

Note tecniche relative alle osservazioni al PSC gruppi:

- a) – sistema insediativo storico e classificazione degli edifici,**
- b) – territorio del Parco Regionale dei Gessi e Calanchi dell’Abbadessa.**

Per quanto riguarda la categoria a) sono state registrate N° 17 osservazioni di privati accorpate per sottotemi nel modo seguente:

- censimento e classificazione storica dei fabbricati e disciplina di intervento per le zone IS (Insediamenti Storici) ed ES (Edifici Storici) = N° 15, (N° 3, 22, 59, 60, 63, 69, 94, 95, 106, 122, 124, 132, 167, 175, 198) di cui 6 relative a immobili ricompresi in area di Parco o Pre-Parco: 59, 60, 63, 106, 124, 132),
- modalità di intervento nel centro storico di Castel dè Britti = 1, (N° 44)
- necessarie di integrazione = N° 1, (N° 71).

Il contenuto delle richieste hanno fatto emergere la necessità di semplificare l’impianto normativo e contestualizzare gli interventi edilizi sulla realtà dei fabbricati classificati come i storici. Tali obiettivi si intendono colti, innanzi tutto unificando in un’unica categoria IS (Insediamenti Storici) le attuali categorie IS ed Es (Edifici Storici) e associando alla zona IS l’articolazione degli obiettivi generali di tutela.

Si rende così più agevole per i proponenti la definizione degli interventi basati su un criterio unificato sotto la dicitura “Insediamento Storico”.

I fabbricati saranno riconoscibili direttamente sulla cartografia tramite prima attribuzione di categoria di storicità derivante dal censimento effettuato in fase di analisi conoscitiva del PSC. (Tale indicazione è ora inserita in un elaborato a parte).

La definitiva attribuzione delle categorie di intervento viene rimandata ad una verifica tecnica sugli elaborati di progetto in occasione della proposta di intervento edilizio, che dovrà essere obbligatoriamente corredata da una analisi storica, in grado di mettere in evidenza l’effettiva consistenza del valore testimoniale dell’edificio sottoponendola al parere della CQAP.

Nella cartografia di PSC verranno evidenziati i soli fabbricati vincolati e quelli classificati con la Categoria 1 - restauro scientifico di cui al punto 2 dell’Art.4.1.2 del RUE (quella di maggior tutela che prevede come modalità di intervento il restauro e ripristino conservativo), rimandano invece al RUE l’articolazione delle altre categorie e la loro individuazione cartografica.

E’ opportuno segnalare come soprattutto in relazione alla disciplina di interventi sui fabbricati classificati la necessità di provvedere a modifiche normative ricada anche

sullo strumento del RUE che sarà oggetto di successiva analisi in occasione della verifica dello strumento RUE.

In specifico gli aggiornamenti e le modifiche riguardano:

Norme PSC - Art. 4.8 - comma 1) si mantengono nella tavola N° 3 solo gli insediamenti o i fabbricati vincolati con decreto e quelli tutelati dal PSC con categoria 1.

Norme PSC - Art. 4.8 - comma 2) si lasciano solo zone IS che accorpano anche gli attuali ES e i fabbricati vincolati di cui sopra rimandando esclusivamente al RUE l'individuazione e la mappatura degli edifici e pertinenze classificati secondo le categorie: 2 – 3.

La normativa di intervento delle zone IS è rimandata al RUE ove compariranno tutti gli ambiti IS sia in territorio rurale che urbano ed attuali ES trasformati in IS.

Norme PSC - Art. 4.12 – Art. 4.13 Vengono riunificati e resi espliciti gli obiettivi di tutela rimandando al RUE la normativa di intervento e viene eliminata la diciturainsediativa, "rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto", l'aumento delle volumetrie.....

In cartografia si agisce in modo da rendere evidenti solo gli insediamenti o i fabbricati vincolati con decreto e quelli tutelati dal PSC con categoria 1 oltre che l'identificazione delle Zone IS.

