



AREA SERVIZI DEL TERRITORIO E ALLE IMPRESE Dirigente **arch. Simone Pedonese**

**RETTIFICA DI MERI ERRORI MATERIALI E CONSEGUENTE AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA
DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014 – APPROVAZIONE – 2019**

LUCIA FLOSI CHELI ARCHITETTO RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
EUGENIA BONATTI ARCHITETTO FUNZIONARIO TECNICO
LAURA BENEDETTI GEOMETRA ISTRUTTORE TECNICO

OTTOBRE 2019

1

AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI. AI SENSI DELL'ART 21 LR 65/2014

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
113N	Oss.Prot 7862 del 12/02/2019	Pianura Costiera	27	33	

Conservazione tipologica copertura	Conservazione tipologica paramenti	Conservazione tipologica infissi	Conservazione tipologica distribuzione aperture	Conservazione fisica copertura	Conservazione fisica paramenti
Parzialmente conservata	Conservata	Conservata	Conservata	Mediocre	Mediocre/



Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione fotografica allegata all'istanza

Individuazione del grado di conservazione tipologica

L'edificio presenta le caratteristiche degli edifici di interesse storico architettonico della marina (nella Relazione Generale ad illustrazione del RU adottato l'edificio è riportato nella scheda degli esempi illustrativi del grado di conservazione come esempio di villa/palazzo parzialmente conservato)
Grado di conservazione: parzialmente conservato

ZONA URBANISTICA

giardini storici o di valore ambientale e paesaggistico della marina (art. 34.6)

Vincolo Paesaggistico

SI – art 136, c 1, lettera d - art 142, c 1, let. a (territori costieri)

Richiesta di rettifica e motivazioni

Richiesta: Declassificazione del fabbricato e dell'area circostante. Il richiedente indica erroneamente il fabbricato come "Edificio di interesse storico architettonico art 32.8a", in realtà si tratta di "Edificio di interesse storico architettonico art 34.5a" e inoltre vedi: ZONA URBANISTICA, in questa scheda.

Motivazione: non è presente nel catasto leopoldino, la prima planimetria catastale è datata 1941 (NDR: infatti l'edificio è presente nella canapina dell'impianto catastale, punto di partenza della schedatura degli edifici contenuta nel QC del RU). Non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi oltre alla LE n. 61/1939 rilasciata per sopraelevazione di un piano (NDR: la primitiva costruzione è quindi da collocare ad una data anteriore, l'edificio dal 1939 non è più stato trasformato).

ESITO

Si rettifica come **R1** alla luce della definizione art. 34 comma 5 b



Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 1P – edificio di interesse storico architettonico della marina - Villa o palazzo (art 34).
Estratto scala 1:2000



Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 1P – edificio di interesse storico architettonico della marina - Villa o palazzo (art 34).
Estratto scala 1:2000

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento Presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
900	Oss.Prot 9425 del 21/02/2019 C.Err.Prot 18753 del 17/04/2019	Pianura Alluvionale	24	752	

Conservazione Tipologica Copertura	Conservazione Tipologica Paramenti	Conservazione Tipologica Infissi	Conservazione Tipologica Distribuzione Aperture	Conservazione Fisica Copertura	Conservazione Fisica Paramenti
Conservata	/	/	Parzialmente Conservata	Ottima	Ottima



Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione fotografica allegata all'istanza

Individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
	I paesaggi consolidati del territorio rurale (aree agricole di pianura art 15.6)
	Vincolo Paesaggistico

L'edificio non presenta le caratteristiche tipologiche dell'edificio di base.

NO

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
<p>Richiesta: classificare l'edificio come recente.</p> <p>Motivazioni: il cambio di destinazione da agricola a residenziale è stato legittimato con condono CES n. 785 dell'08/08/1994, sono seguite dal 1996 in poi varie ristrutturazioni che hanno totalmente trasformato il fabbricato (CE n. 216/1996 Ristrutturazione edilizia e sopraelevazione, CE n. 216/1997 in variante alla precedente per realizzazione scantinato, CE n. 167/1998 in variante alle precedenti per realizzazione di terrazza, DIA prot 22031/1999 in variante alle CE precedenti per modifiche interne, di prospetto e alla recinzione).</p>	<p>Si rettifica come recente, gli interventi hanno fatto sì che l'edificio non presenti più le caratteristiche del D2</p>



Estratto regolamento urbanistico vigente.
Tavola 1Tr – Edificio di base d2 (art 19)
Estratto scala 1:2000

Estratto regolamento urbanistico modificato.
Tavola 1Tr – Edificio recente (art 19)
Estratto scala 1:2000

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
464	Oss.Prot 11008 del 01/03/2019 C.Err.Prot 11011 del 01/03/2019	Pianura Pedecollinare	7	2467	La scheda riporta mappale 220 tale map ha dato origine al map 2467 nel 2009
Conservazione tipologica copertura	Conservazione tipologica paramenti	Conservazione tipologica infissi	Conservazione tipologica distribuzione aperture	Conservazione fisica copertura	Conservazione fisica paramenti
conservata	/	/	Parzialmente Conservata	/	/

Individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
L'edificio presenta le caratteristiche tipologiche dell'edificio di base. Grado di conservazione: conservato (al netto degli ampliamenti).	Le aree storiche (art 33)
	Vincolo Paesaggistico
	NO

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
<p>Richieste: 1- classificare come recenti le superfetazioni legittimate con condono. 2- classificare tutto il fabbricato come recente.</p> <p>Motivazione: con due concessioni in sanatoria ai sensi della l. 47/85 rilasciate nel 1996 (CES n. 3/s/1996 e CES n. 4/s/1996) si legittimano:</p> <ol style="list-style-type: none"> da una parte l'ampliamento da identificarsi con l'edificio oggi classificato come recente che va a costituire un'unica UI con il PT del fabbricato allora esistente e oggi classificato come storico che cambia destinazione da agricola a residenziale e dall'altra l'ampliamento rappresentato dal bagno che va a costituire un'unica UI con il P1 del suddetto fabbricato allora esistente. <p>Nella parte finale della relazione chi presenta l'osservazione si riscontrano delle inesattezze poiché si sostiene che il fabbricato storico è quello condonato, ma la situazione qui esposta risulta sia dai documenti allegati relativi ai condoni, sia dalla parte descrittiva iniziale della medesima relazione.</p>	Si rettifica come 2 essendo parzialmente conservato e come recente il bagnetto condonato



Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 4P – Edificio di base di interesse tipologico (art 33)
Estratto scala 1:2000

Estratto regolamento urbanistico modificato
Tavola 4P - Edificio di base di interesse ambientale (art 33)
Estratto scala 1:2000

Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione fotografica allegata all'istanza

4

AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI. AI SENSI DELL'ART 21 LR 65/2014

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento Presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
97N	Oss. Prot 11333 del 04/03/2019	Pianura Costiera	26	107 e 81 sub1 108 e 81 sub2	

Conservazione Tipologica Copertura	Conservazione Tipologica Paramenti	Conservazione Tipologica Infissi	Conservazione Tipologica Distribuzione Aperture	Conservazione Fisica Copertura	Conservazione Fisica Paramenti
Conservata	Conservata	Conservata	Conservata	/	/

individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
L'edificio presenta le caratteristiche tipologiche di interesse storico architettonico della marina. Grado di conservazione: conservata.	I paesaggi consolidati del territorio rurale (aree boscate costiere art 16.5)
	Vincolo Paesaggistico
	SI -art 136, c 1, lettera d art 142, c 1, let. c (fiumi, torrenti)

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
Richiesta: modificare la classificazione del fabbricato da cR a c1. Motivazioni: non si tratta di un edificio monofamiliare ma bifamiliare, le altre considerazioni fanno riferimento a citazioni non rintracciabili: non le NTA del RU, non la relativa Relazione Generale	Negativo perché rappresenta un valore testimoniale dell'architettura italiana da sottoporre a restauro



Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione fotografica allegata all'istanza



Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 1Tr – Villa o palazzo con relativi parchi o giardini cR (art 19)
Estratto scala 1:2000

5

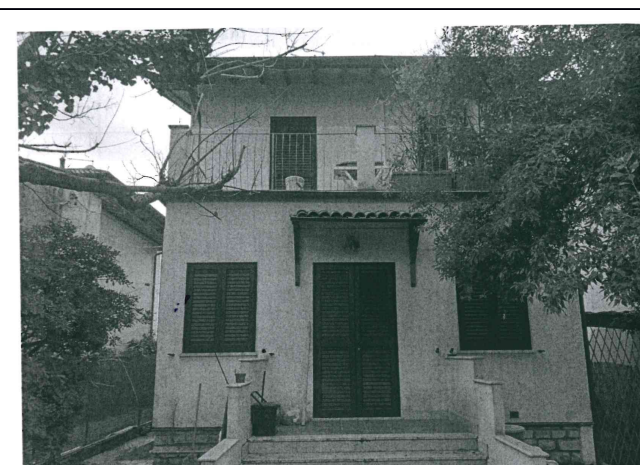
AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI. AI SENSI DELL'ART 21 LR 65/2014

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento Presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
692	Oss. Prot 11837 del 07/03/2019 C.Err.Prot 12194 del 08/03/2019	Pianura Costiera	34	209	

Conservazione Tipologica Copertura	Conservazione Tipologica Paramenti	Conservazione Tipologica Infissi	Conservazione Tipologica Distribuzione Aperture	Conservazione Fisica Copertura	Conservazione Fisica Paramenti
Conservata	Parzialmente conservata	Parzialmente conservata	Conservata	Buona	Buona

individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
L'edificio non presenta le caratteristiche tipologiche dell'edificio di base.	giardini storici o di valore ambientale e paesaggistico della marina (art. 34.6)
	Vincolo Paesaggistico
	SI - art 136, c 1, lettera d art 142, c 1, let. a (territori costieri)

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
Richiesta: modificare la classificazione del fabbricato e relativa resede. Motivazioni: la sopraelevazione è stata realizzata a seguito di rilascio di PDC 134/2007, con difformità sanate con PDCS n. 41/2011.	Si rettifica come recente , gli interventi hanno fatto sì che l'edificio non presenti più le caratteristiche del 1



Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione fotografica allegata all'istanza



Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 1P -Edificio di base della marina di interesse tipologico (art 34.6-e.5b)
Estratto scala 1:2000



Estratto Regolamento Urbanistico modificato
Tavola 1P -Edificio recente (art 34.6-e.5d)
Estratto scala 1:2000

6

AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI. AI SENSI DELL'ART 21 LR 65/2014

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
30	Oss. Prot 12325 del 09/03/2019	Pianura Alluvionale	13	201	

Conservazione tipologica copertura	Conservazione tipologica paramenti	Conservazione tipologica infissi	Conservazione tipologica distribuzione aperture	Conservazione fisica copertura	Conservazione fisica paramenti
conservata	/	/	Conservata	/	/

Individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
	I paesaggi consolidati del territorio rurale (aree agricole di pregio paesaggistico art 15.5)
	Vincolo Paesaggistico

L'edificio presenta le caratteristiche tipologiche dell'edificio di base.
Grado di conservazione: parzialmente conservata .

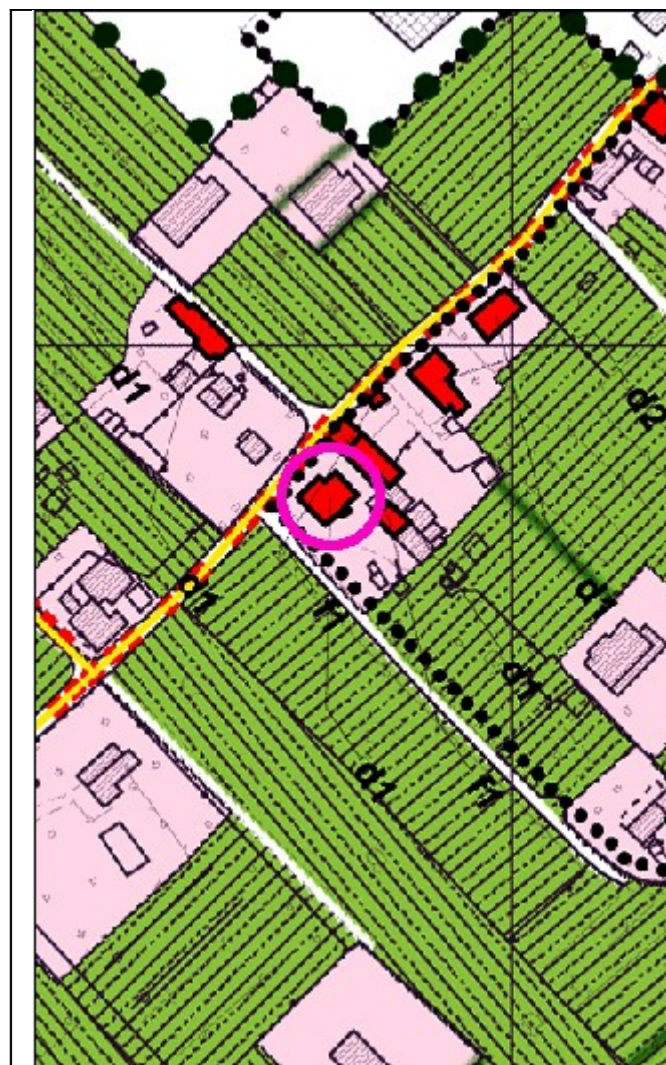
NO

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
Richieste: classificare l'edificio come recente. Motivazione: ha le caratteristiche dell'edificio recente, ha caratteristiche analoghe (NDR: sostiene chi relaziona) agli edifici che l'amministrazione ha già declassificato a recenti .	Si rettifica in d2 considerate la definizione di cui all'art. Il grado di conservazione

