



PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA

Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 11 del 26/03/2018

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO B

**VALUTAZIONI TECNICHE DELLE OSSERVAZIONI CHE INVESTONO
PIÙ TEMATICHE O CHE NON RIGUARDANO SINGOLE PREVISIONI
COMPRENDENTI LE EVENTUALI PROPOSTE DI MODIFICHE
CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE.**

Trevi, maggio 2019

filename 03 PRG-PO - All_B schede valutazioni osservazioni complesse.docx

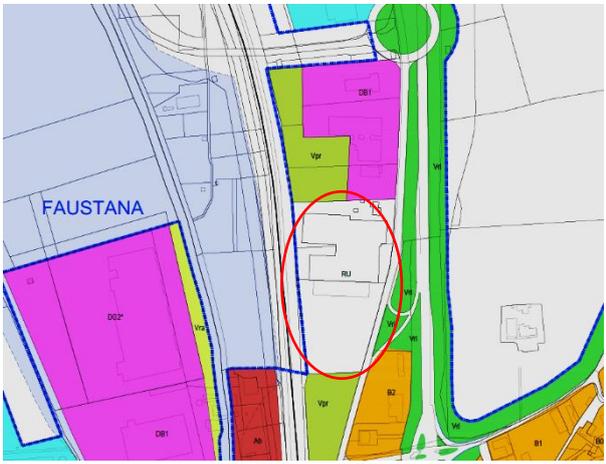


**SOMMARIO**

Atto d'osservazione n. 25	1
<i>Hotel San Luca [Paolo Zuccari].....</i>	<i>1</i>
Atto d'osservazione n. 30	3
<i>Hotel della Torre S.r.l. [Flaminia De Luca].....</i>	<i>3</i>
Atto d'osservazione n. 31	6
<i>Coletti Carlo.....</i>	<i>6</i>
Atto d'osservazione n. 32	14
<i>Responsabile Area Urbanistica [arch. Bettini Stefania].....</i>	<i>14</i>
Atto d'osservazione n. 33	22
<i>Responsabile Area LL. PP. e Ambiente [ing. Borasso Silvia].....</i>	<i>22</i>
Atto d'osservazione n. 41	25
<i>Burganti Mirko e Gian Luigi</i>	<i>25</i>
Atto d'osservazione n. 42	29
<i>Sebastiani Giacomo.....</i>	<i>29</i>
Atto d'osservazione n. 45	32
<i>Pietrarossa Inn [Catarinelli Fabio] Ediltecnica S.p.A. [Cottoni Angelo].....</i>	<i>32</i>
Atto d'osservazione n. 54	34
<i>Casciola Luciano Pagnotta Maria – Quadrelli Manfredi e Danilo Garofani Silvio</i>	<i>34</i>
Atto d'osservazione n. 63	36
<i>Zerino Francesco.....</i>	<i>36</i>
Atto d'osservazione FT12	66
<i>geom. Tosti Fabrizio.....</i>	<i>66</i>

Atto d'osservazione n. 25

Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Foglio 41 C.T. particelle 124 – 223 – 258 – 259 – 260 – 296 – 313 – 1255 Foglio 41 C.F. particella 260	Hotel San Luca [Paolo Zuccari]	02/10/2018	17342

ESTRATTO PRG/PO ADOTTATO	DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE
 <p>Stralcio Tavola AHYPR040</p>	<p>L'osservazione, con varie argomentazioni, chiede integrazioni e/o specificazioni alla disciplina dettata dall'art. 56 delle NTA del PRG/PO per l'area di proprietà dei richiedenti classificata come "RU – Aree di ristrutturazione urbanistica".</p> <p>In particolare si chiede che venga espressamente disciplinata, nelle NTA, la possibilità di realizzare – come attività diretta – tutti gli interventi regolati dall'art. 7, l. r. 1/2015 come M.O., M.S., O. I. oltre alle opere pertinenziali di cui all'art. 21 del r. r. 2/2015.</p> <p>Si chiede inoltre l'eliminazione della quota percentuale di Suc "da destinare a servizi, in modo da rendere più ampio possibile lo spettro di destinazioni d'uso possibili negli immobili".</p> <p>Lo stralcio del PRG/PO inserito a lato individua la zona oggetto dell'osservazione.</p>

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI

VALUTAZIONE TECNICA
<p><input type="checkbox"/> Accoglibile <input checked="" type="checkbox"/> Accoglibile parzialmente <input type="checkbox"/> Non accoglibile</p> <p>per le motivazioni che seguono.</p> <p>Alle valutazioni tecniche è necessario premettere alcune considerazioni.</p> <p>In primo luogo si deve tenere conto del fatto che l'insediamento presenta le condizioni e le caratteristiche previste dall'art. 97 del r. r. 2/2015, trattandosi di insediamento produttivo dismesso. Gli interventi ammessi devono quindi essere coerenti e compatibili con le disposizioni contenute nel ridetto articolo 97.</p> <p>In secondo luogo si evidenzia che l'approvazione di un piano attuativo – per tali fattispecie – è obbligatoria in base al disposto dell'art. 101, co. 1, lett. d), sussistendo i presupposti e le condizioni ivi stabilite.</p> <p>In terzo luogo. Gli interventi ammessi nei casi in cui non sia stato approvato il Piano Attuativo, quando questo sia presupposto per l'edificazione, sono oggi regolati dall'art. 9, co. 2, del DPR 380/2001 in quanto la Corte Costituzionale – con sentenza 68/2018 – ha annullato il comma 3 dell'art. 59, della l. r. 1/2015, che consentiva anche interventi di ristrutturazione con variazione della destinazione d'uso. Ne deriva che nelle ridette fattispecie – e pertanto anche nell'insediamento in argomento – sono consentiti solo interventi di cui all'art. 3, primo comma, lettere a), b), c) e d) del richiamato DPR, purché "riguardino singole unità immobiliari o parti di esse" (cfr. art. 9, co. 2, DPR 380/2001).</p> <p>A quanto precede consegue che, per disposizione legislativa prevalente, non possono essere consentiti interventi diversi da quelli richiamati i quali, soprattutto, non possono riguardare l'insediamento nel suo complesso, ma esclusivamente "singole unità immobiliari o parti di esse".</p> <p>Per quanto concerne la possibilità di realizzare le "opere pertinenziali" occorre tenere presente che le stesse "pur avendo una propria individualità ed autonomia" devono avere un rapporto "funzionale o ornamentale" rispetto agli edifici principali i quali sono in disuso. Ciò si ritiene faccia venire meno i presupposti che legittimano le opere in argomento. Le stesse quindi rientrano nel regime ordinario ed eseguibili in base a permesso di costruire, conformandosi così come "nuove costruzioni" e, conseguentemente, escluse da quelle realizzabili ai sensi del richiamato DPR. Ovviamente con l'efficacia per prescritto piano attuativo dette opere, ove dallo stesso previste o ammesse, seguiranno la regolamentazione regionale.</p> <p>Fattispecie diversa è quella relativa alle destinazioni d'uso, insediabili previa approvazione di un Piano Attuativo.</p> <p>La "ristrutturazione urbanistica" comprende, per definizione, gli interventi "rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati edilizi e della rete stradale" (cfr. art. 7, co. 1, lett. f), l. r. 1/2015). La disciplina per gli insediamenti produttivi dismessi (cfr. art. 97, co. 2, r. r. 2/2015) stabilisce che gli interventi, oltre ad eliminare le condizioni di degrado, devono essere finalizzati "ad insediare funzioni sostitutive di quelle dismesse" nonché a "favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano" oltre ad "incrementare l'efficienza d'uso dell'insediamento" riducendo in tal modo "il possibile consumo di nuovo suolo".</p> <p>Risulta quindi possibile valutare positivamente quanto proposto fermo restando che gli obiettivi stabiliti dalla legislazione, come recepiti nel PRG/PS, richiedono, comunque, alcune limitazioni che, pur tenendo conto delle esigenze manifestate nell'osservazione, garantiscano una pluralità di funzioni nell'ambito delle categorie delle destinazioni d'uso come individuate dalla legislazione vigente. L'ubicazione dell'area porta ad escludere l'insediamento della categoria produttiva ancorché si ritenga</p>



possibile consentire l'artigianato cosiddetto "di servizio" in quanto di supporto agli insediamenti; sempre in considerazione dell'ubicazione si ritiene che debba essere prevista una quantità vincolante di destinazione residenziale, rinviando allo strumento attuativo la quantificazione delle restanti destinazioni, in relazione anche alla disponibilità delle corrispondenti dotazioni territoriali per verde e parcheggio.

Nell'ottica qui proposta si ritiene opportuna anche una modifica normativa affinché sia esplicitato con chiarezza che la scelta di assoggettare l'insediamento a ristrutturazione urbanistica persegue l'obiettivo stabilito dalla richiamata legislazione regionale ovvero sia la sostituzione del tessuto esistente "con altro diverso" con la pluralità di interventi sommariamente individuati dalla legge medesima e precisati con la disciplina locale che richiede una prevalenza residenziale, come si deduce dal limite posto per le destinazioni a servizi, destinazioni che dovranno essere precisate stante l'intervenuta modifica della legislazione regionale a seguito della sentenza C. Cost. 68/2018.

PROPOSTE AGGIORNAMENTI CARTOGRAFIA E/O NTA

Sulla base delle valutazioni espresse si propone di modificare e/o integrare l'articolo 56 con i riferimenti legislativi richiamati, specificando che quelli definiscono gli obiettivi da perseguire (co. 1 e co. 3) e che le destinazioni d'uso consentite comprendono anche quelle produttive, in percentuale però limitata al 25%. Per rafforzare la scelta sulla diversa destinazione del tessuto si ritiene più opportuno fissare la quota minima – e quindi vincolante – di Suc da destinare a residenza che si ipotizza al 50% (co. 2) oltre all'obbligo di reperire gli standard corrispondenti alle destinazioni d'uso introdotte (co. 3). Sarebbe altresì opportuno inserire un espresso riferimento agli interventi ammissibili in base alla legislazione prevalente con esclusione delle opere pertinenti in quanto non consentite dalla ridetta legislazione fino alla definizione del nuovo assetto (nuovo comma).

Le modifiche sono più compiutamente formalizzate nell'allegato C.

COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, nella seduta del 23/05/2019, valutata la proposta tecnica ritiene la stessa

- Condivisibile
- Non condivisibile per le motivazioni che seguono

.....

.....

.....

.....

.....

CONSIGLIO COMUNALE

Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto

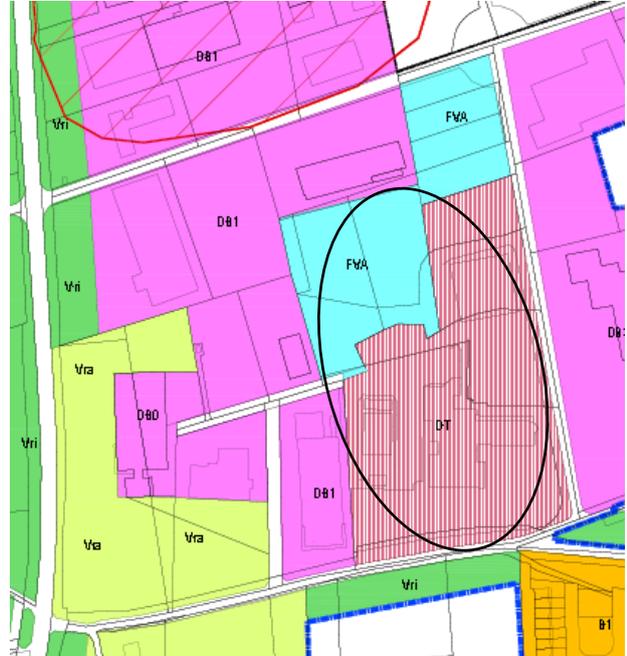
- condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione;
- condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico;
- non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.

Conseguentemente l'osservazione viene

- Accolta
 - Accolta parzialmente
 - Non accolta
- facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO, come da verbale della seduta.

Atto d'osservazione n. 30

Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Torre Matigge	Hotel della Torre S.r.l. [Flaminia De Luca]	03/10/2018	17437

ESTRATTO PRG/PO ADOTTATO	DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE
 <p style="text-align: center;"><i>Stralcio Tavola AHYPR010</i></p>	<p>L'osservazione, relativa all'insediamento turistico-produttivo sito in località Torre Matigge, concerne due aspetti delle previsioni del PRG/PO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il primo attiene alla classificazione della struttura ricettiva che, in cartografia, è classificata con l'acronimo "DT" mentre nella normativa (art. 33) come "DT1", stabilendo un'altezza massima di ml. 6,50 (notevolmente inferiore a quella esistente) e disponendo un incremento della Suc pari a zero, escludendo così qualsiasi edificazione in ampliamento; 2) il secondo riguarda la previsione "FVA", relativa all'area pertinenziale sul retro della struttura, previsione che destina l'area ad un possibile esproprio oltre che escludere le attuali legittime funzioni private. <p>Dopo aver argomentato per contestare tali scelte, anche con riferimento alla potenziale decadenza quinquennale della previsione FVA, viene chiesto che:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) l'individuazione cartografica venga fatta coincidere con quella normativa; b) la tabella inserita nell'articolo 33 delle NTA venga modificata di conseguenza; c) la disciplina delle FVA (art. 38) venga integrata per consentire mantenimento uso attuale o per regolamentare gli eventuali usi privati; d) sia consentita in tali zone – sia private che di uso pubblico – la realizzazione delle opere pertinenziali rinviando, in materia di distanze, alle disposizioni regolamentari regionali.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI

VALUTAZIONE TECNICA
<p><input type="checkbox"/> Accoglibile <input checked="" type="checkbox"/> Accoglibile parzialmente <input type="checkbox"/> Non accoglibile</p> <p>per le motivazioni che seguono.</p> <p>L'osservazione, oltre agli aspetti strettamente riferiti alla classificazione della struttura ricettiva, investe una fattispecie di interesse più generale ovvero la possibile attuazione/utilizzazione da parte di privati delle zone di tipo "F", oltre all'individuazione degli interventi ammissibili, con particolare riferimento alle opere pertinenziali. Al fine di dare una compiuta valutazione agli aspetti trattati si è ritenuto opportuno suddividerla in 4 punti, rispettando l'ordine di elencazione dell'osservazione.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Definizione della classificazione ai fini della necessaria coerenza tra cartografia e normativa. Occorre chiarire che la zona "DT1" disciplinata nella tabella inserita nell'art. 33, è ubicata in altra zona (Matigge) rispetto a quella oggetto dell'osservazione (Torre Matigge). Le NTA, all'articolo 33, precisano che le zone "DT" sono individuate – e disciplinate – con una numerazione progressiva. In effetti la zona oggetto dell'osservazione è esclusa dalla disciplina di dettaglio data dal ridetto articolo e quindi soggetta a quella di carattere generale contenuta nell'articolo 32 il quale richiama "interventi" e "parametri" disciplinati dall'art. 10, regolatore delle zone "B0". b. Modifica della tabella inserita nell'art. 33 delle NTA per adeguarla alla esatta classificazione della zona. Come risulta dalla valutazione del punto precedente, l'insediamento non è soggetto alla disciplina di cui all'art. 33 – che è riferita ad insediamenti diversi e puntualmente individuati – bensì a quella dell'art. 32 e quindi a quella delle zone "B0" che viene richiamata per le tipologie d'intervento e per i parametri "ad eccezione delle destinazioni d'uso". Tenuto conto della diversa tipologia degli insediamenti – uno prevalentemente residenziale e l'altro turistico-produttivo come da classificazione ai sensi art. 155, co. 4, l. r. 1/2015 come novellato dopo la sentenza C. Cost. 68/2018 – si potrebbero generare problemi di interpretazione in sede di applicazione, anche in considerazione della finalità di tutela sottesa dalle norme per le "B0", tutela che non sussiste per le zone "DT". Si ritiene quindi opportuno proporre una modifica del comma 2 dell'articolo 32, indicando in maniera puntuale i parametri da applicare o meglio riportandoli espressamente, sempre facendo salve le disposizioni sulla schedatura degli edifici, comunque necessaria nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente. c. Modifica/integrazione della disciplina dell'art. 38 NTA «Classificazione e disciplina delle zone per servizi – Zone F» garantendo gli usi esistenti e regolamentando gli eventuali usi privati. Va tenuto presente che in base all'art. 38 NTA del PRG/PO le zone "F" – sia interne alle macro-aree delle infrastrutture e dei

servizi e sia interne a quelle prevalentemente residenziali e produttive – "definiscono la dotazione di spazi pubblici, che concorre alla organizzazione della qualità urbana ed ambientale degli insediamenti" (co. 1). Dal comma 2, sempre dell'art. 38, risulta che l'attuazione è prevista mediante procedura espropriativa o, in alternativa, con "l'applicazione di principi perequativi o compensativi" ovvero sia cessione volontaria in luogo dell'esproprio dando così origine a diritti edificatori.

Si tratta quindi di zone sottoposte a vincoli di natura espropriativa e come tali soggetti alla decadenza quinquennale. Sarebbe quindi opportuno che il vincolo avesse un carattere "conformativo", consentendone l'attuazione anche da parte di privati e non solo mediante perequazione o compensazione, ma anche come assolvimento di standard relativi a piani attuativi ove ciò fosse condiviso dall'Amm.ne Com.le nel corso delle valutazioni istruttorie. Peraltro alcune di tali zone poco si prestano ad un'attuazione pubblica, quali ad esempio le zone "FC" (servizi commerciali) o le "FG" (centri direzionali); la differenziazione andrebbe rivolta, ovviamente, alle nuove previsioni pur non potendo escluderla anche per l'esistente, al fine di non avere intralci procedurali nei casi di dismissione dell'attività pubblica e la cessione a privati.

Nello specifico della zonizzazione la classificazione "FVA" risulta, in effetti, poco coerente con la localizzazione oltre che con l'uso – legittimo – attuale; va tenuto conto del fatto che la previsione per giardini pubblici e spazi verdi per il gioco dei bambini risulta estranea al contesto, rispetto al quale si ritiene più coerente la classificazione "FVS - Attrezzature e impianti per attività sportive organizzate prevalentemente all'aperto e relative aree di sosta" che, oltretutto rispecchia anche l'uso attuale, ferma restando la necessità di consentirne l'attuazione anche da parte di privati e di stabilire un adeguato indice fondiario atteso che, per definizione, sono aree da attrezzare prevalentemente all'aperto il che, implicitamente, consente anche la realizzazione di spazi coperti che vanno disciplinati.

La proposta modifica dell'acronimo che individua la zona deve interessare anche la previsione adiacente, stante quanto nel merito espresso nella valutazione dell'osservazione FT16.

- d. Consentire in tali zone la realizzazioni delle opere pertinenziali nel rispetto delle corrispondenti disposizioni regolamentari regionali.

Per quanto riguarda le opere pertinenziali, si evidenzia che l'art. 21, co. 1, del r. r. 2/2015, ne consente la realizzazione anche negli insediamenti di cui all'articolo 91 del medesimo regolamento che corrispondono alle zone "F". Ad ogni buon conto, anche in considerazione delle valutazioni svolte nel precedente punto, ovvero sia che tali zone possono essere attuate dalla P. A. ma anche da privati, si ritiene opportuno proporre una modifica normativa che ne consenta espressamente la realizzazione.

PROPOSTE AGGIORNAMENTI CARTOGRAFIA E/O NTA

Proposta aggiornamento cartografia

Proposta aggiornamento NTA

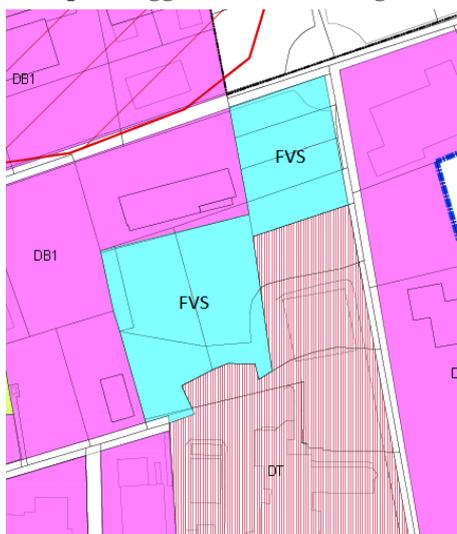


Tavola AHYPR010

In relazione ai punti a) e b).

Modifica del comma 2 dell'articolo 32

"2. Fermo restando quanto disposto con l'articolo 33, ~~Nelle~~ nelle zone DT sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dalla legislazione vigente, inclusa la ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dalla classificazione dell'edificio di cui all'Allegato A alla DGR 852/2015. Sono altresì consentiti interventi in ampliamento nel rispetto dell'indice fondiario di 0,30 mq/mq e dell'indice di permeabilità (Ip) nella misura del venti per cento (20%) del lotto libero da costruzioni. L'altezza massima consentita, per tutti gli interventi ammessi, è pari a quella esistente, fatte salve le deroghe consentite a tale parametro dal r. r. 2/2015. ~~già disciplinati dall'art. 10 delle presenti NTA per le zone B0 con gli analoghi parametri già descritti, ad eccezione delle destinazioni d'uso.~~"

In relazione ai punti c) e d).

Le modifiche conseguenti alle valutazioni ed alle proposte formulate per questi due punti sono piuttosto articolate e necessitano, peraltro, di raccordo con quelle conseguenti alle valutazioni per il punto 42 dell'osservazione n. 63. Si rinvia pertanto alle modifiche proposte ed illustrate nell'Allegato C.

COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, nella seduta del 21/05/2019, valutata la proposta tecnica ritiene la stessa

- Condivisibile
- Non condivisibile per le motivazioni che seguono

.....