AZIONI SUL RUE: si rimanda per le categorie 2 e 3 l'esatta attribuzione nelle sottocategorie in fase di progetto a cui viene richiesto obbligatoriamente un rilievo di dettaglio ed una analisi storica a cui sottende una proposta di classificazione e conseguentemente del tipo di intervento.

La stessa è oggetto di verifica in sede di istruttoria tecnica che formulerà la proposta di categoria di intervento, definitivamente attribuita dalla CQAP che opererà con specifica delega del Consiglio attribuita in sede di approvazione del RUE.

Sarà altresì possibile con medesima procedura riclassificare o declassare edifici spostandoli all'interno delle 3 categorie. Il processo di declassamento e riclassificazione potrà essere attivato d'ufficio dal settore tecnico competente.

Per quanto riguarda il centro storico di Castel dè Britti, è emersa la necessità di predisporre una specifica Scheda attuativa che definisca in dettaglio gli obiettivi e le politiche di tutela e valorizzazione del borgo, consentendo la predisposizione ed approvazione di un PUA di iniziativa pubblica o privata anche in assenza di POC. In tale

scheda sono inoltre specificate le categorie degli interventi possibili sui singoli fabbricati in assenza di PUA.

Per quanto riguarda la categoria b) sono state registrate N° 14 osservazioni di privati ed una osservazione del Parco dei Gessi, che sono state ulteriormente accorpate per sottotemi nel modo seguente:

- definizione del territorio urbanizzato e temi correlati: = N°7, (N° 6, 40, 45, 66, 103, 169, 190,);
- modalità di intervento in zone agricole = N° 2, (N° 92, 99);
- proposte di nuovi insediamenti a attribuzioni di capacità edificatorie da trasferire = N° 4 , (N° 51, 68, 130, 178;
- intervento particolareggiato ex Cave Fiorini a Farneto= N° 1, (N° 73).

L'osservazione del Parco dei Gessi, sintetizzata anche nell'elenco generale, è oggetto di una scheda specifica, coerentemente alla proposta di controdeduzione formulata in risposta alle osservazioni di altri Enti.

A favore di chiarezza si riporta di seguito la sintesi dei contenuti dell'osservazione:

Sntesi osservazione:

1) Si richiede che vengano puntualizzati nelle norm di PSC i riferimenti espliciti delle norme del PTP come previsto dagli artt. 12, 14, 15, 16, 17, e 17bis. In particolare si richiede di modificare l'art. 2.1 del Titolo II delle **norme di PSC** facendo riferimento al PTP e di inserire nelle stesse un articolo specifico per il territorio ricadente all'interno dell'area protetta con riferimento alla normativa del PTP. **Si richiede inoltre l'individuazione puntuale, nella cartografia di PSC, dei beni indicati negli elaborati T3.1 e T3.2 del PTP.**

2) Riguarda la scheda relative all'ambito PS.1 in particolare l'ex **Az. 17I** del PRG vigente ricadente in zona di pre-parco pedecollinare zona del territorio urbanizzato n. 16 "La Pulce". Considerato che ai sensi dell'art. 22 comma 3 delle NTA del PTP, la previsione di espansione in zona Pre Parco è ammissibile solo dove si dimostri il permanere di quote di fabbisogno non soddisfacibili all'interno della predetta perimetrazione ed in continuità con il sistema insediativo esistente, si osserva che l'ambito PS.1(I) che prevede l'intervento di recupero degli edifici esistenti ed interventi di nuova edificazione con un incremento di 460 mq di SU rispetto a quella esistente, è ammissibile solo nel caso sopra citato.

3) Riguarda i perimetri dei territori urbanizzati: gli elaborati del PSC adottato presentano difformità nelle perimetrazioni dei territori urbanizzati ricadenti sia in zona di Pre-Parco che in zona di Parco, in particolare nelle zone Bg e Cf.