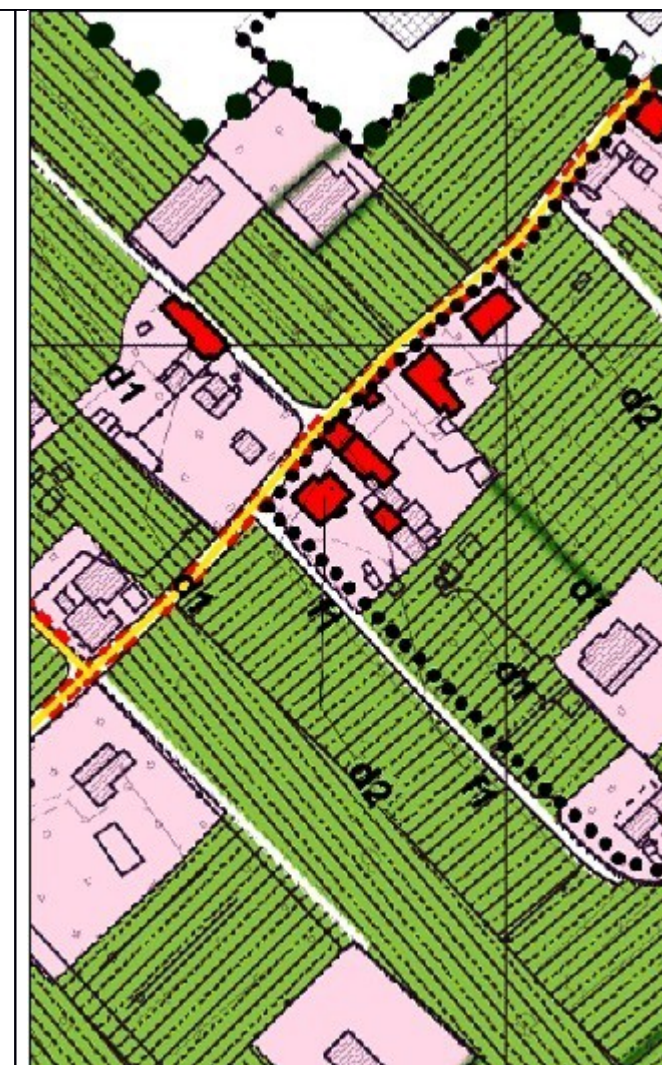


Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione fotografica allegata all'istanza



Estratto regolamento urbanistico vigente.
Tavola 1Tr – Edificio di base d1 (art 19)
Estratto scala 1:2000



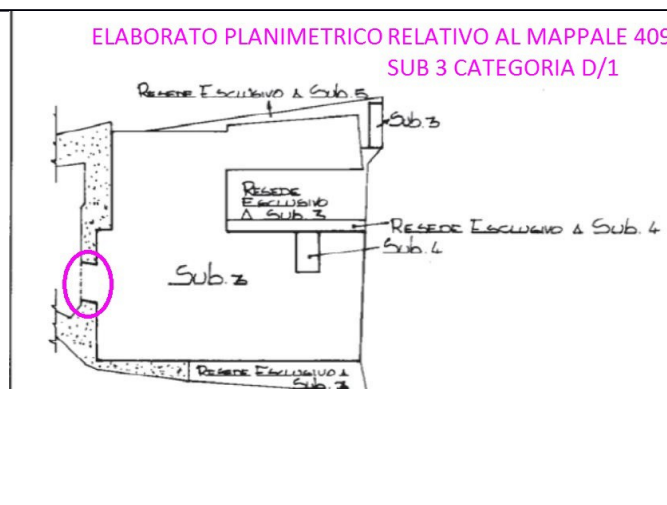
Estratto regolamento urbanistico modificato
Tavola 1Tr - Edificio di base d2 (art 19)
Estratto scala 1:2000

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
14	Oss.Prot 12499 del 11/03/2019	Pianura Pedecollinare	20	935, 409	Nella richiesta si indica mapp 935 e 409

Conservazione tipologica copertura	Conservazione tipologica paramenti	Conservazione tipologica infissi	Conservazione tipologica distribuzione aperture	Conservazione fisica copertura	Conservazione fisica paramenti
conservata	/	/	conservata	/	/

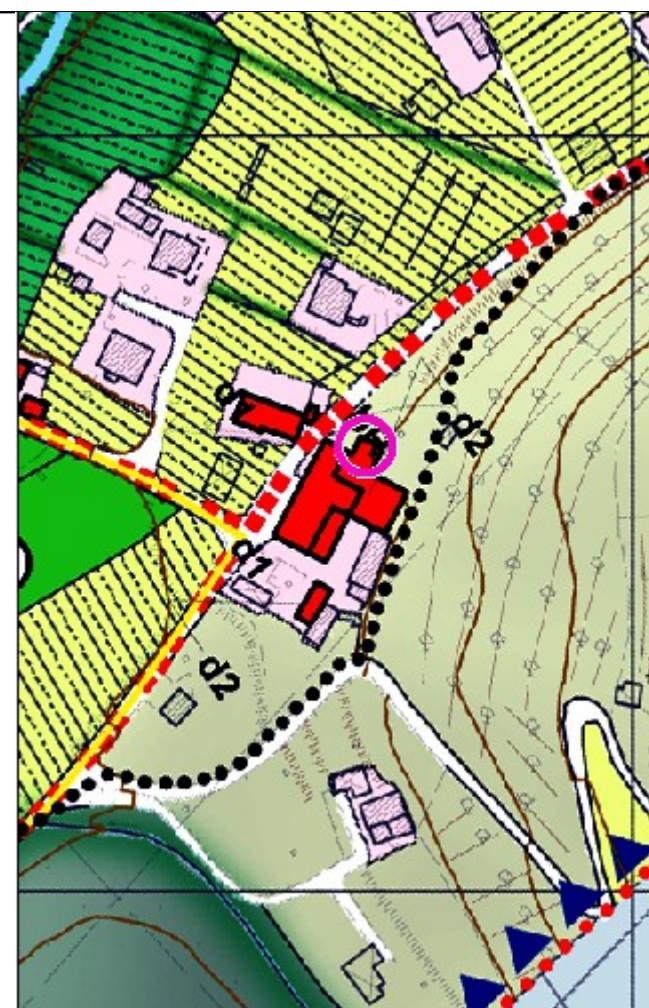
Individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
	I paesaggi consolidati del territorio rurale (aree con coltivazioni e sistemazioni tradizionali art 14.6)
Il manufatto posto nella parte posteriore come indicata nella foto allegata all'istanza non presenta le caratteristiche tipologiche dell'edificio di base.	Vincolo Paesaggistico
	NO

