



Si riporta lo schema di provvedimento prima dell'approvazione da pubblicare sul sito istituzionale del Comune di Pieve a Nievole , ai sensi dell'art. 39 "Trasparenza dell'attivit  di pianificazione e governo del territorio" del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante "Riordino della disciplina Riguardante gli obblighi di pubblicit , trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" (G.U. n.80 del 5/4/2013).

AL GIUNTA COMUNALE
SEDE

Piano Attuativo PA n° 10 "Piano attuativo in Via del Melo – Area residenziale (Peep-LC)" del Regolamento urbanistico comunale - Proponente Comune di Pieve a Nievole

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI APPROVAZIONE

(L.R. 03.01.2005 n.1 e succ. mod. ed integrazioni)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto Geom. Daniele Tecchi, Responsabile del Settore Gestione Assetto Territorio ed Ambiente, e in qualit  di Responsabile del procedimento di approvazione del Piano Attuativo di cui trattasi con la procedura prevista dall'art. 69 della L.R. n° 1/2005 :

Richiamata la Deliberazione di consiglio comunale n° 38 del 28/10/2013 con la quale   stato adottato il Piano Attuativo PA n° 10 "Piano attuativo in Via del Melo – Area residenziale (Peep-LC)" del Regolamento urbanistico comunale;

Ricordato che :

- In data 24 maggio 2013 (n° 887 di rif. di deposito)   stato eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area vasta Firenze, Prato, Pistoia, Arezzo, sede di Pistoia, il deposito delle indagini geologiche, ai sensi del Regolamento approvato con D.P.G.R. 25/10/2011 "Regolamento di Attuazione dell'art. 62 della L.R. n° 1/2005 in materia di indagini geologiche". Con successiva nota dello stesso U.T. del Genio Civile, in atti del Comune al prot. n° 12907/VI/3 del 18/07/2013, venne comunicata l'archiviazione del deposito di cui trattasi con esito positivo ai sensi dell'art. 9 c. 1 del Regolamento n° 53/R , con le condizioni e le prescrizioni ivi contenute da applicarsi nelle successive fasi attuative dell'intervento edificatorio.
- Con nota di trasmissione prot. n° 20528/VI/3 del 11/12/2013 si comunic  alla Giunta provinciale di Pistoia dell'avvenuta adozione e altres  si consegnarono gli atti del provvedimento;
- La notizia dell'adozione del P.A. n° 10   stata pubblicata sul B.u.r.t. n° 50 del 11/12/2013, e da quella data   iniziato il deposito, la libera visione degli atti ed i 45 giorni consecutivi per la presentazione di eventuali osservazioni (art.17 della LR. n° 1/2005);

Rilevato che :



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

Sono pervenute due osservazioni da parte di privati, Baldi L. in atti al prot. gen. del Comune n° 1570/VI/2 del 24/01/2014 e Soc. Immobiliare S.Marco S.p.a. in atti al prot. gen. del Comune n° 1573/VI/2 del 24/01/2014, e che nel documento siglato "Controdeduzioni alle osservazioni pervenute" si risponde puntualmente con le controdeduzioni motivate ed esaurienti con proposta di "accoglimento parziale" per entrambe le osservazioni, al quale si rimanda per la lettura esaustiva.

A seguito delle osservazioni parzialmente accolte sono stati modificati e/o integrati di conseguenza gli elaborati cartografici e le norme costituenti il Piano Attuativo n. 10 adottato, che in sintesi ha comportato un arretramento di ml 5.00 del perimetro del piano parzialmente sul lato nord e la possibilità di traslazione dell'accesso sull'area indicata 'LC';

Si riporta per estratto la tabelle dei dati urbanistici adottati e poi modificati con l'accoglimento parziale delle osservazioni :

