto esistente, con la necessità comunque di tutela paesaggistica negli ambiti territoriali di maggior pregio;

La variante adottata pone un maggior periodo e quindi appesantisce la durata del vincolo di utilizzazione delle abitazioni che dovessero derivare dagli incrementi ammessi dalle previsioni normative del piano operativo, art. 25, 26, 27;

Nel caso degli edifici con la sigla C6 sono previsti interventi di tipo addizionale e di nuova edificazione, ancorchè di tipo diverso, superficie edificabile e superficie accessoria, comunque con il conseguente aumento della superficie coperta o edificata, del tessuto esistente;

La norma prevede anche un incremento di alloggi pari ad 1, nel caso di frazionamento, con superficie non inferiore a 45 metri quadrati, non essendo chiaro se tale incremento è legato al complesso edificato o al singolo intervento;

Lo sviluppo degli interventi ammessi, di conseguenza l'incremento della residenza, con gli obblighi derivanti dai vincoli richiesti, devono comunque essere incentivati e conseguire il loro regolare sviluppo, insieme alla fattibilità tecnica ed economica;

Sugli edifici, classificati non di pregio, art. 26 e 27, realizzati negli anni settanta dove sono già presenti interventi edilizi aggiuntivi, alla luce delle vigenti normative antisismiche, non sempre è consono inserirvi ulteriori appendici, ampliamenti o sopraelevazione, per cui potrebbe essere più fattibile un intervento di tipo indipendente, accessorio all'edificato esistente;

Considerato che a fronte dei maggiori obblighi, potrebbe essere comunque incentivata la presenza della residenza, con un intervento più favorevole, anche e soprattutto dal punto di vista della vivibilità e delle operazioni quotidiane della vita, evitando lo sviluppo di sembianze condominiali, in conseguenza della nuova presenza umana/abitativa, ad edifici che oggi non lo sono;

Considerato che nel caso degli edifici classificati C6 gli interventi possono determinare aumenti fino ad un massimo di centoquaranta metri quadrati tra superfici edificate ed accessorie, ma che potrebbe essere rilevante ridurle, alternando l'una al posto dell'altra, dando così origine ad interventi di meno impatto, più significativi ed appetibili, soprattutto sotto l'aspetto della residenza stabile, stante la durata del nuovo vincolo ventennale;

Fermo restando le capacità edificatorie provenienti dal piano operativo si formula la seguente osservazione di carattere generale, soprattutto e nell'ottica di specificare gli interventi ammessi, alla luce appunto della dovuta assunzione di ulteriori obblighi legati al vincolo richiesto con la variante in oggetto.

Per quanto sopra si chiede che sia specificato, poiché dalla lettura dei vari articoli del piano operativo, sembrerebbe già attuabile :

- che la capacità addizionale della (Se) art. 26 e 27 delle norme del P.O. può essere utilizzata anche in alternativa a quella accessoria di nuova previsione, in corpi separati dall'edificio esistente o attraverso la trasformazione di locali pertinenziali esistenti, stante il fatto che, per quella accessoria, le norme già prevedono la creazione di corpi aggiuntivi separati nella corte di pertinenza degli edifici esistenti.

- che per gli interventi, con aumento del numero delle unità immobiliari, soggetti a vincolo, il numero di 1 alloggio è riferito al singolo intervento e non al complesso edificato.

Quanto sopra naturalmente nelle quantità derivanti dall'applicazione delle normative e con gli obblighi del caso.

Quanto richiesto costituisce dettaglio delle previsioni urbanistico edilizie del piano operativo non prevedendo modifiche sostanziali dello stesso, tali da non poter essere a nostro avviso accolte, dando al tempo stesso motivazioni aggiuntive agli obiettivi introdotti dall'amministrazione comunale.

NOME COGNOME

Firma

Alberto Bigazzi

BETTINI MAURICIO

CARLI MARCO

BETTINI DANIELE

Alberto Bigazzi
Bettini Maurizio
- Carlo
Bettini Daniele