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
Richieste: classificare la porzione di edificio come recente Motivazione: non è presente sulle mappe dell'impianto catastale.	Si rettifica in recente considerato l'epoca di costruzione

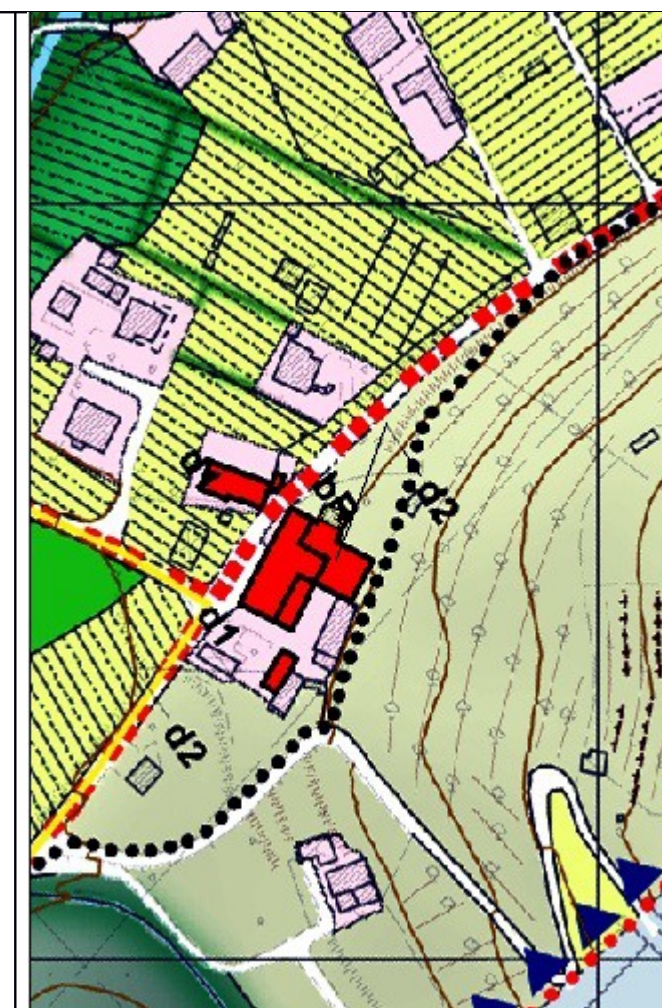


Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione allegata all'istanza



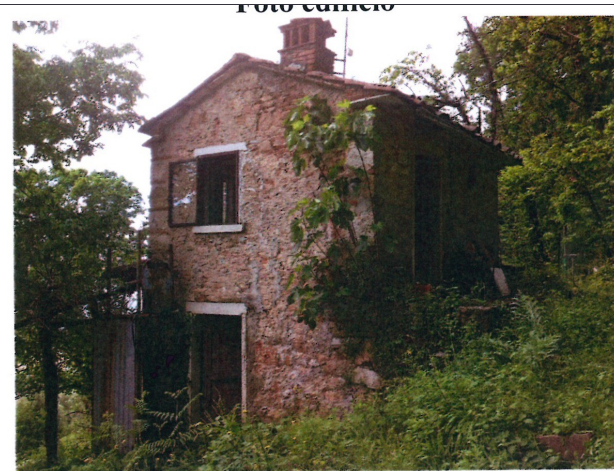
Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 2Tr - Edificio di base d2 (art 19)
Estratto scala 1:2000



Estratto regolamento urbanistico modificato
Tavola 4P - Edificio recente (art 19)
Estratto scala 1:2000

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
734N	Oss. Prot 12506 del 11/03/2019	Collinare	20	1031	

Conservazione tipologica copertura	Conservazione tipologica paramenti	Conservazione tipologica infissi	Conservazione tipologica distribuzione aperture	Conservazione fisica copertura	Conservazione fisica paramenti
conservata	/	/	Conservata	mediocre	mediocre