Tabella riepilogativa dati urbanistici PA 10 adottato :

| | | RU | PIANO |
|---------------------------|----|--------|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | MQ | 14.310 | 14240 |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO | MQ | 2.230 | 2.501 |
| PARCHEGGI PUBBLICI | MQ | 1.850 | 1.878 |
| VIABILITA' | MQ | 2.320 | 2.289 |
| AREE FONDIARIE | MQ | 7.730 | 7.572 |
| SUPERFICIE UTILE LORDA | MQ | 5.800 | 5.800 |

Tabella riepilogativa dati urbanistici PA 10 modificata con l'accoglimento parziale delle osservazioni :

| | | RU | PIANO |
|---------------------------|----|--------|---------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | MQ | 14.310 | 13.963 |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO | MQ | 2.230 | 2.501 |
| PARCHEGGI PUBBLICI | MQ | 1.850 | 1.878 |
| VIABILITA' | MQ | 2.320 | 2.289 |
| AREE FONDIARIE | MQ | 7.730 | 7.295 |
| SUPERFICIE UTILE LORDA | MQ | 5.800 | 5.800 |

Tabella riepilogativa parametri urbanistici modificati per le Superfici fondiari in "Comparto Peep - UE1 e UE2" :

| PARAMETRI URBANISTICI (TAVOLA 4) | | | | |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|-------------|
| COMPARTO | Superficie Fondiaria | Superficie Utile Lorda | Rapporto max di copertura | Altezza max |
| | mq | mq | % | ml |
| LC | | | | |
| UE1 | 2.230 | 1.800 | 40 | 8,50 |
| UE2 | 1.087 | 1.100 | 40 | 8,50 |
| | 3.317 | 2.900 | | |
| PEEP | | | | |
| UE1 | 2.340 | 1.740 | 40 | 8,50 |
| UE2 | 1.638 | 1.160 | 40 | 8,50 |
| | 3.978 | 2.900 | | |
| | 7.295 | 5.800 | | |

Si elencano altresì i documenti e gli elaborati del piano adottato che sono stati conseguente oggetto di modifica :



- A) Relazione generale
- B) Elenco catastale delle proprietà
- F) Schema di convenzione
- G) Tavole di progetto :
 - Tavola 1 – Estratti Catasto Terreni e Regolamento Urbanistico – 1/2000
 - Tavola 2 – Rilievo piano-altimetrico e documentazione fotografica – 1/500
 - Tavola 3 – Uso del suolo e dati urbanistici – 1/1000
 - Tavola 4 – Individuazione delle aree pubbliche e dei comparti edificabili aree edificabili e schemi direttori – 1/500
 - Tavola 5 – Ipotesi schemi di aggregazione degli alloggi – 1/500
 - Tavola 9.1 – Schema delle OO.UU. F.B. e mitigazione del rischio idraulico – 1/500
 - Tavola 9.2 – Schema delle OO.UU. strade e parcheggi, verde attr., illumin.ne pubbl – 1/500
 - Tavola 9.3 – Schema delle OO.UU. acquedotto e fognature nere – 1/500
 - Tavola 9.4 – Schema delle OO.UU. ENEL, Gas metano, Telecom – 1/500

Vista la relazione-rapporto del garante della comunicazione istituito ai sensi dell'art. 19 della L.R. n°1/2005 ivi allegata ;

Ritenuto che il contenuto del Piano Attuativo n°10 Piano attuativo in Via del Melo – Area residenziale (Peep-LC) sia giunto alla fine dell'iter di approvazione e che corrisponda agli obiettivi, agli indirizzi stabiliti dall'A.C. con i sovraordinati Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti;

Considerato che secondo quanto stabilito dall'art. 5, comma 13 lett.b), del D.L. 13 maggio 2011 n°70, come convertito dalla legge 12 luglio 2011 n°106, la competenza all'approvazione dei Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, è passata dal Consiglio Comunale alla Giunta Comunale;