CONSIGLIO COMUNALE

Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto

- condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione;
- condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico;
- non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.

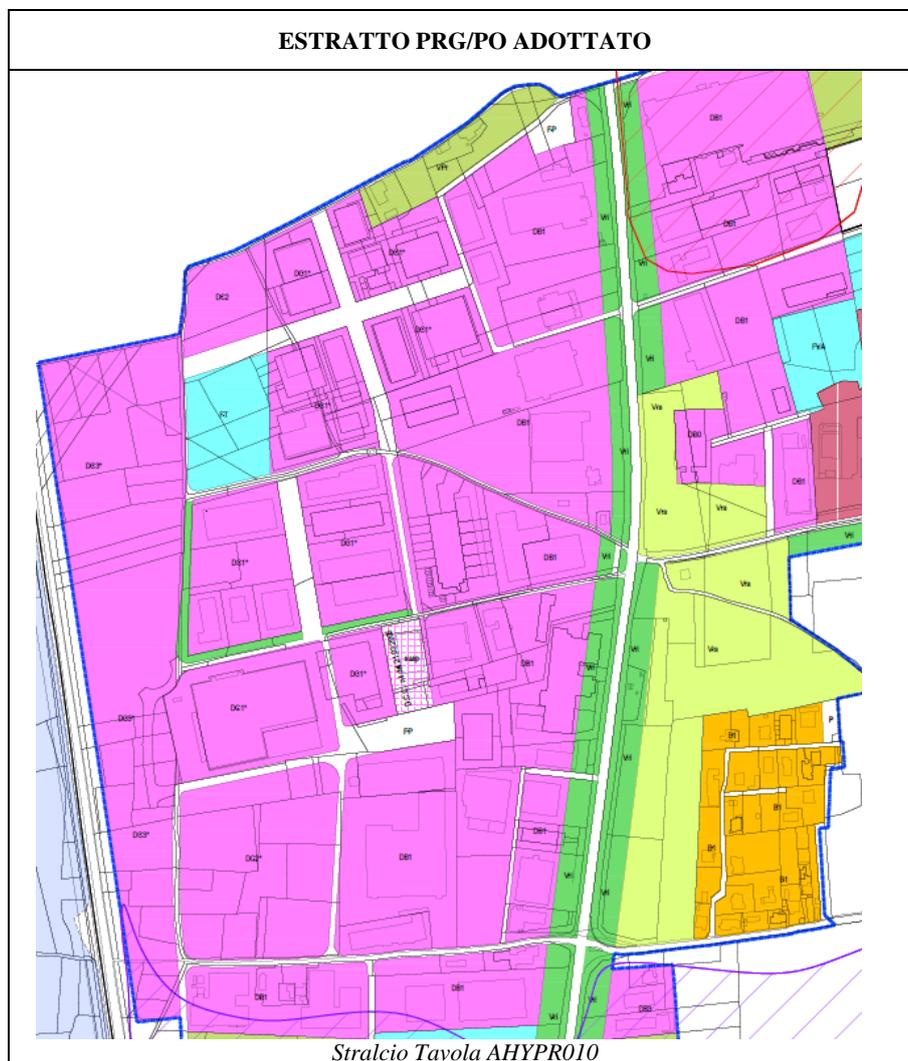
Conseguentemente l'osservazione viene

- Accolta
 - Accolta parzialmente
 - Non accolta
- facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO, come da verbale della seduta.



Atto d'osservazione n. 31

Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Torre Matigge	Coletti Carlo	03/10/2018	17442


DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE E VALUTAZIONI TECNICHE

L'osservazione pone in evidenza alcune incongruenze tra cartografia e normativa per la zona industriale di Matigge, estendendo poi le tematiche a tutte le aree con destinazione produttiva. Vengono altresì poste all'attenzione dell'Amministrazione possibili problematiche che potrebbero sorgere nel corso del tempo con l'applicazione di alcune "restrizioni" normative. L'atto è articolato per punti e per rendere più comprensibile il contenuto e le conseguenti valutazioni tecniche, queste vengono formulate per ciascuno dei punti trattati nell'osservazione.

1. L'acronimo «DC3*» che contraddistingue questo comparto non trova riscontro nella *Legenda* nella quale sono riportate solo le zone «DC»; nel contempo la campitura che interessa tale zona corrisponde, sempre in base alla *Legenda*, alle zone «DB1» ovvero a quelle di completamento.

La tematica sulle zone produttive risulta segnalata anche in altra osservazione (cfr. n. 32) in relazione ad altre problematiche connesse agli acronimi della zona produttiva. Si rinvia quindi alla valutazione in quella sede espressa.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
= = =	= = =

2. Il comparto risulta perimetrato con un tratteggio di colore blu che non trova riscontro nella *Legenda*.

La carenza risulta segnalata anche in altra osservazione (cfr. n. 42) in relazione ad altre problematiche connesse a tale perimetrazione. Si rinvia quindi alla valutazione in quella sede espressa mentre si ritiene opportuno precisare, in normativa, la finalità di tali perimetrazioni.



Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
Si rinvia alla proposta per l'osservazione n. 42 in questo medesimo allegato	All'art. 2, co. 1, gli alinea che individuano gli elaborati costituenti il PRG/PO vanno sostituiti con lettere e/o numeri, al fine di consentirne una più agevole individuazione. Il medesimo aggiornamento, per le medesime finalità si propone che venga effettuato per tutto l'articolato normativo anche per uniformità tra i vari articoli. Il testo del comma 2 "Gli elaborati del PRG PO sono definiti ai sensi degli artt. 98 e 110 della R.R. 2/2015." si propone venga sostituito con il seguente "Negli elaborati di cui alla lettera c) sono individuate, con specifica simbologia, le macroaree, con esclusione di quelle agricole, derivanti dalle scelte pianificatorie operate con il PRG/PS."

3. La zona è parzialmente campita come «Fascia C» del PAI vigente. Tale individuazione non comporta limitazioni all'attività edilizia dato che in tale fascia è richiesto il parere – e non l'autorizzazione – dell'Autorità idraulica solo "...nei casi di nuove realizzazioni di infrastrutture lineari quali ferrovie, autostrade e strade extraurbane." (vedi art. 30, co. 3, NTA del PAI). Tale perimetrazione potrebbe indurre a valutazioni inesatte da parte degli operatori anche perché a fronte di essa non si vi è alcun riferimento nelle NTA. Ove tale perimetrazione rispondesse all'obbligo stabilito dall'art. 4, co. 5, NTA del PAI, si dovrebbe provvedere anche per le altre tipologie di fasce di rischio.

La campitura celeste riportata in cartografia non individua la fascia di rischio idraulico di tipo "C" bensì quella di tipo "A". L'argomento relativo alla fascia di rischio idraulico, alla sua individuazione grafica e nella Legenda nonché alla corrispondente disciplina sono state trattate nella valutazione di altre osservazioni (cfr. n. 02 e n. 62 in Allegato A) che qui si confermano. Si rinvia quindi alle valutazioni in quella sede espresse.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
Si rinvia alla proposta per le osservazioni n. 02 e n. 62	Si rinvia alla proposta per le osservazioni n. 02 e n. 62

4. La disciplina per le zone DC è data con l'art. 28 delle NTA il quale, per un probabile errore materiale, inizia con il comma 3; la necessaria rettifica richiede anche la verifica di eventuali riferimenti contenuti nell'articolato normativo che potrebbero risultare errati.

Si tratta di un evidente refuso che deve essere risolto. Per quanto riguarda eventuali riferimenti legislativi inseriti nelle NTA non si ritiene ci siano errori, mentre è possibile che, stanti le continue modifiche della normativa di settore, potrebbero esserci dei riferimenti superati o modificati e si condivide l'opportunità, anzi la necessità, di effettuate i necessari aggiornamenti.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
== =	La numerazione dei commi dell'articolo 28 deve essere rettificata nel senso proposto. Si dovrà procedere ad una verifica dell'intero articolato normativo per verificare l'attualità delle disposizioni sovraordinate richiamate e, se del caso, procedere ai necessari aggiornamenti che saranno visibili nell'Allegato C.

5. La previsione di due sottozone – DC1 e DC2 – non trova alcun riscontro in una differenziazione normativa come si evince dalla tabella inserita nell'art. 29; inoltre, nell'art. 28, non risulta alcuna disposizione relativa alla zona «DC3» sia con asterisco che senza.

Per valutare l'osservazione è stata effettuata una disamina delle previsioni adottate e si è accertato che:

- non sono previste zone DC1, né a valle né a monte della Flaminia;
- le zone DC2 sono presenti solo a valle della Flaminia.

La differenziazione, introdotta al solo fine di limitare l'altezza degli edifici a monte della Flaminia, non ha quindi ragione di essere e la distinzione, con gli acronimi, tra DC1 e DC2 può essere stralciata dalle NTA adeguando di conseguenza l'epigrafe ed i contenuti degli articoli 28 e 29. Per quanto riguarda la zona oggetto dell'osservazione, ossia la DC3, si ritiene opportuno rinviare alla valutazione offerta per il punto 6 ed a quelle per il punto 34 dell'osservazione n. 63.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
== =	Articolo 28: a. sostituire le parole "sottozone DC1, DC2, (EX D2, D3)" con "zone DC"; b. sostituire il termine "sottozone" con "zone" nell'intero articolo;

	<p>Articolo 29:</p> <p>a. sostituire le parole "sottozone DC1 e DC2" con "zone DC";</p> <p>b. sostituire il termine "sottozone" con "zone" nell'intero articolo;</p> <p>c. stralciare dalla tabella l'ultima riga in quanto riferita ad insediamenti non previsti.</p> <p>Le modifiche proposte richiedono anche un adeguamento dell'art. 24, sia come acronimi (in relazione anche alle valutazioni espresse per il punto b) dell'osservazione 32) che come definizioni, considerando che la globalità delle previsioni riguardano gli "insediamenti" e le specificità riguardano le "zone" stralciando, di conseguenza, il termine "sottozone".</p>
--	---

6. La presenza dell'asterisco nell'acronimo che individua la zona *de qua*, in base all'art. 28 NTA ha la finalità di precisare che la stessa è dotata di Piano attuativo "...approvato e convenzionato prima della approvazione definitiva della Parte operativa...". La porzione di zona antistante il tracciato ferroviario, però, non è dotata di P. A. approvato e convenzionato. Si segnala quindi l'opportunità di perimetrare la sola zona effettivamente dotata di P. A., differenziandola da quella da attuare.

La situazione amministrativa, in effetti, non trova rispondenza con quanto riportato nella Tavola AHYPR010 adottata. Il comparto da individuare come soggetto a disciplina pregressa deve essere contraddistinto con un acronimo diverso da quello da attuare. In base a quanto proposto con altra valutazione per i comparti soggetti a pianificazione pregressa, il comparto convenzionato dovrà essere individuato con l'acronimo DP mentre quello da attuare sarà individuato con l'acronimo DC1, che contraddistingue gli insediamenti produttivi da attuare ai sensi dell'art. 27 della legge 865/1971 (P.I.P.). Le altre zone da assoggettare a strumento attuativo saranno contraddistinte con l'acronimo DC2 e la loro attuazione può avvenire per iniziativa pubblica, privata oppure mista.*

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
<p>Gli insediamenti produttivi oggetto di piani attuativi convenzionati vanno contraddistinti con l'acronimo DP*</p> <p>L'insediamento previsto in località Matigge, adiacente a quello già quasi completamente attuato, si propone venga contraddistinto con l'acronimo DC1 in quanto da attuare mediante iniziativa pubblica. Gli altri insediamenti vanno contraddistinti con l'acronimo DC2 che individua quelli da attuare per iniziativa privata, pubblica o mista.</p>	<p>Le proposte di modifiche agli articoli 24, 28 e 29 di cui al punto precedente andrebbero integrate con quelle formulate per questa parte dell'osservazione al fine di disciplinare le diverse modalità attuative delle zone DC_n tenendo, nel contempo, conto delle valutazioni offerte per l'osservazione n. 32 sulla differenziazione delle categorie funzionali insediabili in base all'ubicazione delle zone.</p> <p>Atteso che la disciplina delle zone produttive è stata oggetto di varie valutazioni e proposte, si ritiene utile ai fini della chiarezza che questo metodo di valutazione delle osservazioni si prefigge, riepilogare sinteticamente la proposta tecnica.</p> <ul style="list-style-type: none"> - DB0: invariata - DB1: zone produttive "esistenti" poste a valle della S.S. 3 Flaminia con destinazione prevalentemente produttiva, con H_{max} 10,00 m. e modalità attuativa diretta; - DBS1: zone produttive "esistenti" poste a monte della Flaminia con destinazione prevalente a servizi, incluso il commercio, con H_{max} 8,50 m. e modalità attuativa diretta; - DB2: zone produttive "esistenti" poste come sopra con destinazione prevalente a servizi, incluso il commercio, con H_{max} 6,50 m. e modalità attuativa diretta; - DB3: zone produttive "esistenti" poste a valle della Flaminia con destinazione prevalentemente produttiva, con H_{max} 10,00 m. e modalità attuativa diretta; - DC1: zone produttive di "nuova previsione" da attuare ai sensi art. 27 legge 865/1971 salvo che alla decadenza del termine permane la destinazione e l'attuazione diviene privata, con H_{max} 10,00 m. se a valle della Flaminia e 8,50 se a monte della Flaminia; - DC2: zone produttive come sopra ma con attuazione ad iniziativa privata;



	<p>- DCA: zone agricole prenotate per l'ulteriore sviluppo produttivo e, pertanto, di "nuova previsione" da attuare in base al disposto dell'art. 30 delle NTA; DP* insediamenti produttivi dotati di strumento attuativo convenzionato. Gli articoli delle NTA, se la proposta sarà condivisa, dovranno essere aggiornati di conseguenza.</p>
--	---

7. La cartografia dovrebbe prendere atto dell'avvenuta approvazione dell'infrastruttura di collegamento con la zona industriale di Foligno, differenziandola da una eventuale ipotesi, di progetto, per il collegamento con la viabilità esistente.

Si propone di accogliere e di riportare in cartografia il tracciato stradale approvato lasciando al piano attuativo la definizione del raccordo con la viabilità esistente.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
Nella Tavola AHYPR010, dovrà essere riportata la viabilità di progetto mantenendo la destinazione produttiva all'area necessaria per il raccordo con la viabilità esistente consentendo così allo strumento attuativo ampia libertà di progettazione, ferme restando le ulteriori modifiche all'azonamento proposte con le valutazioni di altre osservazioni.	= = =

8. Si osserva che nella zona il PRG individua delle fasce di rispetto per la ferrovia e per la viabilità esistente, ma non per quella di progetto. Viene suggerita una rivalutazione di tali scelte, atteso che la fascia lungo la ferrovia dovrebbe essere classificata come produttiva per consentirne una corretta e razionale utilizzazione. il vincolo ferroviario potrebbe essere indicato con una grafia che lo delimita senza attribuirgli una specifica zonizzazione. Per la viabilità di progetto si potrebbe utilizzare il medesimo criterio per consentire aggiustamenti in sede esecutiva, senza incidere su zonizzazioni che conformano diritti edificatori.

L'argomento della fasce di rispetto stradale viene diffusamente trattato nelle valutazioni dell'osservazione 41 e pertanto si rinvia alle proposte per quella formulate. Le fasce di rispetto, in base al PRG/PS non si conformano come una specifica zonizzazione, né sono classificabili come agricole. Ciò vale sia per quelle relative alla viabilità che per la linea ferroviaria. Va tenuto conto del fatto che la fascia di rispetto delle ferrovie, pari a 30 metri dalla rotaia più vicina, non costituisce un vincolo assoluto in quanto la ridetta distanza – stabilita dall'art. 48 del DPR 753/1980 – è suscettibile di deroghe in base al disposto dell'art. 60 del medesimo DPR. Lasciare tale fascia priva di campitura ed esterna al perimetro della macro-area indurrebbe a ritenerla zona agricola con evidenti complicazioni per l'attività edilizia.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
Si propone di modificare tutte le tavole interessate dal tracciato della ferrovia, individuando le fasce di rispetto ricadenti nelle macro-aree con linea tratteggiata al fine di attribuire la medesima classificazione delle zone adiacenti in ottemperanza al disposto dell'art. 89, co. 2, del r. r. 2/2015. La Legenda deve essere integrata inserendo una specifica simbologia che segnala – non definisce – la fascia di rispetto della linea ferroviaria; tale simbologia deve essere diversa da quelle relativa ai tracciati stradali.	L'articolo 47, oltre agli aggiornamenti conseguenti alle valutazioni sulle fasce di rispetto stradale, dovrà essere integrato con i riferimenti a quelle della linea ferroviaria, precisando che quella in cartografia costituisce una mera indicazione e che gli interventi sono soggetti al rispetto della disciplina di cui agli articoli 49 e 60 del DPR 753/1980.

9. A ridosso della viabilità che separa le due zone industriali – attuata e da attuare – è stata prevista una fascia di verde che non è compatibile con le previsioni del P.I.P. e non è coerente con gli atti di cessione/assegnazione.

La fascia di verde cui si fa riferimento nell'osservazione sostanzia una modifica allo strumento attuativo, ma anche agli atti di cessione dei lotti interessati, compresi in un P.I.P. sostanzialmente completato. È quindi necessario accogliere la modifica segnalata con l'osservazione.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa



10. Si suggerisce, con delle argomentazioni, di valutare l'opportunità dell'individuazione come zona produttiva dell'area sottostante il viadotto della Flaminia.

In effetti, verificate le previsioni del PRG/PS, parte della zona individuata come industriale è classificata come vincolo stradale e non come RUP. Nel contempo occorre però tenere presente che in quella zona la strada statale è di molto sopraelevata rispetto al terreno e rendere quelle aree inutilizzabili porterebbe ad un inevitabile degrado. Si ritiene quindi opportuno adeguare la Tavola AHYPR010 evidenziando il tracciato stradale (fondo bianco) e individuando la fascia di rispetto stradale. Al fine di evitare il degrado ipotizzato si propone di integrare l'art. 47 al fine di stabilire che nelle fasce Vri riferite a tracciati sopraelevati la zona di rispetto può essere utilizzata anche per spazi scoperti pertinenti agli insediamenti o per il reperimento delle dotazioni territoriali, ferme restando le altre proposte di modifica sulla disciplina di tali fasce come risultanti dalle valutazioni tecniche di altre osservazioni.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
<p style="text-align: center;">Proposta aggiornamento cartografia in base alla valutazione tecnica</p>	<p>Si propone di integrare l'articolo 47 per le finalità illustrate nella valutazione tecnica.</p>

11. Le NTA confermano, per le zone dotate di P. A. convenzionato, i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dal medesimo P.A. Si rileva l'assenza di una disciplina per gli insediamenti esistenti, sia con assorbimento totale che parziale della potenzialità ammessa, anche alla luce delle disposizioni, prevalenti, date per queste zone dalla l. r. 1/2015.

Come noto, e come segnalato nell'osservazione, le disposizioni della l. r. 1/2015 e del r.r. 2/2015 sono immediatamente prevalenti rispetto agli strumenti urbanistici comunali – sia generali che attuativi – qualora questi contengano disposizioni non corrispondenti. Le disposizioni cui si fa riferimento nell'osservazione sono contenute nell'art. 15, co. 3 (per le zone C), nell'art. 28, co. 2 (per le zone D) e nell'art. 60, co. 3 (in via generale); quest'ultima disposizione risulta di maggior dettaglio rispetto alle altre e ciò potrebbe ingenerare confusione nella fase applicativa. Il problema si ritiene possa trovare ragionevole soluzione attraverso alcune modifiche alle disposizioni delle NTA qui richiamate.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
<p>===</p>	<p>Si propone di integrare il comma 3 dell'articolo 15 ed il comma 2 dell'articolo 28 inserendo un riferimento all'articolo 60, comma 3. In quest'ultimo va inserito un espresso riferimento alla prevalenza delle disposizioni regionale, con particolare riferimento a quelle di tipo regolamentare</p>



12. In considerazione delle problematiche gestionali delle zone P.I.P., si suggerisce di introdurre nell'articolato normativo una disposizione che non renda tale strumento come obbligatorio (con conseguente rischio di decadenza dopo un quinquennio) consentendone un'utilizzazione anche mediante piano attuativo di iniziativa mista.

Si rinvia alla valutazione offerta per il precedente punto 6 che si conferma. In relazione alla problematica sulla possibile decadenza della previsione per le zone DC1 si ritiene opportuna un'integrazione che chiarisca che alla decadenza del termine per l'applicazione dell'art. 27 della legge 865/1971 non decade la previsione urbanistica, ma solo quella procedimentale.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
===	Le modifiche di cui alla valutazione del precedente punto 6 vanno integrate con quanto proposto per questo punto.

13. L'osservazione suggerisce una puntuale verifica sugli indici ammessi nelle zone produttive, in quanto non sono indicati nell'articolo 28.

L'articolo 28 tratta delle zone DC e si ritiene pertanto che l'osservazione sia riferita agli indici stabiliti per dette zone, indici che sono stabiliti nell'articolo 29, per il quale sono stati proposti anche degli aggiornamenti.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
===	===

14. Viene suggerito di rivedere la disposizione (art. 28, co. 7) che obbliga la "...salvaguardia dei casali e dei tracciati viari esistenti...". La motivazione sta nel fatto che per la zona oggetto dell'osservazione la viabilità esistente necessita di modifiche del tracciato, funzionali alla tipologia degli insediamenti e, soprattutto, del traffico che gli stessi inducono. In altre e diverse fattispecie, il mantenimento dei casali potrebbe creare contrasti di carattere igienico-sanitario con le destinazioni produttive da insediare. Ove tali fattispecie sussistano, sarebbe opportuna una specifica individuazione assegnando agli edifici un'adeguata zona di rispetto.