Per quanto riguarda i perimetri delle zone urbanizzate indicate nella tavola T1 del PTP vigente, ricadenti nelle **Zone di Pre-Parco**, sono ammesse modifiche su esplicita e motivata richiesta per ogni singola zona, in quanto occorre valutarne caso per caso la compatibilità con l'art. 22 del PTP. In particolare si riscontrano differenze consistenti nei territori urbanizzati identificati nel PTP col n. 13 – Villa Cavazza e col. n. 14 – Pontebuco.

4) riguarda le dotazioni territoriali, il PSC individua un'area destinata a dotazioni territoriali-impianti tecnologici, all'interno della zona CC di Parco, visto l'art. 20 del PTP

relativo alle zone C di Parco detta prescrizioni per la realizzazione di infrastrutture, si chiede vengano rispettate le prescrizioni riportate dalle NTA del PTP.

5) Ambiti e trasformazioni territoriali - il PSC individua nella cartografia l'ambito AR.B.5 ex cave Fiorini-Farneto corrispondente all'area P4 del PTP, si chiede che sia attuato come previsto dall'art. 21 del PTP per l'area P4.

6) Ambiti e trasformazioni Territoriali, si chiede sia inserita nella cartografia la rete di percorsi pedonali e ciclabili presente all'interno del Parco (elaborato T2 del PTP).

Proposte di controdeduzione:

Nel formulare la proposta di controdeduzione si è tenuto conto dell'obiettivo di ribadire e meglio precisare i contenuti di salvaguardia del territorio collinare e di pregio ambientale. L'adeguamento dello strumento e principalmente finalizzato ad adeguare la parte grafica e normativa alla disciplina del PTP recependone le direttive e le indicazioni cartografiche. In conseguenza di ciò sono orientate le proposte di controdeduzione alle osservazioni pervenute dai singoli privati.

Relativamente all'osservazione del Parco dei Gessi, articolata per punti si propone la seguente controdeduzione:

1) **Si propone di accogliere.** Inserendo si a nelle Norme che in Cartografia le integrazioni richieste.

2) **Si propone di accogliere.** La previsione di nuova edificazione nel sub-comparto "I" del PS1 rappresenta la riproposizione della quota di edificabilità già prevista nel PRG comunale vigente con l'esplicitazione della SU riferita all'edificio indicato come modello nella cartografia di Piano possa essere duplicato nell'area appositamente individuata, che nel caso specifico definita prossima all'insediamento sparso esistente. Ritenendo che in merito alla superficie di nuova edificazione in esame la Scheda relativa all'Ambito in questione inserisca già un incentivo ad una diversa localizzazione, al fine di soddisfare la richiesta, e migliorare la compatibilità dell'intervento al PTP, si provvede per questo Ambito a specificare nella **Scheda PS1.I – Parco delle Ville (ex Azz 17I del previgente PRG)**, e specificamente al punto c) che **La realizzazione della Su da edificare in loco dovrà avvenire in contiguità con il sistema insediativo esistente ed in particolare con l'edificato di Pontebuco.**

3) **Si propone di accogliere.** In merito al tema della delimitazione del territorio urbanizzato, si ritiene di dover operare sulla cartografia di PSC, evidenziando meglio i perimetri del territorio di Parco e Pre-Parco nonché delle delimitazioni dei territori urbanizzati riportati nella zonizzazione del PTP, ciò al fine di mantenere il livello rappresentativo dei vincoli. Nella cartografia di PSC relativa agli **Ambiti e trasformazioni territoriali**, si provvede invece a definire i limiti del territorio urbanizzato dal punto di vista prettamente urbanistico di cui alla L.R. N° 20/2000, e cioè quello che si presenta oggi con caratteristiche di continuità per quanto riguarda la totale o parziale edificazione. Tali perimetrazioni "fotografano" l'attuale consistenza dei tessuti ed agglomerati funzionalmente