Rilevato, altresì, che è stato ottemperato al disposto di cui all'art. 39 "Trasparenza dell' attività di Pianificazione e governo del territorio" del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*" (GU n.80 del 5-4-2013), mediante la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Pieve a Nievole dello schema di provvedimento prima dell'approvazione;

Ciò premesso e considerato,

Vista la legge 17 Agosto 1942 n°1150 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.) e succ. mod. e integrazioni;

Vista la L.R. 3 gennaio 2005 n°1 e succ. mod. ed integrazioni,

Visto il vigente Piano Strutturale approvato con la Deliberazione di Consiglio comunale n. 83 del 22.12.2006;

Visto il vigente Regolamento Urbanistico approvato con la Deliberazione di Consiglio comunale n. 13 del 27.02.2009 e successive varianti;

Visti gli atti d'Ufficio;

SI PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE :

- 1) di approvare le premesse sopra esposte e la presente relazione quale parte integrale e sostanziale;
- 2) di approvare il documento relativo alle controdeduzioni siglato : "CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE PER IL PIANO ATTUATIVO PA n°10 IN VIA DEL MELO" ;
- 3) di approvare, ai sensi e con le procedure previste dalla L.R. 03.01.2005 n°1 "Norme per il governo del territorio" e succ. mod. ed integrazioni, il "Piano attuativo PA n.10 Via del Melo, Area residenziale (Peep-LC)" adottato con le modifiche e le integrazioni apportate a seguito



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

dell'accoglimento parziale delle osservazioni costituito dai seguenti documenti ed elaborati (per comodità di lettura si riportano tutti gli elaborati adottati con la Delibera C.C. n° 38/2013 indicando con la sigla **(M)** quelli **modificati** a seguito dell' accoglimento delle osservazioni) :

A) Relazione generale (M)

B) Elenco catastale delle proprietà' (M)

C) Norme tecniche di attuazione

D) Previsione di spesa

E) Relazione d'inquadramento ambientale e criteri di valutazione ai sensi della LR 10/2010 e delle NTA del Regolamento Urbanistico

F) Schema di convenzione (M)

G) Tavole di progetto:

- **Tavola 1 – Estratti Catasto Terreni e Regolamento Urbanistico – 1/2000 (M)**
- **Tavola 2 – Rilievo plano-altimetrico e documentazione fotografica – 1/500 (M)**
- **Tavola 3 – Uso del suolo e dati urbanistici – 1/1000 (M)**
- **Tavola 4 – Individuazione delle aree pubbliche e dei comparti edificabili aree edificabili e schemi direttori – 1/500 (M)**
- **Tavola 5 – Ipotesi schemi di aggregazione degli alloggi – 1/500 (M)**
- **Tavola 6 – Profili regolatori – 1/500**
- **Tavola 7 – Tipologie edilizie – 1/200**
- **Tavola 8 – Elementi di coordinamento della progettazione – 1/50**
- **Tavola 9.1 – Schema delle OO.UU. fognature bianche e mitigazione del rischio idraulico – 1/500 (M)**
- **Tavola 9.2 – Schema delle OO.UU. strade e parcheggi, verde attrezzato, illuminazione pubblica – 1/500 (M)**
- **Tavola 9.3 – Schema delle OO.UU. acquedotto e fognature nere – 1/500 (M)**
- **Tavola 9.4 – Schema delle OO.UU. ENEL, Gas metano, Telecom – 1/500 (M)**
- **Tavola 10 – Assonometria esemplificativa**

(H) Relazione geologica di fattibilità'

(I) Relazione idraulica e relativi elaborati grafici.

- 4) Di stabilire in dieci anni dall'approvazione il termine di validità del Piano Attuativo n° 04, ai sensi dell'art. 68 della L.r. n° 1/2005 e ss.mm.ii. ;
- 5) Di dare mandato al Responsabile del Settore gestione assetto territorio e ambiente alla stipula della convenzione, e altresì di inserire eventualmente nella medesima, fatta salva la sostanza del negozio, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessario o utili a definirne gli aspetti;
- 6) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267;

.....