Va precisato che a seguito dell'aggiornamento della numerazione dei commi quello oggetto dell'osservazione è divenuto il comma 5; le problematiche segnalate possono infatti incidere sull'infrastrutturazione delle zone di espansione e non solo del tipo produttivo. Nel contempo è condivisibile una salvaguardia dei casali o di tracciati stradali storicizzati e in presenza di tali emergenze il progetto di piano attuativo deve prevedere le necessarie cautele per il mantenimento e la valorizzazione. È peraltro ragionevole il problema sollevato circa la necessaria individuazione dei beni da salvaguardare – quando ovviamente non siano oggetto di una specifica tutela – e si può ritenere che a tale esigenza si possa supplire utilizzando i criteri stabiliti con l'allegato alla DGR 852/2015.

Nel contempo si riferisce che nel procedimento per la verifica di assoggettabilità a VAS è stata posta la seguente prescrizione "Con riferimento alle zonizzazioni CA, ovvero alle aree suscettibili degli sviluppi urbanistici del territorio comunale di Trevi, nel confermare la necessità di rispettare le disposizioni del art. 82 della l. r. 1/2015, si prescrive che gli tutti gli elementi di naturalità presenti, quali ad esempio, siepi, filari alberati, e corsi d'acqua ivi presenti, siano mantenuti tali e valorizzati anche con opere di riambientazione al fine di garantire la biopermeabilità della rete ecologica interessata".

Dal tenore letterale risulta evidente che la prescrizione non concerne solo le zone CA – che si ricorda sono quelle agricole trasformabili a fini residenziali – ma tutte le "aree suscettibili degli sviluppi urbanistici" e quindi anche le DC e le DCA.

È di tutta evidenza che necessita, per quanto possibile, evitare normative "nebulose" e che, pur senza introdurre pesanti aggravii dei procedimenti, vanno stabiliti criteri univoci per individuare i beni da salvaguardare, oltre a quelli tutelati. Si ha ragione di ritenere che la normativa di riferimento possa essere quella già proposta in esito alla specifica valutazione dell'osservazione.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
===	Negli articoli 17, co. 2 (zone C), 18, co. 5 (zone CA), 29, co. 2 (zone DC), 30, co. 1 (zone DCA) dovrà essere inserito un richiamo alle disposizioni dell'art. 60 al quale si dovrebbe aggiungere un comma che recepisce la prescrizione regionale sopra riportata. Si ribadisce l'opportunità che In tutti gli articoli il termine "sottozona" venga sostituito con "zone".

15. La disposizione contenuta nell'art. 28, co. 11, tendente a limitare gli spazi espositivi, risulterebbe in contrasto con la normativa regionale, anche in materia di commercio, in ordine ai criteri di valutazione di tali spazi.

Il comma indicato nell'osservazione, a seguito della rinumerazione, è diventato il 9; in tale comma è presente, in effetti un'alinea – che a seguito della identificazione con lettere o numeri è contraddistinto con la lettera c) – che stabilisce limitazioni alla consistenza degli spazi espositivi che risulta non coerente sia con la disciplina dell'attività edilizia che con quella commerciale. È quindi necessario lo stralcio di tale disposizione.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
===	All'art. 28, co. 9, lett. c), vanno apportate le modifiche proposte con la valutazione che precede.

16. Viene segnalata l'incertezza generata dal tenore letterale della disposizione sulla percentuale ammessa per la destinazione



residenziale di servizio all'insediamento produttivo. Viene argomentato che risulterebbe applicabile a tutte le zone, sebbene per alcune risulti espressamente vietata; nel contempo non si comprende perché l'asservimento sia richiesto solo nel caso di cambio di destinazione d'uso e non anche nel caso di nuova edificazione contestuale a quella dell'opificio. Si osserva che il vincolo eventualmente posto con il titolo abilitativo sostituirebbe ragionevolmente quello derivante dall'atto d'obbligo che, per di più, costituisce un aggravio procedimentale in violazione delle disposizioni date in proposito con la l. r. 1/2015 (cfr. art. 2, commi 5 e 6). Viene rappresentato che la variazione di destinazione d'uso, se inammissibile in base alle NTA, configurerebbe una variazione essenziale (art. 139, co. 1, lett. a), l. r. 1/2015). Si propone di riferire la quota percentuale ammessa alla consistenza iniziale dell'opificio affinché nel caso di successivi frazionamenti si debba tenere conto di quanto già realizzato.

La valutazione della problematica posta in questo punto dell'osservazione richiede delle brevi considerazioni preliminari in quanto è stata oggetto, in passato, di difficoltà applicative. L'intendimento è quello di limitare l'insediamento di destinazioni residenziali negli ambiti produttivi, per evidenti problematiche di coesistenza; da qui la scelta di limitare la destinazione residenziale all'attività di custodia o all'uso del titolare o dei titolari dell'attività. A ciò conseguono altre due limitazioni: una relativa alla consistenza della porzione destinata ad attività residenziale; l'altra relativa al fatto che la porzione destinata a residenza non può costituire un edificio a sé stante, ma deve essere integrata nell'opificio.

Altra problematica è relativa a quale Suc fare riferimento per determinare la quota ammissibile a residenza; l'intenzione è quella di evitare che attraverso successivi frazionamenti dell'attività produttiva si creino più unità residenziali. Ora si pongono due ipotesi: stabilire una percentuale rispetto alla Suc produttiva con una sola U.I. residenziale oppure fissare solo la percentuale massima. In ogni caso la valutazione va fatta sulla consistenza originaria (se edifici esistenti) senza tenere conto dei frazionamenti successivi (in coerenza con la legislazione regionale) oppure su quella di progetto nel caso di nuovi insediamenti. L'ufficio, anche in base alle fattispecie che si sono presentate nel tempo, propende per la seconda ipotesi.

Si evidenzia che disposizione in argomento è contenuta nell'articolo 28 il che comporta che tali limitazioni o condizioni risulterebbero riferite alle sole zone DC mentre è opportuno, anzi necessario, che siano applicabili in tutte le zone "D". Per quanto concerne il rispetto del vincolo si ritiene che prevedere garanzie fideiussorie o atto d'obbligo potrebbe risultare in contrasto con l'art. 2, co. 5, l. r. 1/2015 che vieta anche ai Comuni "negli atti normativi e nei procedimenti amministrativi in materia di governo del territorio e materie correlate "di introdurre " ulteriori adempimenti regolatori, informativi o amministrativi" oltre a vietare costi aggiuntivi. Trattandosi di disposizione a tutela dell'ordinato uso del territorio, evitando la proliferazione di residenze in zone a ciò non destinate o meglio con "prevalente" destinazione produttiva, si ritiene che sia atto allo scopo prevedere, in maniera espressa, che il mancato rispetto dei limiti parametrici e di quelli relativi ai soggetti fruitori, sostanzialmente la variazione essenziale prevista dall'art. 139, co. 1, lett. a), della l. r. 1/2015.

Modifiche alla cartografia	Modifiche alla normativa
<p style="text-align: center;">===</p>	<p><i>La disposizione data con l'art. 28, co. 11 (rectius 9), lett. b) va stralciata in quanto da riferire a tutti gli insediamenti produttivi (zone D).</i></p> <p><i>La medesima, adeguata alle proposte formulate, va inserita dopo il comma 2 dell'articolo 24 con il testo che si propone così formulato:</i></p> <p>"2bis In tutti gli insediamenti produttivi (zone D) è consentita la realizzazione di unità abitative – quando non espressamente vietata – da destinare esclusivamente al personale addetto alla custodia e/o all'esercente l'attività produttiva al fine di garantire la compatibilità di tale realizzazione con il tessuto produttivo. La consistenza di dette unità abitative deve essere contenuta entro il 20% della Suc esistente – nel caso di variazione della destinazione d'uso – ovvero della Suc di progetto – nel caso di nuova realizzazione dell'insediamento produttivo – fermo restando che la Suc massima con destinazione residenziale non può eccedere i 300 mq. riferiti all'intero, originario, insediamento. Nel computo vanno comprese le superfici residenziali poste in essere in base alla normativa previgente.</p> <p>2ter L'unità abitativa di cui al comma precedente dovrà essere incorporata nell'edificio principale o armonicamente collegata allo stesso. In nessuna caso è consentita la realizzazione in maniera isolata dall'edificio produttivo, commerciale o direzionale che sia. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente comma e a quello precedente sostanzia una "variazione essenziale" ai sensi e per gli effetti dell'art. 139, co. 1, lett. a), della l. r. 1/2015."</p> <p><i>Stante la modifica anzidetta, che rende la disposizione applicabile in tutte le zone produttive, si dovrebbe</i></p>



	stralciare il comma 4 dell'art. 25 che concerne la medesima disposizione.
--	---

<p style="text-align: center;">COMMISSIONE CONSILIARE</p> <p>La Commissione, nella seduta del 23/05/2019, valutata la proposta tecnica ritiene la stessa</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Condivisibile <input type="checkbox"/> Non condivisibile per le motivazioni che seguono</p> <p>..... </p>	<p style="text-align: center;">CONSIGLIO COMUNALE</p> <p>Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione; <input type="checkbox"/> condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico; <input type="checkbox"/> non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.</p> <p>Conseguentemente l'osservazione viene</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Accolta parzialmente <input type="checkbox"/> Non accolta facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO, come da verbale della seduta.</p>
---	--

Atto d'osservazione n. 32

Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Varie zone del territorio comunale	Responsabile Area Urbanistica [arch. Bettini Stefania]	05/10/2018	17622

VALUTAZIONE TECNICA E PROPOSTE AGGIORNAMENTI CARTOGRAFIA E/O NTA	DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE
<p>La tematica degli acronimi (le sigle che in cartografia e normativa individuano i vari azzonamenti) richiede una preventiva valutazione di ordine generale. È indubbio che tra localizzazione, individuazione in "Legenda" e normativa deve esistere assoluta corrispondenza. Ciò a maggior ragione nel caso di zone soggette a disciplina pregressa per le evidenti ricadute sull'attuazione degli interventi.</p> <p>Ciò premesso, le NTA stabiliscono che le zone di espansione interessate da piani attuativi approvati e convenzionati sono individuate da un acronimo alfanumerico cui si aggiunge un asterisco (*) e cioè "Cn*" dove il carattere "n" individua l'indice attribuito, che può essere 1 oppure, 1,5 oppure 2.</p> <p>Pe quanto concerne le zone C da attuare, o meglio da convenzionare, si può mantenere il carattere numerico in quanto consente di stabilire con immediatezza l'indice territoriale applicabile.</p> <p>Nel caso di piani convenzionati, invece, tale differenziazione non ha ragione d'essere atteso che valgono – in perpetuo in base alla legge – le potenzialità attribuite ai lotti previsti dal piano convenzionato. Risulta quindi più agevole, anche ai fini degli aggiornamenti cartografici, stabilire che le zone in questione siano contraddistinte, tutte, con l'acronimo "CP*" indipendentemente dall'indice attribuito dalla pianificazione pregressa.</p> <p>In tal senso dovrà essere aggiornata la "Legenda" di tutte le tavole grafiche, nelle quali il termine "CONDIZIONATE" deve essere opportunamente sostituito.</p> <p>Si propone la rettifica che segue per la descrizione degli acronimi delle "ZONE C: SISTEMA INSEDIATIVO DI TRASFORMAZIONE":</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Cn" ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DA ATTUARE - "CP* ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE SOGGETTE A DISCIPLINA PREGRESSA - "CA" il riferimento alle "aree agricole" contenuto nell'attuale definizione, potrebbe indurre in errate interpretazioni, anche della disciplina applicabile. Si propone quindi l'aggiornamento che segue, riferito alle aree che presentano una campitura come in legenda, e che identificano quelle di cui all'art. 6, co. 5, NTA PRG/PS. Questa la proposta: <ul style="list-style-type: none"> - "CA" AREE DI NUOVA PREVISIONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI REGOLATE DAL PRG/PO (art. 6, co. 5, lett. a), NTA PRG/PS). <p>Dalle verifiche effettuate per formulare le valutazioni che precedono, ma anche da quelle correlate ad altri atti di osservazione (cfr. n. 63, punto 16) è emerso che alcune zone TRr individuate con il PRG/PS, sono state riportate nella</p>	<p>L'osservazione è articolata in più punti e riporta, sostanzialmente, alcune inesattezze o incongruenze sulle quali è stata richiamata l'attenzione da parte di cittadini e tecnici durante la fase della pubblicazione. In questo documento si provvede alla valutazione sia dei punti attinenti la cartografia che di quelli relativi agli aspetti normativi salvo che, per questi ultimi, le modifiche formali saranno inserite nell'Allegato C.</p> <p>a) Viene segnalata la presenza di acronimi non uniformi, tra cartografia e normativa, per le zone residenziali con pianificazione pregressa vigente</p>

cartografia del PRG/PO senza alcuna dicitura o campitura sebbene le NTA (cfr. art. 18, co. 2) regolino tutte tali zone. Si ritiene quindi necessario proporre i seguenti aggiornamenti:

- nella "Legenda" di tutte le tavole inserire il perimetro delle zone TRr per le quali non è prevista l'attuazione con il PRG/PO e individuarle prive di campitura con il solo acronimo "CA" con la seguente descrizione "AREE AGRICOLE UTILIZZABILI PER NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI AD ATTUAZIONE DIFFERITA NEL TEMPO (art. 6, co. 5, lett. b) e c), NTA PRG/PS)".

Si inserisce a lato un'immagine che illustra con maggiore chiarezza gli aggiornamenti proposti.

Si ripropongono tutte le valutazioni formulate per le zone "C" giungendo alla formulazione della proposta che segue.

1. Integrare la "legenda" con il simbolo per le zone produttive oggetto di piano attuativo convenzionato. Campitura come per le zone "DB" e con l'acronimo "DP*".
2. Sostituire l'acronimo delle "ZONE DI COMPLETAMENTO" da "DB1" a "DBn" per avere corrispondenza con le indicazioni della cartografia e delle NTA.
3. Adeguare gli acronimi delle altre zone produttive alla suddivisione stabilita con le NTA.

Si inserisce a lato un'immagine che illustra con maggiore chiarezza gli aggiornamenti proposti.

Nella valutazione precedente sono state formulate proposte per uniformare l'individuazione delle zone produttive regolate da convenzione o da piano attuativo di iniziativa pubblica. Conseguentemente in cartografia si deve procedere all'attribuzione dell'acronimo DP* alle zone che presentano le ridette caratteristiche.

Dalle verifiche eseguite risulta che in effetti è stata inserita una zona "C" a parziale conferma, ed ampliamento, di una previsione previgente. L'area ricade però all'interno della fascia di rischio di tipo "A" in base al PAI vigente il che non ne consente neppure la redazione di un piano attuativo.

La zona è interessata anche dall'osservazione n. 27 con la cui valutazione si è rinviato alla presente.

In base al PRG/PS rientra in un tessuto RUr ovvero di un tessuto preesistente prevalentemente residenziale. In tali tessuti le eventuali variazioni di classificazione non incidono né sulle potenzialità insediative né sulle dotazioni territoriali come riferito nella relazione cui questo documento è allegato.

Ne consegue l'ammissibilità:

- dell'eliminazione del parcheggio – già valutata positivamente nell'osservazione 27 – e la sua trasformazione in zona "C1", limitatamente alla parte esclusa dalla fascia "A";
- della sostituzione della zona "C1" e della residua area "P" con un verde privato pertinenziale "VPr" per la parte ricadente nella fascia di rischio "A".

ZONE C: SISTEMA INSEDIATIVO DI TRASFORMAZIONE		
Simbolo attuale	Definizioni aggiornate	Simbolo modificato
	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DA ATTUARE	 invariato
	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE SOGGETTE A DISCIPLINA PREGRESSA	 CP*
	AREE DI NUOVA PREVISIONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI REGOLATE DAL PRG/PO (art. 6, co. 5, lett. a) NTA PRG/PS) AREE AGRICOLE UTILIZZABILI PER NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI AD ATTUAZIONE DIFFERITA NEL TEMPO (art. 6, co. 5, lett. b) e c), NTA PRG/PS)	 CA invariato

Proposta aggiornamento "Legenda" per le zone di espansione residenziale

b) Viene segnalata la presenza di acronimi non uniformi, tra cartografia e normativa, per le zone produttive con pianificazione pregressa vigente

ZONE D: SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO		
Simbolo attuale	Definizioni aggiornate	Simbolo modificato
	ZONE DI COMPLETAMENTO	 DBn
	ZONE UTILIZZABILI PER NUOVI INSEDIAMENTI	 DCn
	AMBITI DI ZONE PRODUTTIVE SPECIALI	 DSn
	AMBITI DI ZONE PRODUTTIVE TURISTICO RICETTIVE ESISTENTI	 invariato
	AMBITI DI ZONE PRODUTTIVE TURISTICO RICETTIVE DI NUOVO IMPIANTO	 invariato
	AMBITI DI ZONE PRODUTTIVE TURISTICO RICETTIVE CAMPEGGI	 DTK

Proposta aggiornamento "Legenda" per le zone produttive

c) Mancata rappresentazione cartografica in legenda delle zone produttive con pianificazione pregressa vigente.

d) È stato rilevato un presumibile errore materiale nella frazione San Lorenzo dove è stata confermata una Zona C1 in via Casa Muccia sebbene gran parte della stessa ricada nella fascia "A" del rischio di esondazione

Stralcio Tavola AHYPR090





Proposta aggiornamento cartografia in base alla valutazione tecnica

Come rilevabile dallo stralcio cartografico del PRG/PS, le destinazioni urbanistiche attribuite con la parte operativa non sono coerenti quella strutturale.

Ciò chiede alcune riflessioni in quanto la zona comprende:

- un tessuto RUp diviso da una zona CI e cioè Ambiti destinati al sistema infrastrutturale e dei servizi pubblici, di uso pubblico privati (giardini, aree verdi attrezzate e non);
- parte di un ambito del tipo RI e cioè destinati a scuole, aree attrezzate per lo sport aree di sosta attrezzate e simili.

Va altresì tenuto conto del fatto che il necessario aggiornamento non può, ragionevolmente, introdurre vincoli espropriativi rispetto ai quali i proprietari non avrebbero possibilità di formulare osservazioni.

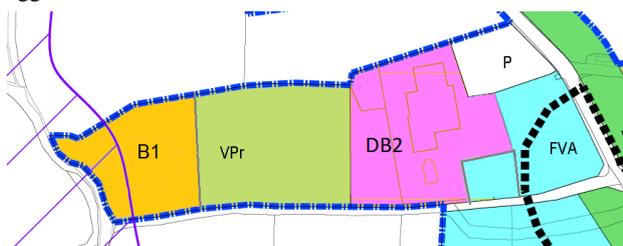
Nel contempo si può, sempre ragionevolmente considerare che le scelte dello strutturale possono trovare operatività dando agli ambiti RI le funzioni di servizio e supporto agli insediamenti, come del resto è rilevabile dal confronto tra i due elaborati.

A ciò si deve aggiungere la proposta di parziale accoglimento dell'osservazione n. 20 le cui valutazioni si intendono qui richiamate e confermate.

Stante quanto precede si ritiene che, sotto il profilo tecnico sia possibile:

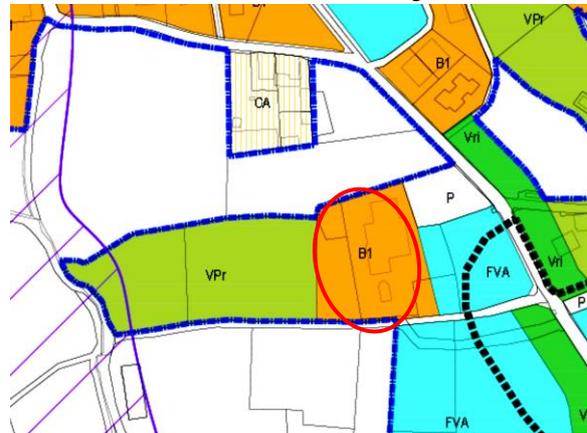
1. confermare la previsione VPr per l'area centrale in quanto compatibile sia con tessuto RUp che con l'ambito CI;
2. trasformare la destinazione B1 in DB2 (in quanto nel PRG previgente era una zona CA e non è a valle della S.S. Flaminia);
3. compensare la previsione FVA con la DB2 (già B1) per eliminare o ridurre difficoltà procedurali nell'eventuale attuazione dell'opera pubblica ed in ragione della interrelazione tra i vari ambiti;
4. attribuire all'area oggetto dell'osservazione n. 20, in considerazione della presenza di un manufatto da legittimare, in coerenza con la classificazione del tessuto che lo individua come *prevalentemente* produttivo il che non esclude una possibile destinazione residenziale – di certo non prevalente e di certo compatibile – come riscontrato in altri siti la classificazione di tipo B1.

Per maggior chiarezza si unisce uno schema della proposta di aggiornamento della Tavola AHYPR010.

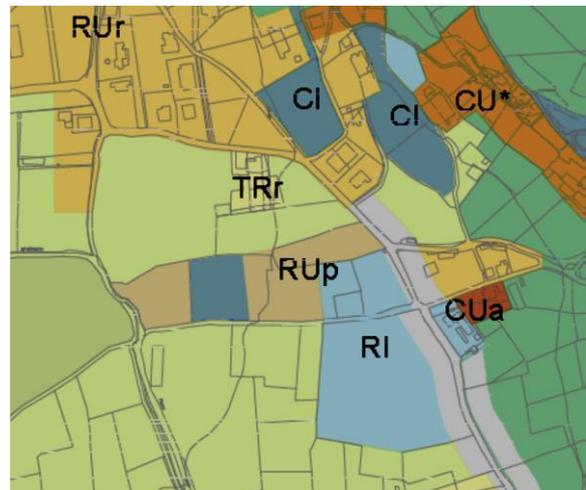


e) Viene fatto rilevare un probabile errore materiale in loc. San Clemente di Matigge in quanto un insediamento commerciale esistente (Supermercato Tosti) è stato inserito in una zona residenziale anziché produttiva.