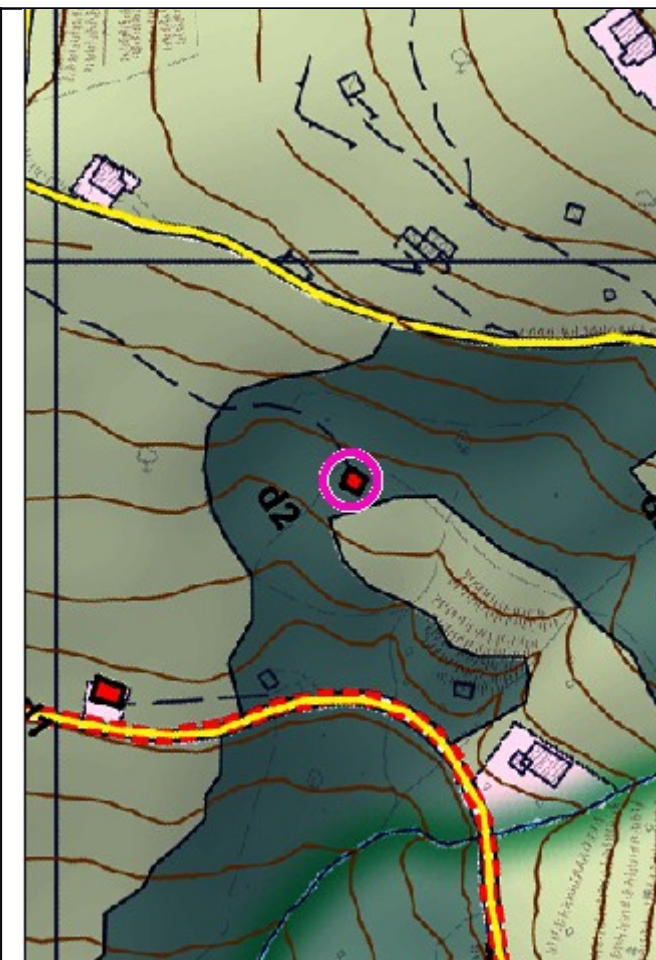


Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione fotografica allegata all'istanza

Individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
	I paesaggi consolidati del territorio rurale (Le aree boscate art 14.5)
L'edificio presenta le caratteristiche tipologiche dell'edificio di base. Grado di conservazione: conservato.	Vincolo Paesaggistico
	- SI - art 142 lettera g "I territori coperti da boschi e foreste" (PIT)

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
Richieste: classificare l'edificio come d2 UFFICIO: la declassificazione da d1a a d2 è avvenuta in seguito dell'accoglimento, in data 10/09/2013 da parte della commissione urbanistica, dell'osservazione n. 948 al RU adottato, presentata con prot 17999 del 22/05/2013.	Già verificato



Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 2Tr - Edificio di base d2 (art 19)
Estratto scala 1:2000

Numero Osservazione	Data Osservazione	Autore Osservazione	Contenuto Osservazione	Stato Osservazione
948	22/05/2013	Commissione Urbanistica	Richiesta di classificazione dell'edificio come d2. Motivazione: l'edificio presenta caratteristiche tipologiche dell'edificio di base. Grado di conservazione: conservato.	Accolta
949	11/03/2019	Commissione Urbanistica	Osservazione sulla scheda di qualificazione. Motivazione: l'edificio presenta caratteristiche tipologiche dell'edificio di base. Grado di conservazione: conservato.	Accolta

Estratto Registro istruttorio delle osservazioni. al RU adottato – OSSERVAZIONE n: 948 accolta nella commissione urbanistica del 10/09/2013.

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
64	Oss. Prot 12539 del 11/03/2019	Pianura Alluvionale	13	41	

Conservazione tipologica copertura	Conservazione tipologica paramenti	Conservazione tipologica infissi	Conservazione tipologica distribuzione aperture	Conservazione fisica copertura	Conservazione fisica paramenti
/ nel programma conservata	/	/	/ nel programma conservata	Buona	buona



Estratto documentazione fotografica della scheda

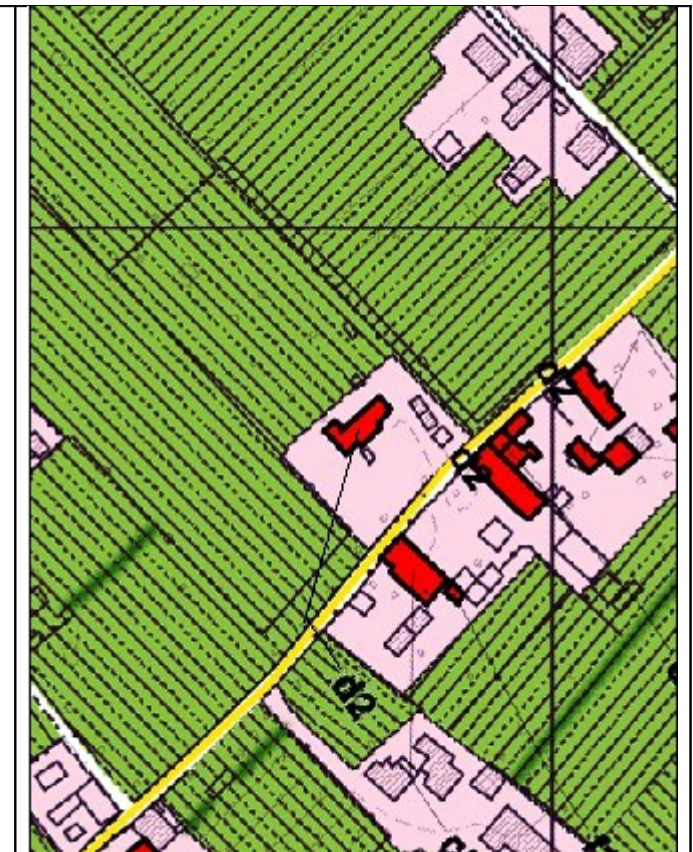
Documentazione fotografica allegata all'istanza

Individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
	I paesaggi consolidati del territorio rurale (aree agricole di pregio paesaggistico art 15.5)
L'edificio presenta le caratteristiche tipologiche dell'edificio di base. Grado di conservazione: parzialmente conservato.	Vincolo Paesaggistico
	NO

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
<p>Richieste: classificare il fabbricato come recente. Motivazione: il fabbricato non è di antica formazione (NDR in realtà il fabbricato è censito nelle canapine dell'impianto che costituiscono la base di partenza del censimento del RU e i titoli citati da chi relaziona lo dimostrano dato che si tratta di due Licenze Edilizie una del 1953 e una del 1954 rispettivamente per l'aggiunta di una camera e per l'aggiunta di un bagno). Ha subito ulteriori trasformazioni con condono rilasciato con CES N. 8/S del 13/01/1997 per realizzazione di tettoie e pertinenze, DIA prot 2939 del 28/01/2004 (NDR cambio di destinazione da cantina a camera e ampliamento del bagno), SCIA prot 8445 del 15/03/2011 per ristrutturazione manufatto pertinenziale e realizzazione di piscina con vasca idromassaggio e gazebo.</p>	<p>Si rettifica in d2 considerato lo stato di conservazione</p>



Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 1Tr - Edificio di base d1 (art 19)
Estratto scala 1:2000



Estratto regolamento urbanistico modificato
Tavola 4P - Edificio di base d2 (art 19)
Estratto scala 1:2000

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento Presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
1048	Oss. Prot 12574 del 11/03/2019 C.Err.Prot 17345 del 09/04/2019	Pianura Costiera	30	1537	

Conservazione Tipologica Copertura	Conservazione Tipologica Paramenti	Conservazione Tipologica Infissi	Conservazione Tipologica Distribuzione Aperture	Conservazione Fisica Copertura	Conservazione Fisica Paramenti
Conservata	/	/	Parzialmente Conservata	/	/

individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
	I paesaggi consolidati del territorio rurale (Le aree agricole di valenza ambientale e di rispetto fluviale art. 16.4)
	Vincolo Paesaggistico
L'edificio non presenta le caratteristiche tipologiche dell'edificio di base.	NO

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
Richiesta: declassificare da tipi edilizi storici d2. Motivazioni: ristrutturazione e ampliamento legittimati con condoni CES n. 4 e 5 del 1995. Successiva ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione volumetrica. Tutti gli interventi sono avvenuti apportando modifiche che hanno allontanato il fabbricato dalla tipologia originaria.	Si rettifica in recente poiché non presenta le caratteristiche dell'edificio di base



Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione fotografica allegata all'istanza



Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 1Tr - Edificio di base d2 (art 19)
Estratto scala 1:2000



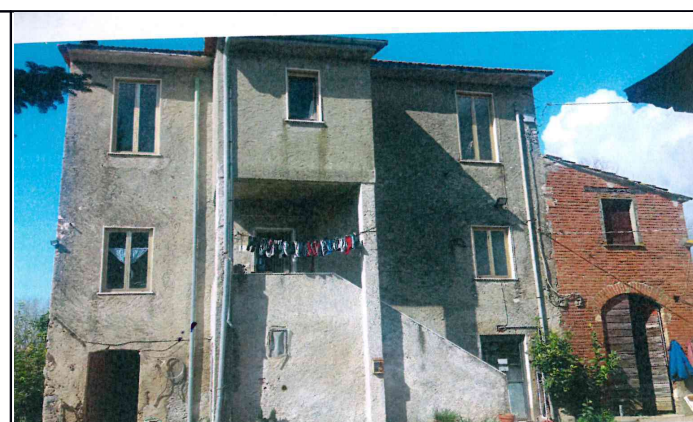
Estratto Regolamento Urbanistico modificato
Tavola 1Tr - Edificio recente (art 19)
Estratto scala 1:2000

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento Presentazione	SubSistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
343	C.Err.Prot 17343 del 09/04/2019	Pianura Alluvionale	14	1520	

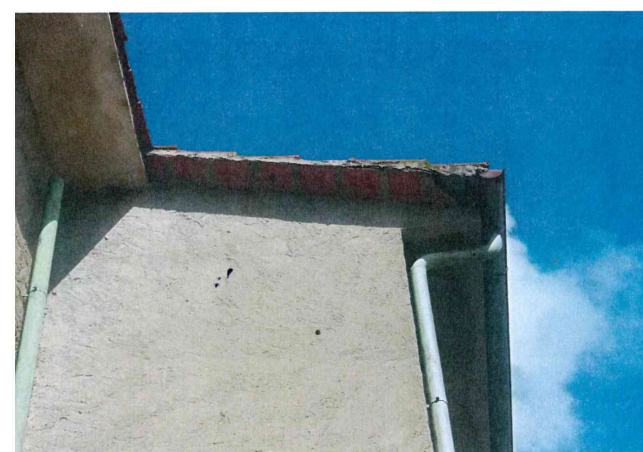
Conservazione Tipologica Copertura	Conservazione Tipologica Paramenti	Conservazione Tipologica Infissi	Conservazione Tipologica Distribuzione Aperture	Conservazione Fisica Copertura	Conservazione Fisica Paramenti
Conservata	/	/	Conservata	/	/

individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
L'edificio presenta le caratteristiche tipologiche dell'edificio di base. Grado di conservazione: parzialmente conservato.	I paesaggi consolidati del territorio rurale (aree agricole di pianura art 15.6)
	Vincolo Paesaggistico
	NO