Pieve a Nievole 21 febbraio 2014.

Il Responsabile del Settore Gestione Assetto
Territorio e Ambiente e del Procedimento
Geom. Daniele Tecì



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA



Comune di
PIEVE A NIEVOLE
(Provincia di Pistoia)

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE PER IL PIANO ATTUATIVO PA/10 IN
VIA DEL MELO**

Progettista incaricato
Collaboratrice
Studi geologici ed ambientali
Studi idrologici e idraulici
Responsabile del procedimento
Garante per la comunicazione

Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI
Dott. Arch. CLAUDIA RAUTY
Dott. Geol. RAFFAELE LOMBARDI
Dott. Ing. SIMONE GALARDINI
Geometra DANIELE TECI
Geometra CRISTINA SARDISCO

FEBBRAIO 2014



CONTRODEDUZIONI PA10 IN VIA DEL MELO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE IN DATA 24/01/2014 DA BALDI LIDIA

OSSERVAZIONI

La premessa dell'osservazione, a firma di Baldi Lidia, indica l'interesse da parte della scrivente di una parte dell'area prevista all'interno del PA10 quale resede per la propria abitazione, lamentando un giusto ristoro per la previsione di edificabilità della proprietà ma un notevole danno per il deprezzamento del fabbricato.

Quindi la relazione lamenta un mancato coinvolgimento nelle operazioni progettuali da parte dell'Amministrazione Pubblica la quale si è affidata ad occhi chiusi al tecnico progettista incaricato.

Ed ancora indica che nella porzione destinata all'iniziativa privata sono stati posti vincoli progettuali che non rispettano il tessuto edilizio esistente e non tengono conto della richiesta abitativa attuale.

Ciò premesso si osserva:

- a) modifica alla cartografia di piano come evidenziato nella planimetria allegata (resede di 20 ml dalla propria abitazione)
- b) modifica cartografica per l'inserimento sulla particella 645 di un fabbricato artigianale su tre livelli
- c) modifica del verde pubblico con il camminamento pedonale stante gli accessi carrabili dei residenti, per altro con un dislivello tra piano di campagna e stradello di cm.70
- d) possibilità di traslare gli accessi sui lotti LC, con la possibilità di aggiungere un secondo accesso carrabile sul lotto LC-UE1 per facilitare il raggiungimento di accordo nella suddivisione delle aree tra privati
- e) modifica alla perimetrazione vincolante dei lotti LC, lasciando ai privati la libertà progettuale di operare all'interno del comparto con il semplice rispetto delle distanze e dell'altezza prevista dalla NTA, per gli stessi motivi di cui al punto precedente
- f) ripristino dell'altezza dei 10,00 ml come previsto nel RU, vista la presenza in zona circostante di edifici di tale altezza, anche in funzione del costo per l'urbanizzazione dell'area
- g) modifica alla canalizzazione delle fogne nere su via Marconi, lungo lo stradello pedonale e previsione di una stazione di pompaggio non presente nella perizia del piano

CONTRODEDUZIONI

Per quanto riguarda la premessa, dobbiamo segnalare che la previsione di un'area edificabile in luogo dell'area agricola è motivata dal fatto che il piano avrebbe avuto un "buco" tra l'edificato su via Marconi e le nuove aree edificabili verso est e che il giusto ristoro può compensare la nuova destinazione della superficie indicata mediante la plusvalenza del terreno e la eventuale partecipazione, pro-quota, alla trasformazione urbanistica.



Per quanto attiene al mancato coinvolgimento nelle operazioni progettuali dobbiamo evidenziare il fatto che il progetto tiene conto in particolar modo degli interessi generali e che questo è il momento istituzionale di partecipazione attraverso le osservazioni al piano; diversamente sarebbe stato molto difficile determinare gli interessi generali a fronte di quelli particolari anche perché un progetto non è la sommatoria "a freddo" di tutti gli interessi particolari, in specie in un piano di iniziativa pubblica dove la qualità progettuale deve essere sempre perseguita.