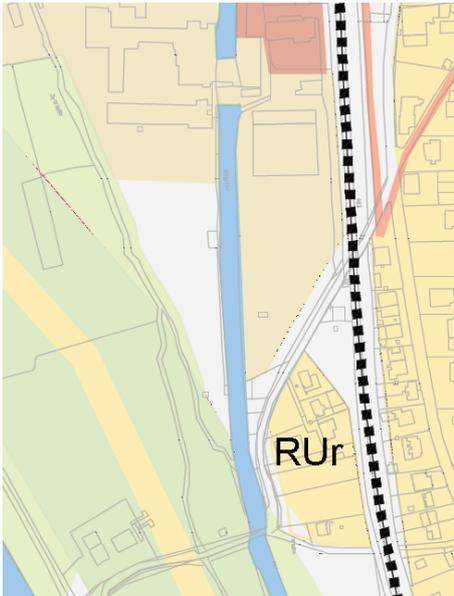
L'area è individuata nello stralcio cartografico sottostante.

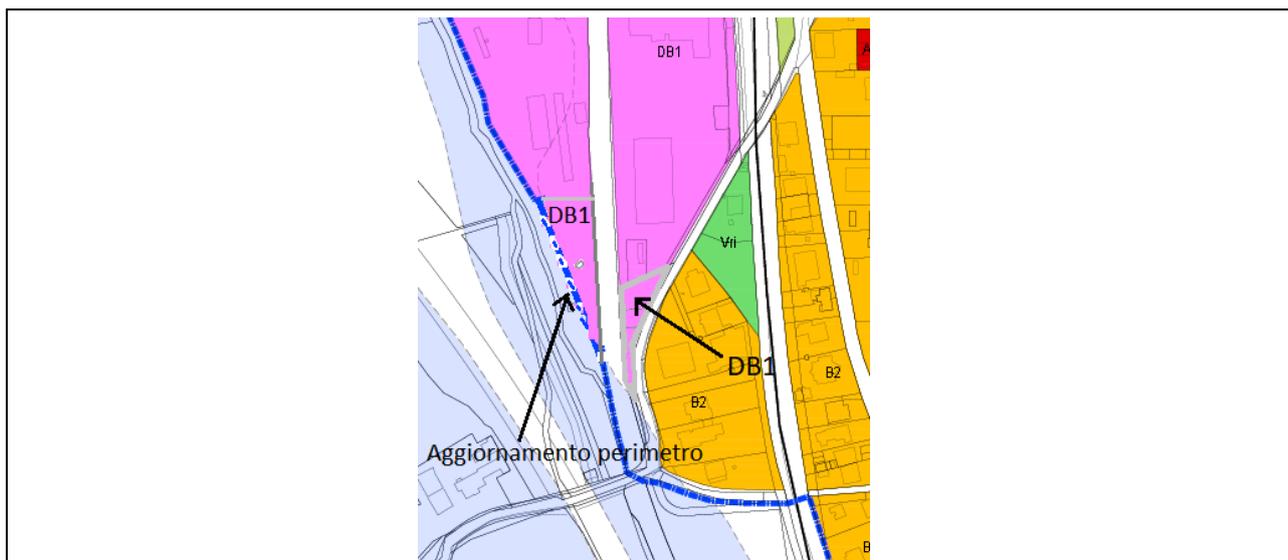


Stralcio Tavola AHYPR010 PRG/PO



Stralcio Tavola AHYD4A10 PRG/PS

	
<p>La situazione è già stata valutata in quanto oggetto dell'osservazione n. 34 stabilendo la rettifica per ripristinare la previsione del PRG/PS che risulta prevalente, come peraltro riferito nella relazione cui è allegato questo documento.</p>	<p>f) Si evidenzia un errore materiale in frazione Matigge, via Bolsena. Risulta riportata in cartografia un'area di notevole dimensione con destinazione VPr all'interno di una macroarea che il PRG/PS individua, invece, come esterna agli ambiti urbani e la classifica come agricola.</p>
<p>Per una corretta valutazione di quanto evidenziato nell'osservazione sono stati poste a confronto le cartografie del PRG/PS e del PRG/PO relative alla zona interessata. Considerato che la zona non è interessata da alcuna delle "principali infrastrutture viarie", è da escludere che la campitura riportata nel PRG/PS sia ascrivibile alle fasce di rispetto (corridoi) di una di dette infrastrutture. Che si tratti di un errore grafico trova conferma nel fatto che nel PRG/PO la zona DB1 investe la quasi totalità della porzione campita in maniera incongruente. Ciò posto necessita rettificare compiutamente tale discrepanza onde evitare che vi sia una zona priva di destinazione nella pianificazione operativa. Il problema si presenta anche nell'area antistante e deve essere parimenti risolto; peraltro una classificazione, qualunque essa sia non ha incidenza ai fini edificatori in quanto l'adiacenza al corso d'acqua la limita se non addirittura la esclude. Di seguito la proposta di aggiornamento delle previsioni del PRG/PO Tavola AHYPR040.</p>	<p>g) Si segnala che in località Faustana l'insediamento denominato "Le Cartiere di Trevi" presenta una porzione priva di campitura atta a stabilirne la classificazione urbanistica.</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">Raffronto tra la Tavola AHYD4A20 del PRG/PS e la Tavola AHYPR040 del PRG/PO</p>	



Proposta di aggiornamento della Tavola AHYPR040 del PRG/PO

<p>L'articolo 155 è stato reintrodotta nell'articolato della l. r. 1/2015 con la l. r. 22/10/2018, n. 8 riprendendo, sostanzialmente, quanto stabilito, in materia di destinazioni d'uso, dall'art. 23-ter del DPR 380/2001.</p> <p>Non è quindi possibile stralciare i riferimenti indicati nell'osservazione mentre è invece necessario procedere ad una verifica di coerenza tra il testo adottato delle NTA e la legislazione sopravvenuta. In effetti pur essendo questa prevalente si ritiene formalmente opportuno e corretto procedere ai necessari aggiornamenti atteso che, intervenendo l'approvazione del PRG/PO dopo le modifiche legislative anzidette, si potrebbero verificare problemi di applicazione.</p> <p>Considerato che le NTA sono oggetto di un'articolata osservazione (cfr. n. 63) sull'intero testo, si rinviando alla relativa valutazione gli aggiornamenti in questione che saranno evidenziati nell'Allegato C, con le modalità indicate nella relazione istruttoria.</p>	<p>1) Art. da 1 a 58: Eliminare ogni riferimento all'art. 155 della l. r. 1/2015 in quanto la C. Costituzionale con sentenza n. 68/2018 pubblicata in G.U. n. 15 del 11/04/2018, ne ha dichiarato la illegittimità.</p>
<p>A seguito della modifica legislativa richiamata nel punto precedente, la categoria funzionale a "servizi" non è più inserita, almeno in forma esplicita, nell'art. 155. In base a quanto disposto dal comma 5 la categoria funzionale "direzionale" ricomprende le attività individuate come "servizi" dall'art. 7, co. 1, lett. l), con l'esclusione delle attività commerciali che costituiscono una "categoria funzionale" a sé stante.</p> <p>Ai fini della valutazione di questa osservazione necessita tenere conto di alcune disposizioni legislative prevalenti che di seguito si richiamano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Gli strumenti urbanistici generali...[...]...stabiliscono le destinazioni d'uso ammesse in un insediamento. Si considera prevalente la destinazione d'uso qualificante gli insediamenti. Sono compatibili le destinazioni d'uso funzionali, simili o che integrano e supportano la destinazione d'uso prevalente" (art. 155, co. 1). - "Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale...[...]...si considera non rilevante ed è consentito, purché non risulti in contrasto con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, della presente legge o delle norme regolamentari..." (art. 155, co. 8). - "Negli insediamenti produttivi esistenti o di nuova previsione definiti dagli strumenti urbanistici generali comunali, sono consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per attività per servizi...[...]...nel rispetto delle norme in materia di igiene e sanità, di sicurezza e di 	<p>2) L'epigrafe del CAPO III del Titolo II reca "AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA" non comprendendo quella a "servizi" prevista dalla legislazione regionale.</p> <p>3) Per le motivazioni del punto precedente, è necessario rettificare tutto il Capo III specificando che trattasi di aree a destinazione produttiva e per servizi.</p> <p>4) Per le motivazioni di cui ai punti precedenti, è opportuno rettificare le tabelle di cui agli articoli 27 e 29 evidenziando nell'acronimo la distinzione urbanistica tra insediamento produttivo e insediamento per servizi.</p>

tutela del patrimonio storico, culturale e ambientale e delle condizioni per l'accessibilità viaria." (art. 95, co. 6).

- È soggetta a C.I.L.A. "la modifica della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa, con l'esclusione della destinazione residenziale" (art. 118, co. 2, lett. e) e per tali interventi non è dovuta "la dichiarazione di un tecnico abilitato che asseveri, sotto la propria responsabilità, la conformità agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti per l'attività edilizia vigenti." (art. 118, co. 3, lett. d).
- Le categorie funzionali in cui sono raggruppate le destinazioni d'uso, indipendentemente dalle diverse tipologie di attività alle stesse riconducibili, sono le seguenti:
 - a) residenziale;
 - b) turistico - ricettiva;
 - c) produttiva e direzionale;
 - d) commerciale;
 - e) ruralee costituisce mutamento – rilevante – della destinazione d'uso in atto il passaggio da una all'altra delle suddette categorie.

Sulla base del quadro regolatore della materia si deve stabilire, per gli insediamenti produttivi, quale sia la destinazione d'uso prevalente e qualificante e che deve sussistere all'atto della realizzazione dell'intervento. Resta più complesso il controllo, o meglio la limitazione, sulle variazioni di destinazione eseguibili in tempi successivi.

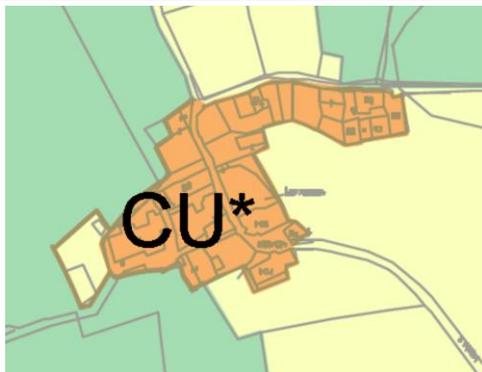
Si ritiene quindi possibile differenziare gli insediamenti disciplinati dal Capo III del Titolo I, ma potrebbe ingenerare confusione l'inserimento del termine "servizi".

La differenziazione può essere effettuata modificando gli acronimi attuali che individuano le varie zone stabilendo che la destinazione prevalente, e quindi qualificante, è quella produttiva industriale e artigianale oppure quella direzionale (comprendendo in quest'ultima le destinazioni stabilite dalla l. r. 1/2015) unitamente alla commerciale. Ciò con riferimento alla materia dell'igiene e sanità, ma anche ai fini della tutela ambientale, stabilendo che nelle zone produttive a valle della Flaminia (più consistenti ed accorpate) sono ammesse tutte quelle elencate mentre nelle zone a monte (più frammentate e sovente inserite in contesti residenziali) sono qualificanti e prevalenti le destinazioni direzionali e commerciali, la cui prevalenza deve essere assicurata – di norma – anche nel caso di interventi eseguibili mediante CILA.

Anche per tali aggiornamenti si ritiene opportuno rinviare alla valutazione dell'osservazione n. 63, aggiornamenti che saranno evidenziati nell'Allegato C, con le modalità indicate nella relazione istruttoria.

ULTERIORI VALUTAZIONI

PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO

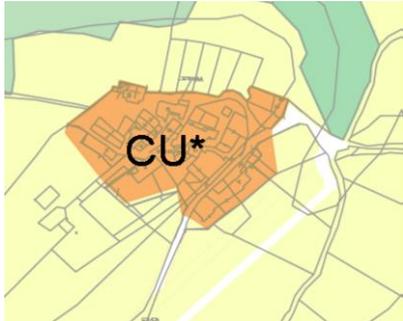
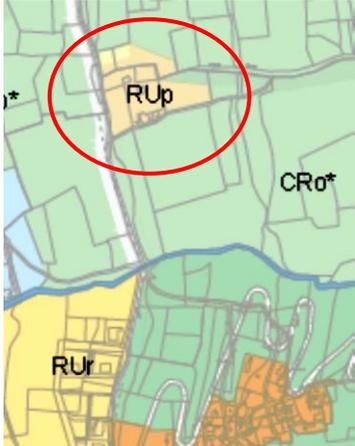
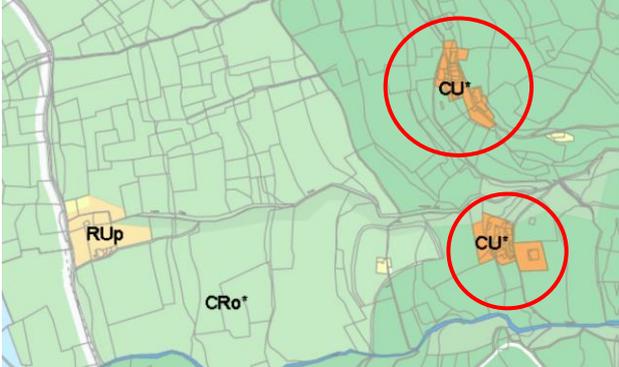


Stralcio Tavola HYD4A10 del PRG/PS
Nucleo "Le Corone"

DESCRIZIONE

Nella relazione istruttoria si è evidenziato che è opportuno, se non necessario, rettificare gli errori o le discordanze che durante le verifiche necessarie per valutare le osservazioni venivano riscontrate. Si è proceduto in tal senso ogniqualvolta venivano rilevate tali fattispecie nei pressi della zona oggetto di osservazione oppure quando la tematica richiedeva approfondimenti o confronti con zone simili e con le previsioni del PRG/PS. Ovviamente le verifiche hanno riguardato l'intera cartografia del PRG/PO, come agevolmente rilevabile dalle osservazioni valutate ed è emerso quanto riferito di seguito.

- A) Nella Tavola AHYPR110, è inserito un riquadro relativo alla pianificazione di un nucleo individuato come "Ponze". Si tratta di un refuso in quanto quello riportato è il nucleo denominato "Le Corone" la cui perimetrazione, in base al

 <p>Stralcio Tavola HYD4A10 del PRG/PS <i>Nucleo "Ponze"</i></p>	<p>PRG/PS viene inserita a lato. <i>Si propone di aggiornare la denominazione del nucleo, classificando "B0" l'intera perimetrazione dello strutturale.</i></p> <p>B) A quanto precede consegue che il nucleo denominato "Ponze", sebbene perimetrato nel PRG/PS, non risulta riportato nella cartografia del PRG/PO. Si tratta evidentemente di un errore materiale che deve essere rettificato. <i>Si propone di integrare la Tavola AHYPR110 del PRG/PO inserendo la macro-area del nucleo denominato "Ponze", classificando come B0 tutte le aree perimetrato nel PRG/PS come CU* come risulta dallo stralcio viene inserito a lato.</i></p>
 <p>Stralcio Tavola HYD4A20 del PRG/PS</p>	<p>C) Sempre in esito alle anzidette verifiche è emerso che identica situazione è riscontrabile nei pressi della località "Pigge" dove il PRG/PS ha perimetrato un insediamento produttivo "RU*", che è stato omesso nella Tavola AHYPR050. <i>Si propone di aggiornare la tavola ridetta attribuendo al nucleo perimetrato la classificazione "DB2" per coerenza con le zone similari poste a monte del tracciato della vecchia Flaminia. Si inserisce a lato uno stralcio del PRG/PS per consentire l'individuazione della zona. Il nucleo sarà perimetrato come macro-area a sé stante.</i></p>
 <p>Stralcio Tavola HYD4A20 del PRG/PS</p>	<p>D) Sempre nei pressi della località "Pigge" sono state riscontrate altre due identiche situazioni, relative ad insediamenti di tipo CU*, che richiedono il conseguente aggiornamento della Tavola AHYPR050. Si tratta dei nuclei individuati nello stralcio inserito a lato. <i>La tipologia della perimetrazione individuata dal PRG/PS rende vincolante l'attribuzione della classificazione B0 nel PRG/PO. Si segnala la necessità di ampliare il layout della tavola per consentire l'inserimento totale del nucleo più a monte.</i></p>

<p align="center">COMMISSIONE CONSILIARE</p> <p>La Commissione, nella seduta del 21/05/2019, valutata la proposta tecnica ritiene la stessa</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Condivisibile <input type="checkbox"/> Non condivisibile per le motivazioni che seguono</p> <p>.....</p>	<p align="center">CONSIGLIO COMUNALE</p> <p>Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione; <input type="checkbox"/> condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico; <input type="checkbox"/> non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.</p> <p>Conseguentemente l'osservazione viene</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Accolta parzialmente <input type="checkbox"/> Non accolta facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO,</p>
--	---



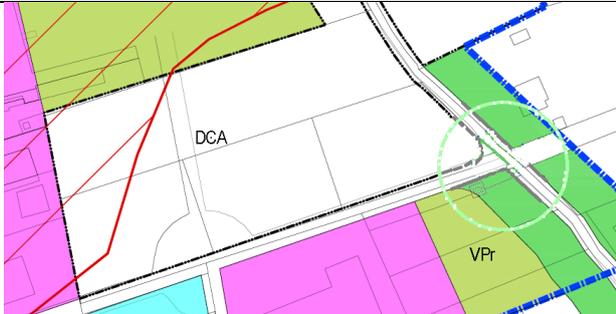
	come da verbale della seduta.
--	-------------------------------

Atto d'osservazione n. 33

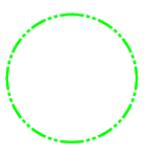
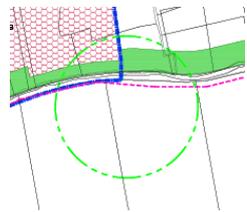
Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Torre Matigge	Responsabile Area LL. PP. e Ambiente [ing. Borasso Silvia]	05/10/2018	17691

ESTRATTO PRG/PO ADOTTATO	DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE
 <p><i>Stralcio Tavola AHYPR010 Punto 1 dell'osservazione</i></p>  <p><i>Punto 2 dell'osservazione</i></p>	<p>L'osservazione è rivolta alle previsioni di alcune infrastrutture pubbliche nella località di Torre Matigge e nello specifico:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la rotonda su via Ellera investe aree private già edificate; 2) la zona a servizi in via della Soglia dovrebbe essere limitata allo stretto necessario per il depuratore (ad oggi sollevamento) anche nell'ipotesi di mettere in vendita la restante parte ad oggi inutilizzata.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI

MODIFICA CARTOGRAFICA	VALUTAZIONE TECNICA
 <p>Proposta di aggiornamento della cartografia in base alla valutazione tecnica dalla quale derivano i seguenti, ulteriori, aggiornamenti.</p> <p>Cartografia Si propone che l'attuale definizione data nella "Legenda" di</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Accoglibile <input type="checkbox"/> Accoglibile parzialmente <input type="checkbox"/> Non accoglibile</p> <p>per le motivazioni che seguono.</p> <p>Per quanto attiene il punto 1 (rotonda su via Ellera) Indubbiamente l'attuale previsione comporterebbe un onere finanziario maggiorato essendo investite aree pertinenziali di edifici esistenti e, presumibilmente, un manufatto anch'esso esistente. A ciò si aggiunge che, stante tale situazione, ragionevolmente vi sarà una forte opposizione da parte degli espropriandi. Per mantenere la funzionalità, contenere i costi e semplificare il procedimento, considerata la prossimità a due ambiti di nuova previsione e soggetti ad attuazione indiretta o diretta condizionata, si potrebbe eliminare l'attuale previsione di dettaglio e sostituirla con l'indicazione – già prevista in altre situazioni – della necessità di uno studio per risolvere</p>

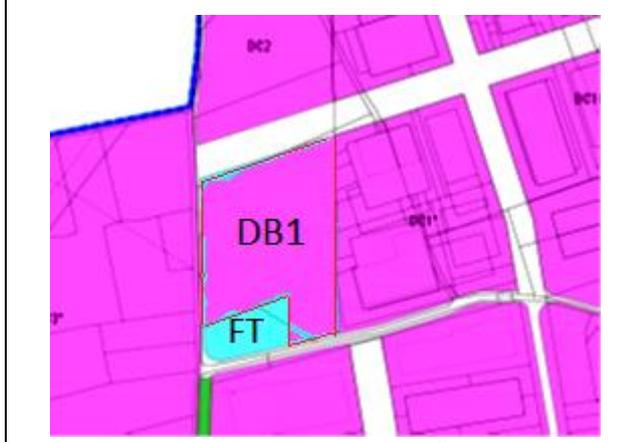
tutte le tavole grafiche del simbolo sottostante
"ATTRAVERSAMENTI CON LE VIABILITÀ MINORI E CON LA NUOVA FLAMINIA DA VERIFICARE"
 venga sostituita con la seguente
"INCROCI TRA VIABILITÀ DA SOTTOPORRE A STUDI DI DETTAGLIO".

Nella Tavola AHYPR020 la previsione dell'attraversamento, riportata nello stralcio planimetrico qui inserito, deve essere eliminata.