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
Richiesta: modificare classificazione del fabbricato attualmente edificio di base d2. Motivazioni: il fabbricato è derivato da interventi che si sono succeduti nel tempo: il piano secondo è stato realizzato intorno al 1940 (quindi esistente al 1954 dato di partenza della schedatura del RU), alcuni solai attualmente risultano in latero-cemento, e negli anni '70 è stata ottenuta C.E. n. 314/1975 per la realizzazione del bagno con struttura in C:A. in ampliamento al secondo piano.	Si rettifica in recente considerato che l'intervento autorizzato ha modificato le caratteristiche tipologiche della facciata principale



aperture - altezza grande differenti)



ero cemento - altezze differenti)

Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione fotografica allegata all'istanza



Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 1Tr - Edificio di base d2 (art 19)
Estratto scala 1:2000



Estratto Regolamento Urbanistico modificato
Tavola 1Tr -Edificio recente (art 19)
Estratto scala 1:2000

Numero della Scheda di Q.C. del R.U.	Riferimento Presentazione	Sub Sistema Territoriale	Foglio	Mappale	Note
98N	C.Err.Prot 18540 del 16/04/2019	Pianura Costiera	26	53	

Conservazione Tipologica Copertura	Conservazione Tipologica Paramenti	Conservazione Tipologica Infissi	Conservazione Tipologica Distribuzione Aperture	Conservazione Fisica Copertura	Conservazione Fisica Paramenti
Conservata	/	/	Conservata	/	/

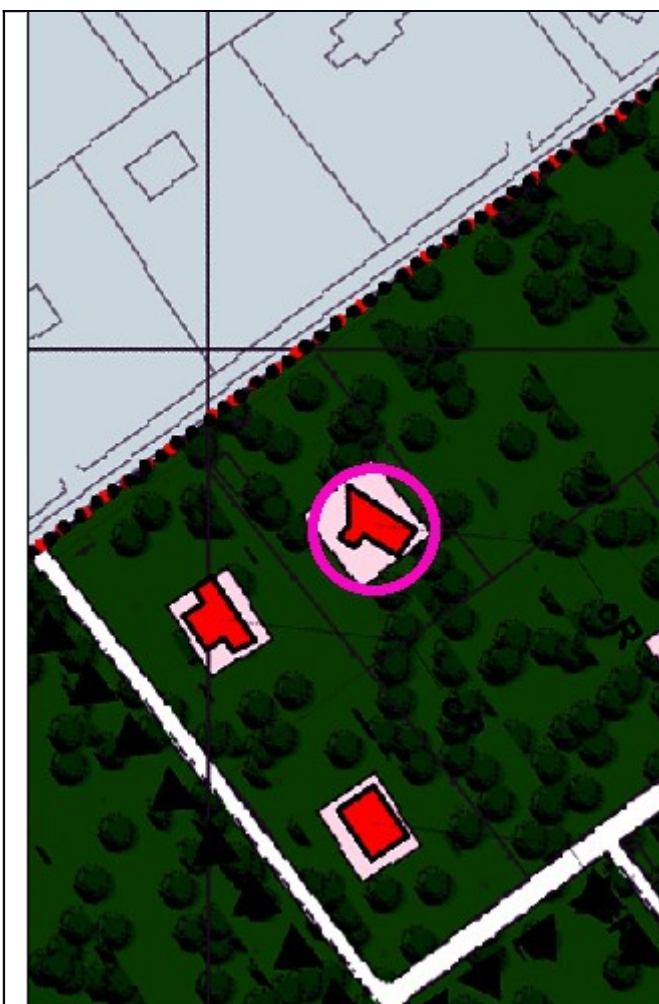


Estratto documentazione fotografica della scheda

Documentazione fotografica allegata all'istanza

Individuazione del grado di conservazione tipologica	Zona Urbanistica
	I paesaggi consolidati del territorio rurale (aree boscate costiere art 16.5)
	Vincolo Paesaggistico SI -art 136, c 1, lettera d art 142, c 1, let. c (fiumi, torrenti)

Richiesta di rettifica e motivazioni	ESITO
Richiesta indicare come edificio recente esclusivamente la porzione dell'unità immobiliare relativa alla sala ed evidenziata nelle foto. Motivazioni la porzione di edificio è nata come porticato successivamente con L.E: n. 230/1959 (chiuso su 3 lati). Nel 1974 è stata trasformata in volume mediante la chiusura con infissi vetrati del lato esposto a Sud e infine la chiusura è stata legittimata con CES N. 648 del 22/12/1998	Non rettificabile , la villa è un esempio di architettura modernista e il manufatto era già presente nell'impianto originario



Estratto regolamento urbanistico vigente
Tavola 1Tr – Villa o palazzo con relativi parchi o giardini cR (art 19)
Estratto scala 1:2000