Quanto ai vincoli posti che non rispettano il tessuto edilizio esistente o la domanda di abitazioni, si ribadisce che la tipologia a schiera è una delle più segnalate sul territorio e quella in linea su due piani+1 consente la realizzazione di edifici con un minor costo (aree PEEP).

Rispetto ai vari punti:

- a) Si consente una maggiore distanza dal limite di particella per 5 ml; diversamente il piano non potrebbe essere realizzato
- b) L'ampliamento del fabbricato artigianale non compare negli elaborati 1/500 mentre compare su quelli 1/2000. Dato il fatto che tale fabbricato è esterno al limite del piano e che la vicinanza al confine non pregiudica l'accesso allo stradello, riteniamo che l'aggiornamento richiesto non sia necessario in quanto non incidente sulla funzionalità del piano medesimo.
- c) E' ovvio che il camminamento pedonale dovrà essere aperto alla transitabilità degli attuali residenti; probabilmente è sufficiente un cartello con "divieto di accesso salvo i residenti".

Per quanto riguarda il dislivello di 70 cm tra fine stradello e piano di campagna, peraltro segnalato nelle tavole di piano, sarà ovviamente oggetto di rialzamento progressivo del terreno fino alla nuova strada di urbanizzazione da via del Melo

- d) La possibilità di traslazione dell'accesso sull'area indicata con le sigle LC è possibile in funzione della razionalità di accesso sulla nuova strada; dovranno essere evitati accessi che rendano pericolosi gli inserimenti sulla strada principale.

Non si capisce la ragione di frazionare il piano secondo le proprietà dei terreni in quanto tutti i proprietari concorrono alla realizzazione dell'insieme, ciascuno pro-quota, e non secondo l'ubicazione della singola proprietà

- e) I limiti edificabili sono indicati per una questione di controllo degli allineamenti e le scelte tipo-morfologiche con le varie possibilità di aggregazione sono "il progetto" che deve essere controllato in ogni sua parte. Se i proprietari intendono modificare il piano, possono ricorrere alle Varianti secondo le indicazioni degli artt.19 e 20 delle NTA.
- f) Anche il riferimento ai 10,00 ml di altezza, come da RU, comporta una Variante sostanziale al piano; tuttavia dobbiamo segnalare che la presenza di poche strutture a tre piani (circa 9,00 ml) non cambiano la generalità degli edifici del tessuto di riferimento per la maggior parte a due piani. Un'altezza di ml 8,50 media la tipologia principale con i pochissimi edifici a tre piani presenti.



- g) Si chiarisce che il progetto delle urbanizzazioni, compreso le fognature nere, è un progetto di massima e quindi tiene conto di questo livello di progettazione; l'indicazione del punto di collegamento alla rete su via Marconi è stato indicato direttamente da Acque spa e, data la scala di progetto, non è possibile ne necessario al momento stabilire le quote di scorrimento delle acque nere. Da considerare che la fidejussione per le opere di urbanizzazione supererà del 30% il limite stabilito dalla perizia di massima presente tra i documenti di piano.

CONCLUSIONI

PER LE SUDDETTE MOTIVAZIONI LE OSSERVAZIONI SI RITENGONO **PARZIALMENTE ACCOLTE. NEI PUNTI**

- a) Si consente una maggiore distanza dal limite di particella per 5,00 ml (VEDI MODIFICHE CARTOGRAFICHE)
- d) possibilità di traslazione dell'accesso sull'area indicata con le sigle LC è possibile in funzione della razionalità di accesso sulla nuova strada; dovranno essere evitati accessi che rendano pericolosi gli inserimenti sulla strada principale



CONTRODEDUZIONI PA10 IN VIA DEL MELO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE IN DATA
24/01/2014 DA IMMOBILIARE SAN MARCO spa**

OSSERVAZIONI

Anche in questo caso l'osservante Ginanni Gino, per conto dell'Immobiliare San Marco spa, nella premessa lamenta un mancato coinvolgimento, almeno a livello ricognitivo, nelle operazioni progettuali da parte dell'Amministrazione Pubblica.