Normativa
 Al simbolo in argomento non è associata alcuna disposizione normativa e si propone, pertanto, di integrare l'articolo 41 «Disciplina delle infrastrutture viarie e dei parcheggi» con l'aggiunta, in fine, del seguente comma: "10bis Gli incroci individuati in cartografia come "da sottoporre a studi di dettaglio", dovranno essere progettati contestualmente alle aree adiacenti o circostanti assoggettate ad attuazione indiretta o diretta condizionata. La realizzazione, da disciplinare con la convenzione o atto d'obbligo, potrà avvenire a scampo del contributo di costruzione o mediante l'attribuzione di premialità o compensazione. In tali ipotesi l'Amministrazione Comunale potrà farsi carico dei procedimenti espropriativi con oneri a carico del soggetto attuatore. Resta ferma, comunque, la possibilità per l'Amministrazione Comunale di dare corso alle previsioni mediante l'esecuzione di un'opera pubblica.".

alcuni attraversamenti tra viabilità minori che richiedono uno studio di livello di dettaglio maggiore di quello attuale. Valutando tale ipotesi è emerso che la definizione contenuta nella "Legenda" delle tavole grafiche necessita di una maggiore esplicitazione e che richiede anche un minimo supporto normativo. Sempre nell'ambito delle verifiche, anche connesse con l'osservazione n. 40, si è appurato che nella Tavola 02, nei pressi è indicato un incrocio da approfondire che non trova riscontro con la viabilità esistente o di progetto. Si ritiene opportuno stralciare tale errore materiale. Si ritiene pertanto condivisibile la proposta di spostamento della rotonda, nei termini e con le modalità sopra delineati.



Proposta aggiornamento cartografia in base alla valutazione tecnica anche dell'osservazione n. 26

Per quanto attiene il punto 2 (riduzione della previsione FT a quella necessaria per il depuratore comunale attuale).
 L'area in argomento è inserita in un comparto già oggetto dell'osservazione n. 26, che è stata valutata come accoglibile e l'aggiornamento della cartografia è stato rinviato alle valutazioni di questa.
 La riduzione, motivatamente richiesta, è tecnicamente ammissibile in quanto ricade in un ambito che il PRG/PS classifica come RUp ovvero di un tessuto preesistente prevalentemente produttivo. In tali tessuti le eventuali variazioni di classificazione non incidono né sulle potenzialità insediative né sulle dotazioni territoriali come riferito nella relazione cui è allegato questo documento.
 La riduzione richiesta, oltretutto ovvierebbe all'apposizione di un vincolo destinato a decadenza, stante quanto asserito dall'ufficio. Ciò fa quindi ritenere corretto l'accoglimento già proposto per l'osservazione n. 26, ma nel contempo anche la necessità di stralciare la previsione a servizi attribuendo alle altre aree un destinazione produttiva. Questa però non può essere la medesima del comparto adiacente, che è classificato come "a disciplina pregressa", ma una che individui la zona come da attuare, vuoi con piano attuativo o con modalità diretta, anche condizionata in funzione della consistenza dell'insediamento da realizzare. L'acronimo corretto – in considerazione dell'infrastrutturazione realizzata e della giacitura – si ritiene possa essere quello "DB" per il quale si applicano le disposizioni date con le NTA del PRG/PO per le zone a valle della Flaminia.



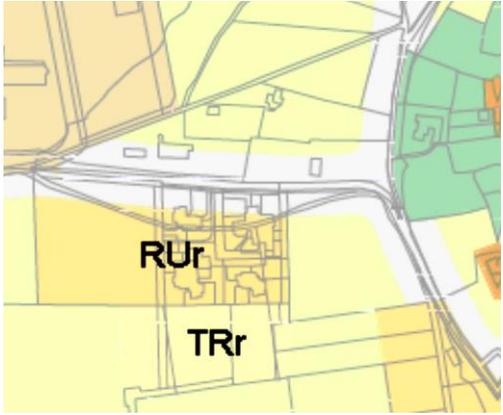
COMMISSIONE CONSILIARE	CONSIGLIO COMUNALE
La Commissione, nella seduta del 21/05/2019, valutata la proposta tecnica ritiene la stessa	Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto
<input checked="" type="checkbox"/> Condivisibile	<input checked="" type="checkbox"/> condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione;
<input type="checkbox"/> Non condivisibile per le motivazioni che seguono	<input type="checkbox"/> condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico;
.....	<input type="checkbox"/> non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.
.....	Conseguentemente l'osservazione viene
.....	<input checked="" type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Accolta parzialmente <input type="checkbox"/> Non accolta
.....	facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO, come da verbale della seduta.
.....	
.....	
.....	

Atto d'osservazione n. 41

Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Foglio 10 C. T. particella 661 – 662	Burganti Mirko e Gian Luigi	04/10/2018	17474

ESTRATTO PRG/PO ADOTTATO	DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE
 <p style="text-align: center;"><i>Stralcio Tavola AHYPR010</i></p>	<p>L'osservazione evidenzia come la fascia di rispetto stradale sia eccessiva rispetto alla tipologia della strada cui è riferita ed argomenta nel merito.</p> <p>Viene anche argomentato su ipotetiche soluzioni per realizzare/razionalizzare la viabilità attuale che, sulla base delle verifiche eseguite, risulta avere dimensioni sostanzialmente coincidenti con quelle stabilite dal Codice della Strada per quella tipologia di viabilità.</p> <p>Evidenzia che avverso tale previsione aveva presentato osservazione al PRG/PS con la cui valutazione si rinviava al PRG/PO che, invece, conferma la previsione.</p> <p>Sostanzialmente chiede l'eliminazione della fascia di rispetto classificata come VRi in quanto sarebbe di impedimento ad un possibile ampliamento dell'edificio esistente.</p>

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI

VALUTAZIONE TECNICA		
<input type="checkbox"/> Accoglibile	<input checked="" type="checkbox"/> Accoglibile parzialmente	<input type="checkbox"/> Non accoglibile
<p>per le motivazioni che seguono.</p> <p>Si è ritenuto opportuno riprodurre una planimetria atta a consentire la localizzazione delle aree interessate dall'osservazione. Con la medesima finalità, nonché ai fini di una opportuna verifica di corrispondenza, viene inserito anche uno stralcio della Tavola AHYD4A10 del PRG/PS.</p>		
		
<p>Risulta con chiarezza che la zona VRi che investe l'area oggetto di osservazione, ma anche altre aree circostanti, è individuata dal PRG/PS come "Corridoi afferenti alle principali infrastrutture viarie: S.S. Flaminia, viabilità provinciale" (cfr. Legenda cartografia), senza alcun acronimo, e le relative NTA (art. 16, co. 10) rinviano al Titolo IV, Capo I, Sezione V, l. r. 1/2015.</p> <p>Occorre precisare che le fasce di rispetto della viabilità esistente sono regolate dal "Nuovo Codice della Strada" (D. lgs. 30/04/1992, n. 285 e s.m.i.) e dal relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione" (DPR 16/12/1992, n. 495 e s.m.i.). Non ha quindi alcuna rilevanza il fatto che lo strumento urbanistico le individui, o meno, in quanto la disposizione nazionale non può essere oggetto di deroga; semmai possono essere stabilite dimensioni di misura superiore, soprattutto laddove si tratti di viabilità di progetto (cfr. art. 100, co. 2, l. r. 1/2015).</p> <p>L'osservazione, di per sé, non potrebbe essere accolta in quanto un'eventuale variazione della previsione investirebbe la parte strutturale e, di conseguenza, sarebbe estranea all'odierno procedimento, come rappresentato nella relazione istruttoria. Nel contempo la campitura come VRi può (deve) essere stralciata, in quanto non compresa in alcuna macro-area. E comunque la fascia di rispetto altra non può essere che quella stabilita dalla normativa nazionale di settore. L'eliminazione "grafica" è, sostanzialmente, l'oggetto dell'osservazione che quindi, sotto questo profilo, deve ritenersi valutata positivamente.</p>		



La problematica sollevata espressamente da questa osservazione, ma che ha permeato varie altre valutazioni (cfr. osservazioni n.ri 11, 12, FT09), ha fatto ritenere opportuna una trattazione più diffusa rispetto alla previsione, o meglio alla graficizzazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali; per tale ragione la valutazione dell'osservazione è stata inserita in questo allegato.

La legislazione richiamata, ferme restando le considerazioni più sopra esposte, fornisce – principalmente – le definizioni e le limitazioni di seguito riportate.

D. Lgs. 30/04/1992, n. 285

"Art. 2. Definizione e classificazione delle strade

OMISSIS // 2. Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A - Autostrade; (1)

B - Strade extraurbane principali; (1)

C - Strade extraurbane secondarie;

D - Strade urbane di scorrimento;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali;

F-bis Itinerari ciclopedonali.

OMISSIS"

"Art. 3. Definizioni stradali e di traffico // OMISSIS //

21) Fascia di pertinenza: striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

22) Fascia di rispetto: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. OMISSIS"

DPR 16/12/1992, n. 495

"Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.) (Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 60 m per le strade di tipo A;

b) 40 m per le strade di tipo B;

c) 30 m per le strade di tipo C;

d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;

e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo A, B;

b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione. OMISSIS".

Le disposizioni che precedono sono integrate dalla legislazione regionale con gli articoli 100 e 105, l. r. 1/2015 e con l'art. 25, r. r. 2/2015).

Che la disciplina fin qui ricordata sia rivolta alle strade esistenti e non anche a quelle di progetto, trova conferma nel disposto dell'art. 14, co. 4, del Codice e dell'art. 2 del relativo Regolamento.

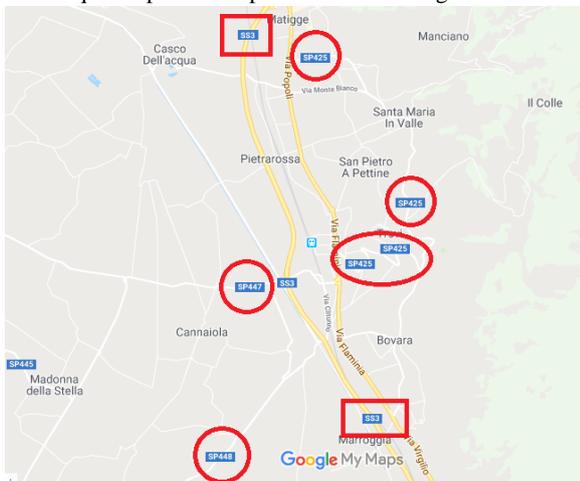
Utile alle valutazioni che si stanno effettuando è anche il disposto dell'art. 99, l. r. 1/2015 in base al quale, nel territorio regionale, la gerarchia della rete stradale vede presenti – per quanto qui interessa – strade *urbane di quartiere* (quindi lett. E del Codice); *locali urbane ed extraurbane* (lett. F del codice); *urbane interquartiere* (riconducibili sempre alla lett. F). Per il legislatore regionale (art. 97, co. 1) la viabilità secondaria – regionale – è quella relativa ai "collegamenti interregionali secondari" o volta ad assicurare "le relazioni di area urbana all'esterno degli insediamenti e, nell'urbano, le relazioni interquartiere". A questa tipologia "si applicano le norme previste per le strade di tipo C." (art. 100, co. 1, lett. c, l. r. 1/2015).

Atteso che le macro-aree inserite nel PRG/PO sostanziano la fattispecie di cui all'art. 26, co. 3, del suddetto regolamento, risulta evidente che al loro interno – sia per la prevalenza della normativa sovraordinata e sia perché, in caso di previsione con maggiore consistenza, si potrebbe prefigurare un vincolo soggetto a decadenza quinquennale – la graficizzazione della fascia di rispetto

(Vri) non ha ragione di essere. Fa eccezione la viabilità individuata nella "Legenda" del PRG/PS e limitatamente ai tratti ricadenti nei perimetri delle macroaree, ancorché detti tratti stradali costituiscano un mero collegamento tra i disegni di suolo di macro-aree diverse. La graficizzazione, intesa solo come un "richiamo" alla normativa del Codice della Strada potrebbe essere costituita da una linea tratteggiata di colore e/o forma diversa da quelle già in uso nella Legenda.

La viabilità interessata è quella rilevabile dalla specifica cartografia estratta dal sito della Provincia di Perugia della quale si inserisce, a lato, uno stralcio relativo a questo Comune.

Stante quanto precede si possono trarre le seguenti conclusioni:



l'unica viabilità di tipo "B" è la Variante S.S. 3 Flaminia;

le viabilità di tipo "C" sono quelle individuate nella cartografia posta a margine;

le restanti viabilità assumono la tipologia "D" o "E" oppure "F" a seconda dell'ubicazione e della tipologia di traffico. L'esatta tipologia, ai fini urbanistici non è rilevante in quanto il Codice non stabilisce distanze minime fuori dai centri abitati o dalle zone previste come trasformabili fuori dai centri abitati;

nelle aree incluse nel PRG/PO ed interne al centro abitato la distanza minima è pari a metri 5,00 salvo dimensioni maggiori stabilite in base alla classificazione attribuita alla zona.

Le NTA del PRG/PO vanno aggiornate di conseguenza ed in coerenza con quanto fin qui argomentato. Per quanto concerne la graficizzazione la proposta viene esplicitata nel prospetto sottostante.

PROPOSTE AGGIORNAMENTI CARTOGRAFIA E/O NTA

Modifiche alla cartografia

In tutte le tavole grafiche del PRG/PO la campitura delle fasce individuate come "VRi":

- 1) va eliminata per le strade esterne ai perimetri delle macro-aree;
- 2) va sostituita con l'indicazione grafica di un arretramento identificato mediante una linea tratteggiata di carattere e colore diversi da quelle già in uso all'interno delle macro-aree; (a titolo esemplificativo )
- 3) va conservata all'interno delle macro-aree esclusivamente per i corridoi individuati nel PRG/PS ma da identificare con tratteggio.

Modifiche alla normativa

L'articolo 47 va integrato o rettificato, ferme restando le altre e diverse proposte formulate, per precisare che:

- 4) alle fasce graficizzate come VRi si applica il disposto dell'art. 89, co. 2, r. r. 2/2015;
- 5) il limite graficizzato nella cartografia va inteso come mero riferimento all'applicabilità delle disposizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
- 6) per la viabilità di tipo "C" il distacco è pari a 30 m. all'esterno dei centri abitati e, conseguentemente all'esterno delle macro-aree, mentre è di 10,00 m. all'esterno dei centri abitati, ma all'interno delle aree trasformabili, ovverosia all'interno delle macro-aree;
- 7) per le viabilità di tipo "F", con esclusione delle vicinali, poderali e interpoderali, il distacco è di 20,00 m. all'esterno dei centri abitati e di 5,00 m. nelle macroaree;
- 8) per le strade di tipo D ed E che, per definizione, sono quelle ricadenti nei centri urbani (cosa diversa dai centri abitati) il distacco fuori dalle macroaree si propone di stabilire in 20,00 m. ed i 5,00 all'interno delle macro-aree indipendentemente se interni o esterni ai centri abitati.

COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, nella seduta del 23/05/2019, valutata la proposta tecnica ritiene la stessa

- Condivisibile
 Non condivisibile per le motivazioni che seguono

.....

CONSIGLIO COMUNALE

Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto

- condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione;
 condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico;
 non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.

Conseguentemente l'osservazione viene

- Accolta Accolta parzialmente Non accolta facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO,



	come da verbale della seduta.
--	-------------------------------

Atto d'osservazione n. 42

Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Foglio 10 C. T. particelle 69 – 70 – 71 – 504	Sebastiani Giacomo	04/10/2018	17518

ESTRATTO PRG/PO ADOTTATO	DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE
 <p style="text-align: center;"><i>Stralcio Tavola AHYPR010</i></p>	<p>L'osservazione evidenzia, con riferimento alle particelle individuate nell'immagine a lato, che la cartografia non chiarisce se le stesse sono incluse o escluse da un comparto che risulta perimetrato (o escluso da un perimetro) non riportato nella "Legenda". Di conseguenza chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di inserire nella "Legenda" la simbologia corrispondente alle perimetrazioni che interessano varie aree e non solo quella del richiedente - che si attribuisca una classificazione alle aree prive di campitura; - di adeguare la consistenza delle aree individuate come Ambito TRr nel PRG/PS a quelle perimetrato nel PRG/PO; - di attribuire una idonea classificazione alle aree inserendo la corrispondente disciplina nelle NTA/PO.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI

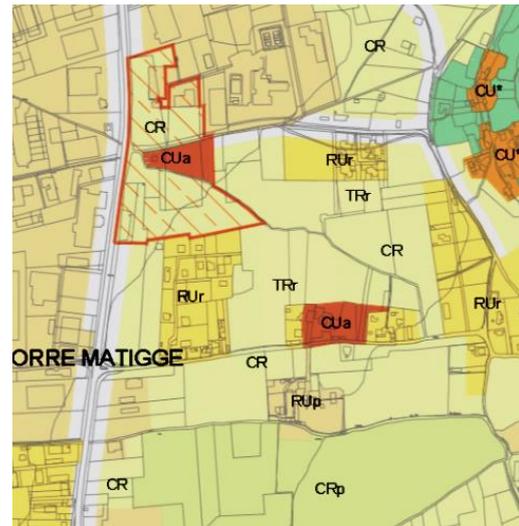
VALUTAZIONE TECNICA
<p><input checked="" type="checkbox"/> Accoglibile <input type="checkbox"/> Accoglibile parzialmente <input type="checkbox"/> Non accoglibile per le motivazioni che seguono.</p> <p>Risulta effettivamente che i perimetri delle macroaree relative alla zona in cui ricadono le proprietà del richiedente, risultano poco chiari in quanto non consentono di stabilire univocamente se alcune aree sono interne oppure esterne alle perimetrazioni. A ciò si aggiunge che alcune aree risultano prive di campitura e/o di acronimi atti a stabilire la destinazione urbanistica. L'espressione della valutazione tecnica delle tematiche trattate nell'osservazione ha richiesto una preventiva e puntuale analisi delle previsioni date dal PRG/PS e della loro trasposizione nel PRG/PO.</p> <p>Si è così accertato che alcune perimetrazioni non coincidono così come alcune destinazioni urbanistiche; nello specifico alcune aree agricole sono state inserite nel PRG/PO e conseguentemente, ed erroneamente, classificate mentre ad altre è stata attribuita una classificazione non corrispondente.</p> <p>Risulta effettivamente mancante nella "Legenda" di tutte le tavole grafiche la simbologia che identifica il perimetro delle macroaree così come manca la classificazione corrispondente agli ambiti del tipo TRr nella zona in esame.</p> <p>Per queste ultime, stante anche quanto stabilito dall'art. 18, co. 2, NTA del PRG/PO, si ritiene di dover attribuire la categoria CA ma priva di campitura, quanto meno sotto il profilo tecnico, solo per ovviare alla mancata indicazione. Spetterà alla valutazione discrezionale del Consiglio Comunale se, eventualmente, attribuire la campitura che stabilisce l'utilizzazione in vigore dell'attuale operativo.</p> <p>Si è altresì appurato che due zone classificate come zone B1 sono in effetti dei comparti disciplinati da piano attuativo ed è quindi necessario aggiornare l'acronimo oltre al perimetro che subisce l'identico aggiornamento dell'ambito TRr.</p> <p>L'adeguamento del perimetro delle macro-aree riguarda anche la soppressione di due fasce Vri in quanto investono aree esterne alle perimetrazioni effettuate dal PRG/PS.</p> <p>Per completezza di esposizione e per rendere immediatamente rilevabili le modifiche proposte, anche in accoglimento di quanto osservato, si inseriscono uno stralcio del PRG/PS e uno del PRG/PO con le modifiche da introdurre per rimuovere le discordanze e dare conto dell'accoglimento dell'osservazione.</p>

La proposta di aggiornamento della Tavola AHYPR010, secondo le risultanze della valutazione tecnica è illustrata nello stralcio sottostante.