urbani ed in nessun caso operano esclusioni al sistema delle tutele e dei vincoli. Un obiettivo che ci si pone nell'aggiornamento e correzione delle delimitazioni è anche quello di fare coincidere l'urbanizzato ai Centri Abitati, come previsto al comma 6, dell'Art. A-4 della Legge Regionale N° 20/2000, che li richiama quale "perimetro continuo del territorio urbanizzato che comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione ed i lotti interclusi". Tale coincidenza di delimitazioni consente di effettuare una semplificazione gestionale degli strumenti. Per quanto attiene all'intervento COL.20-S. csp – Villa San Giacomo, si rimanda l'approfondimento richiesto alla istruttoria dei progetti già depositati ed alle necessarie espressioni che in merito saranno richieste all'Ente Parco.

4) **Si propone di accogliere** inserendo tutte le indicazioni e prescrizioni del caso.

5) **Si propone di accogliere.** Si provvede a modificare ed integrare la **Scheda ex Cave Fiorini-Farneto AR.B.5**, dettagliando come i carichi insediativi massimi ammissibili siano commisurabili in aggiunta alle superfici residenziali già in essere, applicando l'indice perequativo riferito alla quota proporzionale alla Su esistente non residenziale nella misura dello 0,50 mq/mq di cui all'Art. 4.6 comma e) delle Norme di PSC. Si rafforzano inoltre i richiami in merito alla necessità di effettuare analisi ed approfondimento in ordine all'inserimento paesaggistico degli interventi proposti e alle operazioni di bonifica di eventuali inquinamenti.

6) **Si propone di accogliere** inserendo in cartografia (Ambiti e trasformazioni territoriali) la rete dei percorsi pedonali e ciclabili presente all'interno del Parco (elaborato T2 del PTP).

Relativamente al perimetro del Territorio Urbanizzato(AUC), osservazione n.6, 40, 45, 66, 103, 169 e 190 vi sarà un livello di rappresentazione delle perimetrazioni contenute nel PTP esattamente riproposte nelle Tavole dei vincoli al fine di porre in evidenza le porzioni di territorio escluse dall'obbligo di espressione del parere del Parco in merito agli interventi di trasformazione.

Il secondo livello di rappresentazione del territorio urbanizzato attiene alla ricognizione dell'effettivo stato dei luoghi che definisce il territorio urbanizzato in applicazione dei criteri contenuti nella LR N° 20/2000. si giunge ad una rappresentazione grafica che non influisce sulla disciplina di tutela del PTP fino alla sua eventuale modifica all'interno della Zona di Parco e propone un aggiornamento del PTP nelle zone di Pre-Parco.

Relativamente alle modalità di intervento sulle zone agricole, osservazioni n. 92 e 99 si provvede ad adeguare la norma di intervento del PSC a quelle previste nel PTP (Art. 5.6 delle Norme di PSC).

Relativamente alle proposte di nuovi insediamenti e di attribuzioni di nuova capacità edificatoria anche da trasferire, osservazioni n. 51, 68, 130, 178, sono ritenute non accoglibili in quanto in contrasto con il principio di salvaguardia e tutela dei valori ambientali e paesaggistici del territorio collinare ed in particolare di quelli del Parco dei Gessi, Il contesto suddetto è peraltro evidente dalla verifica della norma del PTP.

Relativamente all'intervento particolareggiato ex Cave Fiorini, osservazione n. 73, si propone di accogliere parzialmente intervenendo sulla scheda normativa dell'ambito di riqualificazione AR.B.5 delle ex cave Fiorini, al fine di dettagliare i criteri di dimensionamento dell'intervento e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo alla componente di inserimento paesaggistico ed alla caratterizzazione dei suoli finalizzata alla verifica di elementi inquinanti.

Si provvede inoltre a modificare nella stessa della Scheda AR.B.5, al punto m) - modalità di attuazione, che l'attivazione del PUA non è subordinata a POC.