Ed ancora indica che nelle tavole progettuali non si evince con la necessaria chiarezza gli elementi afferenti al costo effettivo delle opere di urbanizzazione.

Ciò premesso si osserva:

- a) Modifica all'elenco catastale delle proprietà in quanto la tabella non riporta la esatta consistenza delle proprietà come da allegato "A"
- b) modifica cartografica per l'inserimento sulla particella 645 di un fabbricato artigianale su tre livelli
- c) modifica del verde pubblico con il camminamento pedonale stante gli accessi carrabili dei residenti, per altro con un dislivello tra piano di campagna e stradello di cm.70
- d) possibilità di traslare gli accessi sui lotti LC, con la possibilità di aggiungere un secondo accesso carrabile sul lotto LC-UE1 per facilitare il raggiungimento di accordo nella suddivisione delle aree tra privati
- e) modifica alla perimetrazione vincolante dei lotti LC, lasciando ai privati la libertà progettuale di operare all'interno del comparto con il semplice rispetto delle distanze e dell'altezza prevista dalla NTA, per gli stessi motivi di cui al punto precedente
- f) ripristino dell'altezza dei 10,00 ml come previsto nel RU, vista la presenza in zona circostante di edifici di tale altezza, anche in funzione del costo per l'urbanizzazione dell'area
- g) modifica alla canalizzazione delle fogne nere su via Marconi, lungo lo stradello pedonale e previsione di una stazione di pompaggio non presente nella perizia del piano

Inoltre si richiede rilievo strumentale delle aree interessate in funzione anche dei frazionamenti che dovranno essere eseguiti 60 giorni dopo la sottoscrizione della convenzione.

Ed infine si segnala che la tavola 7 dei progetto fa riferimento al Pa4 anziché al PA10.

CONTRODEDUZIONI

Per quanto riguarda il "mancato coinvolgimento" nelle operazioni progettuali, come indicato in premessa, dobbiamo ancora evidenziare il fatto che un



progetto di iniziativa pubblica tiene conto di interessi generali estesi a tutta la cittadinanza e quindi al territorio circostante; il coinvolgimento di soggetti privati non deve assolutamente inficiare gli obiettivi progettuali ma al contrario perseguire quegli obiettivi medesimi con un riequilibrio delle principali funzioni insediate.

Il momento partecipativo degli interessi privati può essere individuato proprio nell'istituto delle osservazioni, naturale e legittima fase in cui i privati espongono le loro ragioni; tuttavia, come già specificato, il piano non può essere la sommatoria generalizzata di interessi particolari, ma soprattutto un modello di riferimento per il controllo morfologico e qualitativo degli interventi. Per quanto attiene ai costi reali delle opere di urbanizzazione, segnaliamo il fatto che il livello di progettazione proprio dei piani attuativi è la fase di massima con preventivo di massima e non il progetto definitivo o tantomeno esecutivo; questo per ovvi motivi di riferimento procedurale. Le tavole relative alle opere di urbanizzazione con il relativo computo di massima sono ampiamente esaustive per questa fase progettuale.