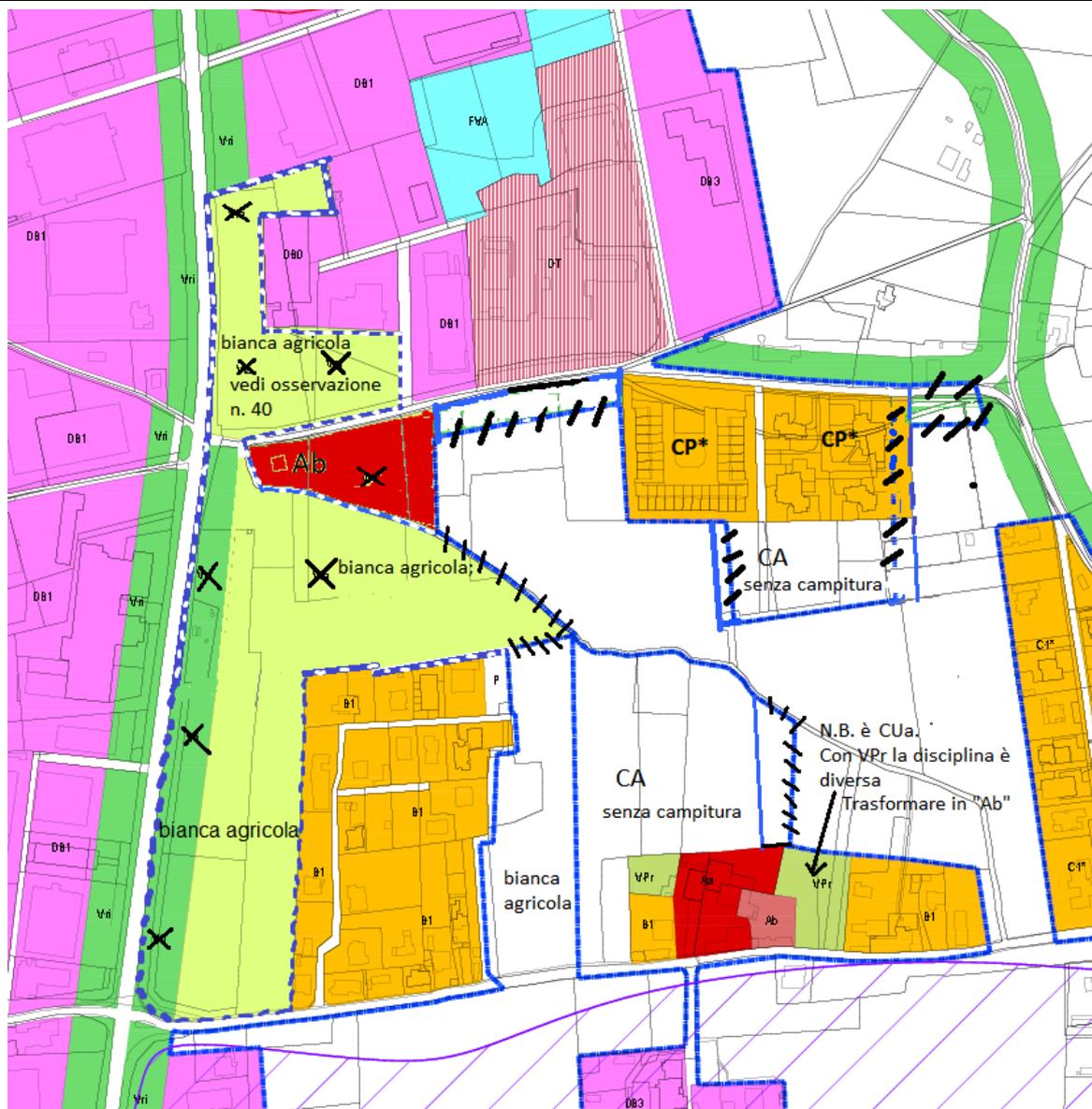
Nella "Legenda" di tutte le tavole grafiche, all'inizio dell'elenco, dovrà essere inserita la dicitura sottostante.

 PERIMETRO MACROAREE

Per quanto riguarda l'individuazione e la campitura delle zone CA si rinvia alla valutazione formulata per l'osservazione n. 32. Nel caso di specie si ritiene di dover confermare l'assenza di campitura in coerenza con la stesura adottata.



Stralcio Tavola AHYD4A10 PRG/PS



Proposta aggiornamento Tavola AHYPR010



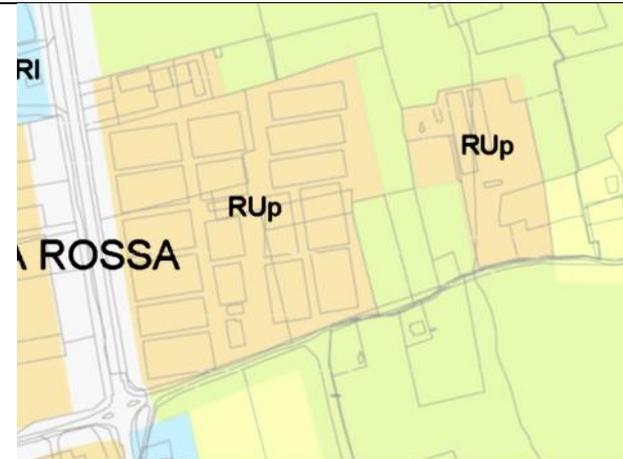
COMMISSIONE CONSILIARE	CONSIGLIO COMUNALE
La Commissione, nella seduta del 21/05/2019 , valutata la proposta tecnica ritiene la stessa	Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto
<input checked="" type="checkbox"/> Condivisibile <input type="checkbox"/> Non condivisibile per le motivazioni che seguono	<input checked="" type="checkbox"/> condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione;
.....	<input type="checkbox"/> condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico;
.....	<input type="checkbox"/> non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.
.....	Conseguentemente l'osservazione viene
.....	<input checked="" type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Accolta parzialmente <input type="checkbox"/> Non accolta
.....	facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO, come da verbale della seduta.

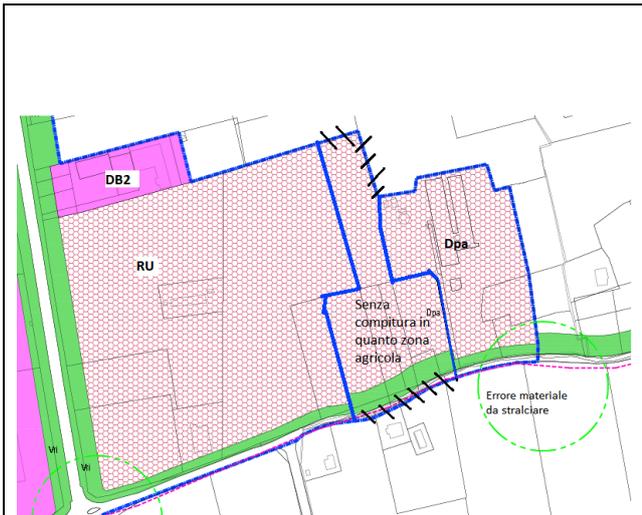
Atto d'osservazione n. 45

Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Foglio 10 C. T. particelle 134 - 1124-1125-1207 particelle 139 1290	Pietrarossa Inn [Catarinelli Fabio] Ediltecnica S.p.A. [Cottoni Angelo]	04/10/2018	17545

ESTRATTO PRG/PO ADOTTATO	DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE
 <p><i>Stralcio Tavola AHYD4A20 PRG/PS</i></p>	<p>L'osservazione è riferita alle previsioni relative all'insediamento in Pietrarossa (noto come ex serre), individuato nello stralcio posto a lato, e si chiede di ampliare le destinazioni d'uso ammesse al fine di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aggiungere per la parte verso monte una destinazione residenziale per circa 2.500 mc; - poter consentire insediamenti commerciali, sociali (casa di riposo, social house, e simili), direzionali, servizi, attività di allevamento alghe con tutti gli accessori e costruzioni connesse; <p>nel rispetto di altezze e distacchi già previsti e con la possibilità di intervenire con piano attuativo.</p> <p>I richiedenti segnalano che le attività erano già previste in una comunicazione comunale prot. 10681/2005 (allegata all'osservazione).</p> <p>Segnalano infine la presenza di un progetto approvato per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.</p>

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI

MODIFICA CARTOGRAFICA	VALUTAZIONE TECNICA
 <p><i>Stralcio Tavola AHYD4A20 PRG/PS</i></p>  <p><i>Planimetria catastale</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Accoglibile <input checked="" type="checkbox"/> Accoglibile parzialmente</p> <p><input type="checkbox"/> Non accoglibile</p> <p>per le motivazioni che seguono.</p> <p>Prima di esplicitare le valutazioni sul contenuto dell'osservazione occorre rettificare la perimetrazione della zona. Ciò in quanto il PRG/PS non individua un tessuto RUP unico bensì due distinti, come rilevabile dallo stralcio inserito a lato al quale si unisce una planimetria per collocare catastalmente le proprietà dei richiedenti.</p> <p>Va altresì ricordato che con la valutazione dell'osservazione n. 33, punto 1, si è proposto lo stralcio dell'errore materiale relativo all'individuazione di un incrocio stradale da definire in dettaglio.</p> <p>Ciò premesso si rileva che quanto proposto in materia di potenzialità insediativa e, soprattutto, di destinazioni d'uso insediabili appare quanto meno contraddittorio. Si ritiene, infatti, che alcune proposte siano incompatibili tra loro, come quando si parla di coltivazione di alghe e contemporaneamente di <i>housing</i> sociale, di residenza in genere, seppure posta nella parte a monte dell'area, e di svariate altre destinazioni.</p> <p>Occorre tenere ben presente che le classificazioni date con il PRG/PS individuano delle "prevalenze" di destinazione, come del resto stabilito dal r. r. 2/2015 negli articoli dal 90 al 97. Ne consegue che l'assegnazione del tessuto RUP lascerebbe pochi margini operativi nel senso proposto con l'osservazione. Nel contempo si tratta di un insediamento il cui recupero deve essere incentivato fermo restando, però, il perseguimento dell'obiettivo di un corretto e ragionevole insediamento di una pluralità di destinazioni coerenti tra loro e rispettose del contesto in cui si collocheranno. Nel tema delle destinazioni insediabili si deve poi tenere conto delle modifiche legislative, introdotte a seguito della sentenza C. Cost. 68/2018, che hanno portato ad una incisiva modificazione di quelle riconducibili ai "servizi".</p> <p>È peraltro indubbio che una corretta regolazione dell'assetto e</p>



Proposta aggiornamento Tavola AHYPR020 in base alla valutazione tecnica. Gli adeguamenti normativi sono riportati nell'Allegato C

delle destinazioni d'uso può derivare solo dalla redazione di un piano attuativo.

Le valutazioni e le considerazioni fin qui espresse, correlate ai contenuti dell'osservazione, fanno propendere per una diversa classificazione dell'insediamento, anche perché quella attuale sembra non garantire la fattibilità del recupero della zona, stanti le esigenze manifestate nell'osservazione.

Si propone quindi di sostituire la classificazione "Dba" con quella "RU", confermando tutte le proposte e le considerazioni espresse nella valutazione per l'osservazione n. 25, incluse quelle relative agli adeguamenti normativi. Nel caso di specie occorre però confermare l'incremento già previsto di 400,00 mq. di Suc, limitando l'altezza a metri 6,50 come per tutti gli insediamenti a monte della Flaminia.

Per quanto concerne l'area residua a monte, la classificazione DB3 si deve ritenere non coerente con la collocazione (a monte Flaminia) né con le modifiche proposte con le valutazioni dell'osservazione n. 32. La classificazione più coerente si ritiene possa essere la DB2 con prevalente destinazione a servizi.

Le proposte di aggiornamento cartografico sono illustrate nell'immagine a lato.

COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, nella seduta del 23/05/2019, valutata la proposta tecnica ritiene la stessa

Condivisibile
 Non condivisibile per le motivazioni che seguono

.....

CONSIGLIO COMUNALE

Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto

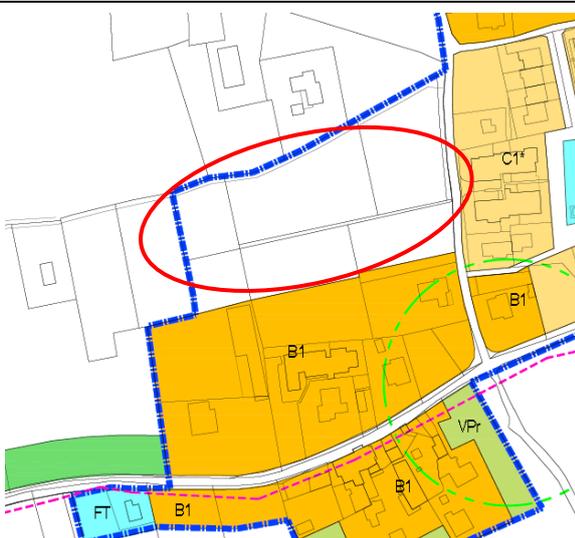
condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione;
 condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico;
 non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.

Conseguentemente l'osservazione viene

Accolta Accolta parzialmente Non accolta facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO, come da verbale della seduta.

Atto d'osservazione n. 54

Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Foglio 21 C. T. particelle 106 – 1002 particella 333 particella 109	Casciola Luciano Pagnotta Maria – Quadrelli Manfredo e Danilo Garofani Silvio	05/10/2018	17660

ESTRATTO PRG/PO ADOTTATO	DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE
 <p>Stralcio Tavola AHYPR060</p>	<p>I richiedenti, quali proprietari di parte delle aree incluse in un ambito di trasformazione in località San Donato, formulano varie considerazioni sulla previsione adottata. In particolare evidenziano che l'assetto proprietario – che vede collegate, in un'unica previsione, aree di proprietà privata e di proprietà pubblica – costituirà un intralcio alla formazione del prescritto piano attuativo che dovrà qualificarsi come "misto". Ciò, secondo i richiedenti "potrebbe avere una scarsa praticabilità" facendo così venire probabilmente meno "un adeguato riassetto urbanistico come invece auspicabile".</p> <p>Di conseguenza chiedono "una semplificazione urbanistica che sia meglio praticabile sotto il profilo della realizzabilità" e per tale finalità propongono l'attribuzione "dell'edificabilità ai soli lotti privati" per i quali chiedono "la destinazione urbanistica di consolidamento residenziale B1" in coerenza con la previsione per le aree contigue ed allegano elaborati tecnici per documentare la fattibilità per urbanizzare la zona supportando quanto richiesto.</p>

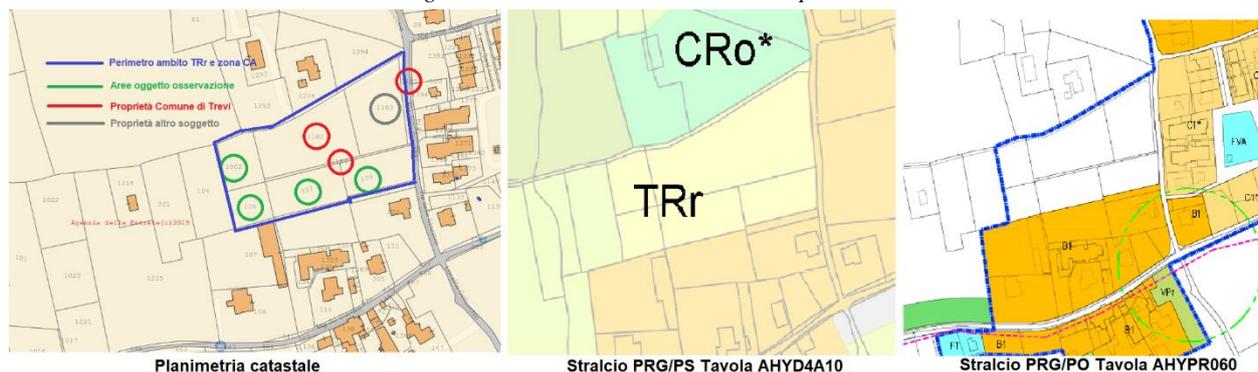
PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI

VALUTAZIONE TECNICA

- Accoglibile per le motivazioni che seguono.
 Accoglibile parzialmente
 Non accoglibile

Prima di qualsiasi valutazione si ritiene opportuno individuare le aree coinvolte nell'osservazione – sia di proprietà dei richiedenti che di altri soggetti, tra i quali il Comune – a livello catastale, di PRG/PS e di PRG/PO. Per tale finalità viene inserita l'immagine sottostante.

Immagini illustrative dell'ubicazione e delle previsioni



Sebbene l'area sia priva di campitura e di acronimo, si tratta di un ambito del tipo CA, cosa del resto a conoscenza dei richiedenti, come si evince dal testo dell'osservazione. Tale carenza è già stata oggetto di precedenti valutazioni e relative proposte; anche il tema degli ambiti CA è stato più volte affrontato nelle osservazioni contenute nell'Allegato A (cfr. FT09 e FT13) oltre ad essere stato approfondito nella relazione istruttoria (cfr. punto 2.b.4) e trattato anche nel presente allegato (cfr. punto a) osservazione n. 32).

È stato evidenziato che dette zone conseguono alla perimetrazione, nel PRG/PS, come ambiti della trasformazione, prevalentemente residenziali individuati con l'acronimo TRr. Si tratta di ambiti che individuano le aree agricole utilizzabili per i nuovi insediamenti di carattere prevalentemente residenziale, poste "in continuità con l'insediamento esistente" ai sensi e per gli effetti dell'art. 21, co. 2, lett. g), l. r. 1/2015.

Circa l'unitarietà delle previsioni attuative e la necessità di pianificare in maniera globale il comparto nella sua interezza, non si

può che ribadire quanto già espresso nelle valutazioni per l'osservazione FT09.

La presenza di aree di proprietà comunale non costituisce alcun impedimento alla formazione del Piano Attuativo in quanto, in questa fattispecie l'Ente agisce come un qualsiasi privato; cosa diversa è se non si raggiunge il cento per cento delle proprietà ed è in tale ipotesi che si rende necessaria la redazione di un piano di iniziativa mista. Ma in tal caso non dipende dalla pianificazione bensì dalla volontà dei proprietari. Né è dato comprendere per quale ragione il Comune dovrebbe rinunciare alla potenziale edificabilità di proprie aree; ed in ogni caso ciò non consentirebbe, comunque, di variare la classificazione da nuova zona di espansione (zona C) a zona di completamento (zona B).

Altra questione è quella inerente la possibilità di attuazione nel rispetto, comunque, delle regole generali delle CA. Come rilevabile dalle valutazioni di altri atti di osservazione (già segnalati), le aree CA sono di due tipologie: quelle soggette ad una possibile immediata attuazione (rappresentate con campitura rigata) e quelle ad attuazione differita nel tempo (prive di campitura ed individuate dal solo acronimo).

Si tratta, come in altra parte precisato, di scelte discrezionali di esclusiva competenza della P. A. e pertanto sottratte alle scelte tecniche; sotto tale profilo e si può solo riferire che ogni decisione in merito all'opportunità di attuazione non ha impedimenti tecnici.

Per completezza di trattazione si vuole ribadire che gli ambiti CA privi di campitura, cioè ad attuazione differita, possono comunque essere attivati nel rispetto di quanto disposto dall'art. 18, co. 2 ovvero anche per procedura volontaria promossa dalla proprietà ricorrendo i presupposti di cui all'art. 20, co. 1. In tali casi va però evidenziato che è necessaria una "valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale" che non può essere certo quella relativa all'adozione; trattandosi, come detto, di scelte discrezionali si ha ragione di ritenere che sia propedeutica al procedimento di approvazione una valutazione del Consiglio Comunale quale organo che, in precedenza, si è espresso per un'attuazione differita.

PROPOSTA TECNICA

Alla valutazione non consegue alcuna modifica normativa o cartografica, salvo valutazioni del Consiglio Comunale sulla tempistica per l'attuazione della zona CA sia di proprietà comunale che privata.

COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, nella seduta del 21/05/2019, valutata la proposta tecnica ritiene la stessa

- Condivisibile
 Non condivisibile per le motivazioni che seguono

La commissione condivide il parere dell'ufficio e pertanto l'osservazione non è accolta. Propone l'inserimento della campitura nella zona "CA"- aree di nuove previsioni per insediamenti prevalentemente residenziali regolati dal PRG/po -

CONSIGLIO COMUNALE

Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto

- condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione;
 condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico;
 non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.

Conseguentemente l'osservazione viene

- Accolta Accolta parzialmente Non accolta facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO, come da verbale della seduta.

Il Consiglio Comunale conferma la proposta della Commissione e pertanto l'area viene trasformata da "CA- aree agricole utilizzabili per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali ad attuazione differita nel tempo (art. 6, co. 5, lett. b) e c), NTA PRG/PS)" a "CA – aree di nuove previsioni per insediamenti residenziali regolate dal PRG/PO".

Atto d'osservazione n. 63

Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Varie zone e normativa	Zerino Francesco	08/10/2018	17664

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI E DI MODIFICHE CARTOGRAFIA E/O NTA	DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE
<p>Diverse osservazioni richiedono degli approfondimenti legislativi o delle riflessioni sulla pratica attuazione delle disposizioni contenute nel testo adottato.</p> <p>Nei casi in cui l'osservazione può essere tecnicamente condivisa e la valutazione può essere agevolmente tradotta in modifica del testo adottato viene proposta una espressa variazione.</p> <p>Laddove, invece, l'adeguamento normativo risulta più articolato la proposta viene estrinsecata in termini concettuali, rinviando alla definitiva valutazione del Consiglio Comunale l'aggiornamento del testo.</p> <p>Detto testo, come precisato nella relazione istruttoria, costituisce l'Allegato C nel quale saranno immediatamente leggibili le modifiche così dette "agevoli" mentre le altre verranno segnalate nel contesto dell'articolo o del comma interessato.</p>	<p>L'osservazione non investe aspetti, per così dire, privatistici e risulta, come nella stessa dichiarato, presentata ai soli fini prettamente collaborativi. La finalità è quella di ottenere una più chiara lettura, e quindi una più agevole applicazione, delle previsioni, con particolare riferimento agli aspetti normativi.</p> <p>Gli argomenti trattati e/o le proposte di modifica formulate vengono, per quanto possibile, sintetizzati proponendo per ciascuno di essi la valutazione tecnica; la trattazione avviene nel rispetto dell'ordine testuale dell'osservazione.</p>
<p>Dall'esame generale effettuato si ritiene più opportuno, nell'economia dei lavori, trattare prima i contenuti di cui al punto c) dalla cui valutazione potrebbe emergere la necessità di aggiornamenti cartografici.</p> <p>A seguire, la trattazione di quanto compreso nel punto a), proprio per gli aspetti generali che tratta, e la cui valutazione può avere incidenza su quelle relative a quanto osservato nel gruppo di cui alla lettera b).</p>	<p>L'osservazione può essere, sostanzialmente, divisa in tre parti:</p> <ol style="list-style-type: none"> una che affronta aspetti di carattere generale relativi alle NTA ed alla loro rispondenza alla normativa – legislativa e regolamentare – sovraordinata; un'altra – peraltro la più corposa – tratta l'articolato normativo segnalando problematiche, richiedendo chiarimenti o precisazioni; l'ultima che concerne alcuni aspetti della cartografia in merito alle simbologie o a presunti errori di individuazione della zona omogenea.
	Osservazioni sulla cartografia
<p>La materia è stata trattata in relazione a varie osservazioni, formulando le relative proposte di aggiornamento. Stante peraltro la genericità dell'osservazione, si ritiene che non vi siano – con le modifiche proposte – ulteriori carenze o incongruenze da rimuovere.</p>	<p>a) Segnala che le simbologie riportate nella "Legenda" delle tavole non sono esaustive delle campiture e/o dei perimetri risultanti dal grafico; alcune non trovano corrispondenza con le previsioni.</p>
<p>Dal tenore letterale dell'osservazione e dalle finalità evidenziate si ritiene che il riferimento sia alle zone CA ed alla perimetrazione delle macro-aree. La problematica è stata già trattata e, si ritiene, risolta con le proposte formulate per varie osservazioni, anche a livello normativo.</p>	<p>b) Viene rappresentata la presenza di varie zone prive di campitura o simbolo, sebbene ricadenti in dei perimetri delimitati con una simbologia non corrispondente o non riportata nella "Legenda". Laddove si tratti di aree agricole sarebbe opportuno precisarlo indicando la normativa di riferimento che non fa parte delle NTA del PRG/PO.</p>
<p>Il problema delle fasce di rispetto è stato affrontato in varie valutazioni delle osservazioni ed in maniera che si ritiene esaustiva in relazione alla n. 41 giungendo a conclusioni e proposte di modifica della cartografia e della normativa, in parte coincidente con le argomentazioni contenute in questa parte dell'osservazione.</p>	<p>c) Rappresenta che per vari tracciati stradali è individuata una fascia di rispetto campita in verde. Ciò risulta costituire, spesso, un aggravio rispetto al Codice della Strada in quanto si è in presenza di centri abitati. La previsione, inoltre, sottrae potenzialità alle aree interessate e di conseguenza suscettibile di decadenza. La fascia non viene, invece, individuata per eventuali infrastrutture di progetto che lo richiederebbero. Detta previsione, oltre a non essere riconducibile ad alcun tipo di "insediamento" risulta inibire qualsiasi tipo di intervento, comportando quindi una compressione dei diritti edificatori delle aree private adiacenti stante la norma regolamentare che impone un distacco non solo dai confini, ma anche da aree a diverse destinazione. Suggestisce di sostituire tale campitura con una linea tratteggiata che individua (impone) un distacco minimo dalle infrastrutture di maggiore importanza, sovrapponendola a quella che individua l'insediamento.</p>



<p>La segnalazione fa riferimento ad un azzonamento non ben identificato; è stata eseguita una verifica speditiva dalla quale è emerso che la fattispecie dovrebbe essere riferita al comparto P.I.P. la cui situazione è stata in parte ridefinita in esito alle osservazioni 31 e 32.</p> <p><input type="checkbox"/> Appare comunque opportuno ribadire che, in cartografia, occorre differenziare la zonizzazione tra il comparto attuato (DP*) e quello da attuare mediante iniziativa pubblica (DC1) seguendo la distinzione proposta con la valutazione dell'osservazione 31, punto 6.</p>	<p>d) Viene segnalata, in località Matigge, l'individuazione di una zona come soggetta a disciplina pregressa per la sua interezza mentre la convenzione ha interessato solo una porzione.</p>
<p>Gli elementi forniti non consentono l'individuazione dell'immobile indicato e non si possono quindi valutare eventuali modifiche. Peraltro la valutazione della seconda parte di questo punto consente, comunque, di fornire una soluzione al problema sollevato.</p> <p>Per quanto concerne il secondo argomento trattato in questa parte dell'osservazione si evidenzia che lo stesso è, in parte, regolato dall'art. 13, co. 2, ultimo periodo, dall'art. 52 (per le aree) e dall'art. 53 (per gli edifici) delle NTA del PRG/PS.</p> <p>Va però segnalato, nel contempo, che nelle regole anzidette manca il riferimento alla "legittimità" degli edifici, delle destinazioni d'uso – ed anche delle attività che non sono un aspetto secondario nell'ambito di ciascuna destinazione d'uso – ovvero dell'uso delle aree; inoltre la disposizione contenuta nell'art. 13 è riferita solo alle zone B mentre andrebbe riferita a tutti gli azzonamenti, incluse le zone C.</p> <p>Si propongono, pertanto, le seguenti modifiche alle NTA:</p> <p><input type="checkbox"/> art. 13, co. 2, stralciare ultimo periodo ed inserire identica disposizione nell'art. 53;</p> <p><input type="checkbox"/> introdurre il riferimento alla legittimità dell'uso delle aree (art. 52) e degli edifici sostituendo il riferimento alle destinazioni d'uso con quello alle attività (art. 53).</p>	<p>e) Nella frazione di Borgo Trevi è cartografato come zona B2 un insediamento produttivo esistente; ciò potrebbe costituire una compressione dell'attuale destinazione oppure un incremento della effettiva potenzialità insediativa.</p> <p>Viene contestualmente segnalata la necessità di introdurre una disciplina per l'edificato esistente che presenta parametri superiori rispetto a quelli introdotti dalla nuova pianificazione ovvero destinazioni che, ancorché legittime, siano incompatibili con l'insediamento in cui ricadono.</p>
	<p>Osservazioni di carattere generale</p>
	<p>Come riferito, nella prima parte dell'osservazione vengono poste alcune problematiche relative ad una presunta non coerenza con la legislazione regionale, fornendo argomentazioni a supporto di quanto sostenuto. Di seguito vengono sinteticamente riportate detta argomentazioni formulando le conseguenti valutazioni ed eventuali proposte.</p>
<p>Le osservazioni, pur se fondate sulla legislazione di settore, sono piuttosto generiche e non consentono di formulare alcuna valutazione. Nella parte conclusiva, peraltro specifica che i riferimenti legislativi sono il fondamento sul quale sono state formulate le osservazioni specifiche alla normativa.</p>	<p>1) – 2) In questi punti si rappresenta che le NTA contengono anche disposizioni di carattere regolamentare che, per espressa disposizione delle l. r. 1/2015, devono trovare diversa collocazione. Gli attuali contenuti di tipo regolamentare sarebbero in contrasto con quanto stabilito dagli articoli 246, 247 e 249 della l. r. 1/2015.</p> <p>3) Si contestano alcune previsioni procedurali che sarebbero in contrasto con la legislazione regionale che vieta di aggravare i procedimenti in materia di governo del territorio. Il riferimento è alla richiesta di piani attuativi, di interventi convenzionati o atti d'obbligo in fattispecie aggiuntive rispetto alle norme regionali.</p>

<p>Nell'art. 59 delle NTA viene precisata la corrispondenza degli azzonamenti con la classificazione di cui al r. r. 2/2015 nonché con quella disposta con il D.M. 1444/1968, in applicazione di quanto stabilito dall'art. 110, co. 1, lett. d), punto 6.</p> <p>Per quanto concerne la differenziazione tra insediamenti nuovi ed esistenti questa è presente in quanto, nel contesto normativo, viene chiarito quali sono le aree agricole trasformabili a fini residenziali o produttivi. Nell'epigrafe dei "Capi" in cui sono suddivise le NTA, sono presenti, pur se parzialmente, le definizioni date con il r. r. 2/2015.</p> <p>Si ritiene condivisibile la necessità di unificare la terminologia nel contesto normativo talché il territorio comunale, in base al PRG/PO risulti suddiviso in "insediamenti" che a loro volta sono suddivisi in "zone".</p> <p>Si propone di aggiornare le NTA</p> <p><input type="checkbox"/> inserendo nell'epigrafe dei Capi in cui sono suddivise, il riferimento all'insediamento oggetto della disciplina, differenziando, ove possibile, tra "nuovi" ed "esistenti";</p> <p><input type="checkbox"/> sostituendo in tutto l'articolato normativo e nella Legenda della cartografia il termine "sottozona" con "zone", ovunque esso ricorra</p>	<p>4) Viene segnalata una mancata rispondenza alla regolamentazione regionale laddove dispone che il PRG deve classificare il territorio in "insediamenti" come definiti dalla regolamentazione medesima. L'articolato normativo utilizza, invece, termini quali <i>zone</i> o <i>sottozone</i> ed in vari casi non viene prevista una disciplina differenziata tra insediamenti esistenti e di nuova previsione.</p>
<p>Le carenze segnalate in questo punto dell'osservazione sono state oggetto di varie osservazioni e/o valutazioni e si ritiene che siano state tutte risolte.</p> <p>Per quanto riguarda la segnalazione sulle fattispecie non conformative, in assenza di un preciso riferimento non si può formulare alcuna valutazione.</p> <p>In relazione alla salvaguardia degli insediamenti esistenti – purché legittimi – sono state già formulate proposte di integrazioni e precisazioni normative.</p>	<p>5) Segnala che il disposto dell'art. 22, co. 2, l. r. 1/2015 sui contenuti del PRG/PO risulterebbe disatteso. Ciò in quanto sono presenti aree senza simboli o simboli non riscontrabili in legenda; nelle NTA ci sono fattispecie di intervento non definite oppure non conformative; per alcune tipologie di insediamento non sono differenziate le norme tra insediamenti esistenti e di progetto. Le norme valgono per il futuro e non possono avere efficacia retroattiva e quindi suggerisce di prevedere una salvaguardia per gli insediamenti esistenti non congruenti con le nuove discipline.</p>
<p>Quanto osservato è certamente condivisibile, ma anche in questo caso l'assenza di precisi riferimenti non consente di formulare alcuna valutazione. Si segnala che nell'altra parte dell'osservazione sono individuate alcune fattispecie e si ritiene quindi che questo punto sia il presupposto fondante per dette osservazioni. Si rinviano pertanto le valutazioni a quelle parti dell'osservazione.</p>	<p>6) Si osserva che per la normativa sovraordinata e prevalente, il PRG/PO deve dettagliare le regole, tutte, che disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica. Viene ritenuto non condivisibile, pertanto, che alcune attività non vengano disciplinate con chiarezza con rinvii ad adempimenti indefiniti o senza l'individuazione del soggetto competente, sia esso organo tecnico o politico. L'articolato normativo contiene disposizioni con tali indeterminazioni che, per ridurre difficoltà applicative, sarebbe opportuno eliminare o esplicitare con chiarezza.</p>
	<p><i>Osservazioni puntuali sulla normativa</i></p>
<p>Si conferma la proposta di aggiornamento formulata al punto 4 della parte precedente. Stanti il puntuale riferimento e la precedente valutazione, si propone di modificare il punto 2 del comma 1 dell'art. 3, nel senso proposto sia con l'osservazione che con la precedente valutazione.</p> <p><input type="checkbox"/> Riformulare il contenuto della lett. b), co. 1, art. 3, nel senso risultante dall'osservazione e dalla precedente valutazione sul medesimo argomento.</p>	<p>Questa parte dell'osservazione contiene puntuali riferimenti alle disposizioni che si chiede di modificare, integrare o stralciare per le motivazioni e/o con le finalità illustrate sia singolarmente e sia con riferimento alle di carattere generale esplicitate nella prima parte.</p> <p>1) Art. 3, co. 1 – si fa riferimento alla suddivisione del territorio in "singole zone o sottozone" mentre si dovrebbe fare riferimento ad "insediamenti" a loro volta distinti tra esistenti e previsti qualora vi sia un differente trattamento</p>
<p>In esito ad altra osservazione gli "alinea" sono stati trasformati in lettere o numeri proprio per consentire una più agevole individuazione delle disposizioni in essi contenuti. Nel caso di specie l'osservazione è riferita alla lett. e), art. 3, co. 1. Chiarito ciò, si ritiene condivisibile la perplessità sottesa nell'osservazione, soprattutto in relazione alla complessità del problema delle "destinazioni d'uso", e si propone pertanto di modificare la disposizione in argomento.</p> <p><input type="checkbox"/> All'art. 3, co. 1, lett. e) sostituire le parole "di destinazione d'uso di zona" con "le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili" stralciando le parole "delle stesse previsioni".</p>	<p>2) Al quinto alinea del comma 1 dell'art. 3 si utilizza il termine "destinazione d'uso di zona" che non ha riscontro nella disciplina sovraordinata; sarebbe da chiarire cosa si è inteso stabilire con "compensazione delle stesse previsioni".</p>



<p>Stante quanto già riferito, il riferimento è alla lett. f) e si ritiene condivisibile la revisione evidenziata al fine di evitare l'uso di termini o definizioni che non trovano riscontro nella disciplina prevalente e che sarebbero causa di complessità applicative. Ciò posto si propongono le seguenti modifiche:</p> <p>All'art. 3, co. 1, lett. f):</p> <p><input type="checkbox"/> stralciare la parola "concertati";</p> <p><input type="checkbox"/> l'ultimo periodo si propone venga così riformulato: <i>"All'interno delle zone appartenenti alle macroaree agricole utilizzabili per i nuovi insediamenti individuate dal PRG/PS PRG/PO con gli acronimi CA e DCA, nel rispetto della natura del sito e delle preesistenze storiche e insediative, fissa gli indici territoriali massimi, le modalità attuative per le dotazioni territoriali e funzionali minime, le destinazioni d'uso ammesse e le altezze massime i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le categorie funzionali ammesse."</i></p>	<p>3) Al sesto alinea del ridetto comma, si individuano dei "Piani Attuativi concertati" non previsti dalla normativa regionale e per i quali non viene fornita alcuna indicazione su contenuti e procedure.</p>
<p>La modifica proposta per il punto precedente risolve anche la problematica segnata nel primo periodo. Per la restante parte, è riferita al punto g) nel quale, in effetti, si usa una terminologia che, se pur comprensibile, non risulta coerente con le categorie d'intervento o con le modalità procedurali previste dalla legislazione per il recupero degli insediamenti. Si propone quindi l'adeguamento della disposizione citata.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 3, co. 1, lett. g): sostituire le indicazioni degli interventi con riferimenti agli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente previsti e disciplinati dalla legislazione vigente e prevalente.</p>	<p>4) Nel medesimo alinea si fa riferimento a degli "indici territoriali massimi"; l'indicazione come "massimi" lascerebbe intendere una discrezionalità da parte della P.A. con possibile generazione di contenziosi. Nell'alinea successivo si fa riferimento a degli interventi "di rifunionalizzazione" che non sono però previsti dalla normativa di settore sovraordinata.</p>
<p>Il riferimento temporale dovrebbe essere riferito alla sola attuazione delle zone CA in quanto questa può essere oggetto di programmazione nel tempo. Come emerso nel valutare delle osservazioni rispetto a tale previsioni, in effetti in presenza di particolari fattispecie l'attuazione può anche prescindere dalla programmazione urbanistica. Al fine di evitare incomprensioni o problematiche nella fase di applicazione della nuova disciplina si propone di stralciare i riferimenti temporali contenuti nell'art. 3.</p> <p><input type="checkbox"/> Nell'articolo 3 si propone di stralciare i riferimenti a "tempi diversi", "in qualsiasi momento" "anche in tempi diversi" "qualora ammessi" ovunque ricorrano. La proposta va estesa, per coerenza, all'intero articolato normativo.</p>	<p>5) In vari alinea dell'art. 3, co. 1, si stabilisce che le NTA contengono disposizioni riferite "anche in tempi diversi" oppure "in qualsiasi momento" o "in qualsiasi tempo". Se è pur vero che l'articolo verte sui contenuti generali delle NTA non appare ragionevole stabilire che alcune norme si applicano sempre ed altre in un arco temporale non definito. Peraltro non si comprende a chi competerebbe stabilire inizio, durata e fine di tale arco temporale.</p>
<p>Si condivide quanto oggetto dell'osservazione afferente la lett. nm), proponendo la conseguente modifica</p> <p><input type="checkbox"/> Nell'art. 3, co. 1, lett. n) stralciare il termine "unitario"</p>	<p>6. Al dodicesimo alinea del comma già richiamato, si richiede un "piano attuativo unitario" anche questo non previsto dalla normativa regionale; per di più un simile strumento deve essere necessariamente "unitario" sia in relazione al comparto interessato che ai soggetti attuatori, anche nel caso di redazione da parte della maggioranza delle proprietà mediante l'iniziativa "mista".</p>
<p>Si rappresenta che la cartografia ha individuato solo le viabilità principali di progetto il cui tracciato è evidenziato nel PRG/PS. La disciplina cui contenuta è, peraltro, coerente con quanto previsto dall'art. 89, co. 2, r. r. 2/2015. Si ritiene pertanto che possa essere conservata la disposizione osservata.</p>	<p>7) Nell'ultimo alinea del suddetto comma vengono stabilite regole particolari per le infrastrutture stradali di nuova previsione mentre in cartografia sono presenti nuove viabilità che non sono corredate da una graficizzazione corrispondente alla volontà espressa nella norma.</p>
<p>La tematica segnalata in questo punto dell'osservazione è stata oggetto di varie osservazioni e/o valutazioni che, si ha ragione di ritenere, abbiano dato una corretta e puntuale definizione della problematica. L'art. 5 co. 3, in particolare è riferito alle zone CA e DCA che sono state oggetto di approfondimenti specifici nelle valutazioni delle osservazioni 32 e 42.</p>	<p>8) Si suggerisce di operare una puntuale verifica tra quanto stabilito dall'art. 5, co. 3, ed il contenuto degli elaborati grafici ed in particolare della "Legenda".</p>

<p>In effetti compensazione e monetizzazione possono avvenire anche nel caso di interventi diretti. Il termine "ambiti attuativi" deve intendersi riferito non agli ambiti come classificazione urbanistica bensì al sito d'intervento.</p> <p>Si ritiene che l'attribuzione normativa al Consiglio comunale potrebbe confliggere con le competenze che la legge attribuisce a questo organo.</p> <p>Si propongono quindi alcuni aggiornamenti</p> <p>Art. 5, commi 5 e 6</p> <p><input type="checkbox"/> il comma 5, lett. a) e b), va riformulato mantenendo il riferimento al "provvedimento motivato" stralciando i riferimenti a perizie estimative ed all'ambito attuativo che dovrà essere sostituito con riferimento all'intervento o piano attuativo;</p> <p><input type="checkbox"/> il comma 6 va riformulato con gli stessi criteri, inserendo il riferimento al "provvedimento motivato" senza individuare a monte l'organo competente che è stabilito dalla legislazione di settore.</p>	<p>9) Sempre l'art. 5, ma ai commi 5 e 6 detta alcune regole per la "compensazione" o per la "monetizzazione" di alcuni parametri. Si segnala che tali criteri possono trovare applicazione anche nel caso di interventi diretti e non solo "all'interno dell'ambito attuativo". Peraltro la competenza del Consiglio comunale non risulta stabilita dal legislatore e si potrebbe verificare un inutile aggravio normativo.</p>
<p>Si condivide l'osservazione in quanto l'attuale disposizione potrebbe costituire un aggravio rispetto a quelle contenute nella regolamentazione regionale. Peraltro nell'art. 10, co. 8, si fa espresso riferimento alla "superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni" in conformità con il disposto dell'art. 16 e 33, co. 1, r. r. 2/2015. Si propone quindi di adeguare l'attuale stesura.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 5, co. 6, da riformulare per precisare che la valutazione va effettuata in base alla regolamentazione regionale ovvero sulle aree libera da costruzioni.</p>	<p>10) La disciplina data nei suddetti commi sembra partire dall'assunto che tutti gli interventi attengano aree libere da edificare, ma non sempre è così. La regolamentazione regionale fa infatti riferimento alla "parte di superficie fondiaria libera da costruzioni" e non anche alla superficie fondiaria in genere.</p>
<p>La disposizione è riferita ai casi di "sostituzione" delle alberature e se ne deduce che le caratteristiche devono essere come quelle da espiantare, fatta eccezione per l'essenza che deve essere prescelta tra quelle autoctone. Il termine "alto fusto" va quindi inteso come riferito all'essenza e non anche alla dimensione.</p>	<p>11) Al comma 6 si fa riferimento ad "alberature di alto fusto" il che appare estremamente generico. Sarebbe forse più opportuno fare riferimento anche al diametro o ad un'altezza minima dell'alberatura.</p>
<p>La fattispecie sulla denominazione degli azionamenti è stata già trattata e per la quale, in accoglimento, è stata prevista la modifica di tutto l'articolato normativo (cfr. punto 4, osservazioni di carattere generale).</p> <p>In questo punto viene anche segnalato un accorpamento di zone con diverse caratteristiche in un'unica tipologia di insediamento; il riferimento è alle zone A e alle zone B. Atteso che la corretta attribuzione dell'insediamento a cui ascrivere una zona è elemento fondamentale per l'applicazione di norme regolamentari o legislative, si ritiene opportuno proporre l'accoglimento al fine di aggiornare le NTA in coerenza con quanto qui riferito.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 6, rivedere e riformulare l'assegnazione delle singole zone in coerenza con il r. r. 2/2015.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 59, rivedere e riformulare l'assegnazione delle singole zone in coerenza con il r. r. 2/2015.</p>	<p>12) Gli articoli 6, 7 e 8 fanno riferimento alle "zone" anziché agli "insediamenti"; inoltre vengono accorpati insediamenti riconducibili a quelli di cui all'art. 92, r. r. 2/2015 (ex zone A) con altri riconducibili all'art. 94 (ex zone B) nonché a singoli edifici riconducibili all'art. 93 ovvero non costituenti un "insediamento". Dalla lettura di tali articoli risulta inoltre:</p>
<p>La segnalazione è condivisibile. L'inserimento delle zone trattate in questi articoli tra quelle individuate ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 implica la possibilità di realizzare alcune tipologie d'intervento che sono invece escluse dalla legislazione regionale.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 6, si propone lo stralcio del comma 2.</p>	<p>12.1 un riferimento incongruo con l'art. 27 della legge 457/1978;</p>
<p>Si presume che il riferimento sia all'art. 8, co. 1, che in effetti si può ritenere ridondante, specie ove gli interventi sono elencati anziché riferiti ad un dispositivo di legge. Peraltro l'elencazione di cui alle lettere a) e b) è ricompresa in quella di cui alla lett. c); per di più prevedere la "ristrutturazione urbanistica" indurrebbe a ritenerla consentita in via diretta, ma così non è. È quindi opportuna una riformulazione del comma 1</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 8, co. 1, si propone la riformulazione come da valutazione dell'osservazione.</p>	<p>12.2 una articolata disciplina sulle modalità attuative invece di un richiamo alle disposizioni della l. r. 1/2015 per gli interventi nei centri storici;</p>