Ciò premesso si osserva:

- a) Il piano è stato redatto nel secondo semestre del 2012, pertanto gli estratti catastali dei terreni risultano, come si evince dalla tavola 1 di progetto, riferiti al luglio 2012. Il progetto definitivo del piano è stato consegnato nel Febbraio del 2013, pertanto ulteriori frazionamenti, come quello avvenuto con tipo mappale in data 01/08/2013 n.66853.1/2013 non possono comparire negli elaborati di piano.
Tuttavia si segnala che leggere modifiche alla perimetrazione del piano, a condizione che non vengano alterate le funzioni principali come parcheggi, viabilità o verde pubblico, possono essere effettuate in fase di frazionamento da eseguire entro i 60 giorni dopo la firma della convenzione.
- b) L'ampliamento del fabbricato artigianale non compare negli elaborati 1/500 mentre compare su quelli 1/2000. Dato il fatto che tale fabbricato è esterno al limite del piano e che la vicinanza al confine non pregiudica l'accesso allo stradello, riteniamo che l'aggiornamento richiesto non sia necessario in quanto non incidente sulla funzionalità del piano medesimo.
- c) E' ovvio che il camminamento pedonale dovrà essere aperto alla transitabilità degli attuali residenti; probabilmente è sufficiente un cartello con "divieto di accesso salvo i residenti".
Per quanto riguarda il dislivello di 70 cm tra fine stradello e piano di campagna, peraltro segnalato nelle tavole di piano, sarà ovviamente oggetto di rialzamento progressivo del terreno fino alla nuova strada di urbanizzazione da via del Melo
- d) La possibilità di traslazione dell'accesso sull'area indicata con le sigle LC è possibile in funzione della razionalità di accesso sulla nuova strada; dovranno essere evitati accessi che rendano pericolosi gli inserimenti sulla strada principale.
Non si capisce la ragione di frazionare il piano secondo le proprietà dei terreni in quanto tutti i proprietari concorrono alla realizzazione



- dell'insieme, ciascuno pro-quota, e non secondo l'ubicazione della singola proprietà
- e) I limiti edificabili sono indicati per una questione di controllo degli allineamenti e le scelte tipo-morfologiche con le varie possibilità di aggregazione sono "il progetto" che deve essere controllato in ogni sua parte. Se i proprietari intendono modificare il piano, possono ricorrere a Varianti secondo le indicazioni dell'art.20 delle NTA.
 - f) Anche il riferimento ai 10,00 ml di altezza, come da RU, comporta una Variante sostanziale al piano; tuttavia dobbiamo segnalare che la presenza di poche strutture a tre piani non cambiano la generalità degli edifici del tessuto di riferimento per la maggior parte a due piani. Un'altezza di ml 8,50 media la tipologia principale con i pochissimi edifici a tre piani presenti
 - g) Si chiarisce che il progetto delle urbanizzazioni, compreso le fognature nere, è un progetto di massima e quindi tiene conto di questo livello di progettazione; l'indicazione del punto di collegamento alla rete su via Marconi è stato indicato direttamente da Acque spa e, data la scala di progetto, non è possibile né necessario al momento stabilire le quote di scorrimento delle acque nere. Da considerare che la fidejussione per le opere di urbanizzazione supererà del 30% il limite stabilito dalla perizia di massima presente tra i documenti di piano.

Per quanto riguarda il rilievo delle aree richiesto, si segnala che per questa fase intermedia di pianificazione è esaustivo il rilievo con le quote proposte dal piano; semmai nella fase relativa ai frazionamenti catastali delle aree e per la redazione della progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione sarà necessario un rilievo più specifico delle aree.

Si segnala che nell'Ottobre 2012 è stata inviata al Comune la tavola corretta n.7 di progetto con riferimento al PA10 anziché PA4, trattandosi di puro errore materiale.

CONCLUSIONI

PER LE SUDDETTE MOTIVAZIONI LE OSSERVAZIONI SI RITENGONO **PARZIALMENTE ACCOLTE NEL PUNTO**

- d) possibilità di traslazione dell'accesso sull'area indicata con le sigle LC è possibile in funzione della razionalità di accesso sulla nuova strada; dovranno essere evitati accessi che rendano pericolosi gli inserimenti sulla strada principale.