<p>Fermo restando quanto proposto nella valutazione del precedente punto 12, le regole contenute in questi articoli contengono delle specificazioni circa le norme applicabili alle zone "A" il che consente di escluderne l'applicabilità, eventuale, alle zone B oggetto di particolare tutela. È comunque opportuna una precisazione che porti ad escludere l'applicabilità alle zone B delle norme di maggior tutela previste per le zone A. Si rileva, inoltre, che l'art. 7, co. 1, contiene una definizione non corretta e, per di più, pleonastica in quanto le definizioni lì richiamate (interventi e non urbanistiche) valgono per tutti gli insediamenti.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 7, co. 1, sostituire il contenuto del comma 1 con altro che espliciti con chiarezza che le disposizioni si applicano agli insediamenti disciplinati dall'articolo salvo che non vi sia un espresso riferimento alle zone A. Se del caso vanno apportati i necessari adeguamenti agli articoli che trattano questa tipologia di insediamenti.</p>	<p>12.3 pur trattando di insediamenti di diverso tipo alcuni commi disciplinano solo le zone "A" trascurando che per le zone "B" si applica una diversa disciplina;</p>
<p>Si rileva, innanzitutto, che all'art. 7, co. 8, per errore materiale si fa riferimento alla DGR 420/2007 che risulta superata dalla DGR 852/2015, correttamente richiamata in altre parti dell'articolato normativo.</p> <p>Per quanto concerne la DGR 852/2015, la sua applicabilità è stata estesa all'intero territorio, diversamente da quanto previsto dalla DGR 420/2007. È quindi condivisibile la proposta di inserire il riferimento all'applicabilità di detta deliberazione tra le norme generali dettate dall'articolo 1.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 1, si propone di inserire, in fine, un comma che richiama l'applicabilità della DGR 852/2015 e relativo allegato A in tutte zone disciplinate dal PRG/PO. Conseguentemente i riferimenti contenuti nell'articolato normativo vanno aggiornati o, possibilmente, stralciati.</p>	<p>12.4 i riferimenti alla DGR 852/2015 andrebbero inseriti tra le norme generali e non solo per gli insediamenti storici o storicizzati, come espressamente stabilito dal richiamato atto regionale;</p>
<p>La problematica è stata posta anche nelle osservazioni di carattere generale ed in effetti necessita una revisione la disciplina sulle destinazioni d'uso stante la richiamata sentenza della C. Cost. ed i successivi aggiornamenti della l. r. 1/2015, intervenuti successivamente alla stesura delle NTA del PRG/PO.</p> <p>Peraltro gli aggiornamenti che risultano essere in itinere sia della l. r. 1/2015 che del DPR 380/2001 potrebbero introdurre norme che ingenerano confusione in presenza di disciplina di dettaglio contenuta nelle NTA.</p> <p>Allo stesso tempo risulta estremamente difficoltoso elencare tutte le parti (commi o lettere) da modificare o stralciare. Si propone quindi di integrare l'articolo 1 con un comma nel quale si precisa che: la quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici avviene in base alla regolamentazione regionale: le tipologie d'intervento ed i titoli abilitativi o modalità attuative dirette sono quelle definite dalla legislazione regionale; le destinazioni d'uso e le categorie funzionali, ove diversamente non stabilito, sono quelle definite dalla legislazione nazionale e regionale. Tutto l'articolato normativo sarà oggetto della conseguente revisione, se la proposta sarà condivisa dal Consiglio Comunale, all'atto dell'aggiornamento degli elaborati costituenti il PRG/PO.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 1, si propone di inserire, in fine, un ulteriore comma che introduce quanto proposto nella valutazione che precede.</p> <p><input type="checkbox"/> Tutto l'articolato normativo va aggiornato, di conseguenza, stralciando tutte quelle parti che contengono disposizioni riconducibili a quelle richiamate nel comma di cui si propone l'inserimento.</p>	<p>12.5 appaiono superflue tutte le disposizioni inerenti le distanze, le dotazioni territoriali, gli oneri e le destinazioni d'uso in quanto disciplinate dalla normativa regionale le cui eventuali modifiche (quali ad esempio quelle sulle destinazioni d'uso stante la nota sentenza della C. Cost.) potrebbero ingenerare difficoltà applicative;</p>



<p>In effetti il testo dei commi richiamati risulta non coerente con la legislazione regionale laddove omette che alcune tipologie di impianti sono qualificate "nuova costruzione" in base all'art. 7, co. 1, lett. e), punto 4, l. r. 1/2015 (co. 13) mentre non si ravvisano incongruenze nel comma 14 salvo che la norma andrebbe inserita nel Regolamento per l'attività edilizia, ma che si ritiene opportuno mantenere – in assenza di tale regolamento adeguato – ai fini della tutela dei centri storici.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 8, co. 13, si propone di inserire all'inizio del comma un riferimento alla necessità del titolo edilizio.</p>	<p>12.6 alcune disposizioni (art. 8, commi 13 e 14) potrebbero risultare incompatibili con le disposizioni regionali in materia di procedimenti;</p>
<p>Si condivide quanto segnalato in questo punto dell'osservazione e si propone, pertanto, la revisione del co. 2 nella forma, ma non nella sostanza. Per quanto attiene il contenuto della lettera d) è opportuno precisare che le "altre zone omogenee" sono quelle previste dalle NTA per l'allocazione delle quantità premiali.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 9, co. 2, si propone la riformulazione come da valutazione;</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 9, co. 3, lett. d), si propone l'adeguamento come da valutazione.</p>	<p>13) Sarebbe opportuna una revisione formale dell'art. 9, co. 2, mentre la disposizione contenuta nella lettera d) del comma 3, andrebbe precisata per individuare la potenziale collocabilità delle quantità premiali, come del resto stabilito nell'articolo 3.</p>
<p>Si rinvia alla valutazione del successivo punto 14.4 trattandosi di argomenti correlati. Si evidenzia l'opportunità di definire la tipologia dell'insediamento a cui ricondurre le zone B0 in quanto ascriverle alle zone A oppure alle zone B comporta una diversa disciplina degli interventi ammessi.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 10, definire la tipologia d'insediamento da attribuire a queste zone in relazione anche a quanto proposto nella valutazione del punto 12.</p>	<p>14) Nell'articolo 10, riferito alle zone (rectius insediamenti) B0: 14.1 la disposizione procedimentale individuata al comma 2 potrebbe risultare non coerente con la disposizione ivi richiamata se correlata alle definizioni date con l'art. 7, l. r. 1/2015;</p>
<p>Si rinvia alla valutazione del successivo punto 14.4 trattandosi di argomenti correlati.</p>	<p>14.2 il medesimo comma non sembra tenere conto del fatto che l'incremento può essere realizzato anche nell'ambito della consistenza esistente;</p>
<p>La fattispecie è stata già affrontata con proposta di accoglimento e di conseguente adeguamento normativo, incluso quindi l'aggiornamento dell'articolo in argomento.</p>	<p>14.3 anche in questo articolo i riferimenti alla DGR 852/2015 potrebbero essere omessi inserendoli tra le norme generali poste all'inizio delle NTA;</p>
<p>Il riferimento al parametro "volume" è limitato all'ipotesi in cui serva la conversione mentre si ritiene errato il riferimento ad un indice territoriale che presuppone la redazione di un piano attuativo per la trasformazione in indice fondiario. Occorre anche precisare che l'ampliamento interno all'edificio (ristrutturazione) è escluso dalla disposizione del comma 2</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 10, commi 2 e 8, si propone l'aggiornamento come da valutazione precisando altresì che l'indice è territoriale nel caso siano coinvolte più aree, diversamente è fondiario e che la conversione trova applicazione nel caso di strumenti attuativi pregressi che utilizzano questo parametro. Il procedimento qui indicato non trova applicazione nel caso in cui l'ampliamento sia interno alla sagoma esistente.</p>	<p>14.4 al comma 8 si fa riferimento al parametro "volume" che non è previsto in tutto l'articolato;</p>
<p>Quello che l'osservante individua come d.d.l. regionale è divenuto legge ed è stato anche oggetto di modifiche. L'argomento delle destinazioni d'uso e relativa regolamentazione è stato trattato in più parti fornendo proposte di aggiornamento che, evidentemente, debbono essere recepite, ove necessario, anche in questo articolo.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 10, co. 7, aggiornare in base alle modifiche introdotte nel testo e/o dalla legislazione in materia di destinazioni d'uso adeguando la forma ed i riferimenti senza però incidere sulla sostanza.</p>	<p>14.5 il riferimento all'art. 155 della l. r. 1/2015 necessita di rivalutazione se la Regione riformula tale articolo dopo la sua dichiarazione di incostituzionalità. Il ddl 1712/2018 reca una disciplina innovata e sarebbe opportuno prevedere un allineamento;</p>
<p>Fattispecie già trattata con proposta di aggiornamento che si conferma.</p>	<p>14.6 al comma 8, in relazione all'indice di permeabilità, si fa corretto riferimento alla superficie libera, diversamente dalle disposizioni generali sulle quali si è già fatta rilevare questa incongruenza;</p>

<p>I riferimenti richiamati rendono inapplicabile la volontà sottesa nella stesura adottata. È sufficiente aggiornare il comma inserendo i riferimenti alla DGR 852/2015 come richiamata nelle disposizioni regionali.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 10, co. 9, si propone l'aggiornamento come da valutazione.</p>	<p>14.7 nel comma 9 sono inseriti riferimenti a dei punti "a.2)" ed "a.4)" che non sono presenti nell'articolo;</p>
<p>Il nodo da sciogliere è l'individuazione dell'insediamento cui ricondurre le zone B0; inoltre lo standard del parcheggio privato non è sempre dovuto, come risulterebbe dal riferimento agli "interventi in tali centri". È quindi necessario precisare che lo standard di parcheggio privato va reperito "ove dovuto". Gli aggiornamenti sono collegati al quanto osservato nel punto seguente e pertanto la proposta di aggiornamento si rinvia alla corrispondente valutazione.</p>	<p>14.8 il comma 11, lett. c), potrebbe costituire un impedimento alla utilizzazione delle potenzialità insediative e sarebbe opportuno valutarne la legittimità ovvero prevedere soluzioni alternative;</p>
<p>Si tratta di un evidente refuso. Le disposizioni date in questo comma sono infatti collegate a quelle del comma precedente. Viene cioè formulata una elencazione di interventi cui non conseguono gli adempimenti previsti dal comma 11, adempimenti che escludono onerosità e standard in contrasto con la regolamentazione regionale vigente. Per definire la questione si formula la proposta che segue, correlata anche a precedenti proposte di aggiornamento.</p> <p>Art. 10 sostituire "centri" con "zone" ovunque presente; inoltre:</p> <p><input type="checkbox"/> co. 9: riformulare togliendo i riferimenti inesistenti ed ai parametri di cui al r. r. 2/2015, in quanto richiamati in via generale come da precedente proposta;</p> <p><input type="checkbox"/> co. 10: stralciare in quanto il riferimento all'applicazione dei parametri stabiliti dal r. r. 2/2015 è stata richiamata in via generale;</p> <p><input type="checkbox"/> co. 11, lett. c) sostituire le parole "nelle quantità e con le modalità" con "nei casi, quantità e modalità";</p> <p><input type="checkbox"/> co. 12: sostituire le parole "del punto 2" con "del comma precedente"; stralciare le lettere b) e c) ed inserire il disposto della lettera a) nel comma;</p> <p><input type="checkbox"/> co. 12, ultimo periodo: le parole "centri, le superfici di cui all'art. 17, co. 3, lett. e) del r. r. 2/2015" andrebbero sostituite con "zone le superfici destinate a portico"</p>	<p>14.9 al comma 12 si fa riferimento ad un "punto 2" non presente nell'articolato. Nel medesimo comma, se si inserisce l'individuazione dei manufatti in luogo del riferimento normativo, si avrebbe una lettura più agevole.</p>
<p>L'articolo in argomento non contiene riferimenti alla l. r. 27/2000 bensì all'art. 96, co. 1, lett. h) della l. r.1/2015 che fa riferimento alla cartografia del PUT. In effetti l'individuazione era rimessa al PRG/PS in quanto detti beni, di solito, sono esterni ai centri edificati. La norma richiamata tratta di "edificato civile" e si è ritenuto corretto inserirli nel PRG/PO quando tali beni sono inseriti nel contesto edificato.</p> <p>Le disposizioni contestate nell'osservazione è invece opportuno che vengano precisate per evitare che la ristrutturazione porti anche alla demolizione e ricostruzione. Sembra invece possibile consentire variazioni d'uso se ciò agevola la conservazione del bene. Gli acronimi dovrebbero essere precisati per trovare puntuale riscontro nella cartografia e ciò consentirà anche di provvedere alla corretta individuazione dell'insediamento, come segnalato dall'osservazione. Da ciò scaturisce la seguente proposta:</p> <p><input type="checkbox"/> Riformulare l'art. 11 per dare forma normativa a quanto espresso nella valutazione.</p>	<p>15) L'articolo 11 contiene riferimenti alle previsioni della l. r. 27/2000 e comprende anche edifici che, in base al r. r. 2/2015, dovrebbero essere quelli ricadenti nel territorio agricolo i quali, peraltro dovrebbero essere censiti e normati con lo strumento urbanistico generale. Le disposizioni dovrebbero quindi essere adeguate per una corretta individuazione del tipo di insediamento al quale si vogliono ricondurre.</p>
<p>L'osservazione è condivisibile in quanto tende ad allineare l'articolato alle disposizioni regolamentari regionali. Si propone quindi di</p> <p><input type="checkbox"/> adeguare titolo e contenuto dell'art. 12 al fine di inserire il corretto inserimento della definizione data dall'art. 94 del r. r. 2/2015;</p>	<p>16) Il titolo dell'art. 12 così come il suo articolato devono individuare la tipologia degli insediamenti cui si vuol fare riferimento e che dovrebbero essere quelli di cui all'art. 94 del r. r. 2/2015. Inoltre:</p>



<p>Osservazione condivisibile anche perché il comma richiamato non è esaustivo delle categorie d'intervento realizzabili in zona B</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 12, co. 2: si propone lo stralcio o in alternativa una riformulazione che includa tutti gli interventi consentiti nelle zone B senza fare un'elencazione.</p>	<p>16.1 il contenuto del comma 2 risulta pleonastico;</p>
<p>La legislazione regionale consente tali tipologie di interventi nelle zone A e si ha ragione di ritenere che possano essere ammessi anche nelle zone B, purché più compiutamente disciplinati, anche in relazione a quanto consentito dall'art. 9 della legge 122/1989 e s.m.i. e pertanto si propone di</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 12, co. 3: si propone la riformulazione per recepire quanto espresso nella valutazione.</p>	<p>16.2 la disposizione data nel comma 3 non risulta compatibile con queste tipologie di insediamenti risultando mutuata da quella prevista per i centri storici dalla l. r. 1/2015;</p>
<p>Gli interventi richiamati in questo comma in effetti non scontano lo standard di parcheggio privato e sono, per lo più equiparati alla M.S. salvo che non comportino variazione della destinazione d'uso che però non è contemplata in questa disposizione. Si propone quindi:</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 12, co. 5, da riformulare per precisare che in caso di variazione d'uso a fini diversi dalla residenza oltre agli standard corrispondenti devono essere reperiti idonei spazi di parcheggio privato.</p>	<p>16.3 gli interventi regolati nel comma 5 non comportano incrementi della Suc e di conseguenza non scontano le aree o gli spazi per parcheggi privati;</p>
<p>In effetti la disposizione richiamata, in quanto priva di sanzioni e non supportata da norme regolamentare atte a definire il significato di "organicamente compiuti", può essere fonte di contenziosi o contestazioni. Stante ciò si propone che</p> <p><input type="checkbox"/> all'art. 12 venga stralciato il comma 6.</p>	<p>16.4 l'obbligo stabilito nel comma 6 potrebbe costituire una notevole compressione o limitazione dei diritti edificatori conformati dal PRG/PO;</p>
<p>Per quanto concerne il termine "sempreché possibile" rientra tra quelli per i quali è stato proposto lo stralcio nella valutazione delle norme generali. Per quanto riguarda le deroghe consentite si evidenzia che la regolamentazione regionale non le consente per le nuove costruzioni. Si propone quindi la riformulazione del comma 7.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 12, co. 7: si propone la riformulazione per recepire la normativa regolamentare prevalente in maniera alla stessa conforme.</p>	<p>16.5 la dizione "sempreché possibili" contenuta nel comma 7 comporta una discrezionalità che non risulta compatibile con gli insediamenti interessati. La deroga del distacco dal confine stradale non è conforme a quanto stabilito, nel merito, dal r.r. 2/2015 che distingue tra ampliamenti e nuove costruzioni;</p>
<p>Sul tema delle destinazioni d'uso si è più volte segnalata la necessità di adeguare l'articolato normativo alle modifiche introdotte dopo la sentenza C. Cost. 68/2018. Non si può quindi che condividere quanto osservato, soprattutto per le destinazioni non compatibili con la residenza – tenendo conto del fatto per quelle esistenti legittimamente ma in contrasto esiste specifica disposizione – e proporre la riformulazione del comma 8</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 12, co. 8: da riformulare per recepire quanto osservato in questo punto e nella corrispondente valutazione tecnica.</p>	<p>16.6 nel comma 8 per la destinazione produttiva si dovrebbe specificare che ci si riferisce alle attività direzionali oppure all'artigianato di servizio oppure fare riferimento ai "servizi" ex art. 7, l. r. 1/2015;</p>
<p>La norma osservata non contiene riferimenti alla dotazione di spazi verde e potrebbe ingenerare contestazioni quando venga chiesto il rispetto della normativa regionale. L'attuale stesura appare generica e pertanto di difficile attuazione; ciò fa ritenere opportuno inserire il riferimento suggerito nonché quello alla regolamentazione regionale sugli standard di qualità per le infrastrutture a servizio degli insediamenti commerciali.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 12, co. 10: si propone la riformulazione per recepire quanto significato nella valutazione.</p>	<p>16.7 per quanto disposto nel comma 10 sarebbe opportuno fare riferimento alla specifica regolamentazione regionale oppure agli standard di qualità inseriti nella l. r. 1/2015, art. 170;</p>



<p>In effetti il contenuto della norma ha un carattere discrezionale che può incidere sui procedimenti e confliggere con la legislazione regionale che vieta tali aggravii procedurali. Nel contempo la medesima disposizione può essere utile nel caso di interventi complessi o in ambiti da salvaguardare (per quelli tutelati è già previsto dalla legislazione di settore). La norma può quindi essere mantenuta specificando però che si applica a quegli interventi che, sotto il profilo dimensionale, rientrano tra quelli soggetti a diretta condizionata ma da questa esclusi in base all'insediamento in cui ricadono. Si propone quindi:</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 12, co. 11: riformulare nel senso prospettato con la valutazione.</p>	<p>16.8 il contenuto del comma 11 sembra confliggere con le limitazioni imposte dal legislatore regionale in materia di procedimenti;</p>
<p>Il tenore testuale della norma qui osservata sembra costituire un aggravio procedimentale; peraltro la recente legislazione nazionale, già recepita dalla Regione, ha individuato degli interventi di minore rilevanza sottratti agli adempimenti qui indicati. La legislazione in questo settore risulta interessata da ulteriori evoluzioni ed è quindi opportuno ricondurre questa disposizione agli stretti adempimenti di legge. I termini "autorizzazione" o "atti abilitativi" vanno sostituiti con quelli previsti dalla legislazione corrente. La proposta che si formula è quella che segue.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 12, co. 14: da riformulare nel senso e con le finalità indicate nella valutazione.</p>	<p>16.9 nel comma 14 sono utilizzati termini o definizioni non conformi alla normativa sovraordinata. Sarebbe opportuno escludere dagli adempimenti ivi previsti quegli interventi non incidenti sul suolo o sui carichi;</p>
<p>La disposizione in argomento tende ad ottenere una particolare attenzione progettuale per gli interventi maggiormente incisivi negli ambiti che il legislatore regionale ha inteso assoggettare al parere della Commissione comunale. La relazione paesaggistica semplificata è oggi regolata dall'allegato D al DPR 13/02/2017, n. 31, che, nelle «<i>Note per la compilazione</i>» prevede la possibilità che facciano parte della documentazione "fotoinserimenti del progetto comprendenti un adeguato intorno dell'area di intervento desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, al fine di valutarne il corretto inserimento.".</p> <p>È per tale ragione che il comma in esame è riferito espressamente alle nuove costruzioni ed alle ristrutturazioni urbanistiche.</p> <p>Il contenuto dell'osservazione porta ad alcune riflessioni e cioè: precisare la finalità della norma mediante puntuali riferimenti legislativi; aggiornare la normativa che regola la predisposizione della relazione paesaggistica semplificata; eliminare il termine "a ridosso" individuando normativamente le aree soggette a tali adempimenti e procedimenti; stabilire che negli interventi di maggior rilevanza (nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistiche, demolizioni e ricostruzioni), fermi restando gli accertamenti di cui alla DGR 852/2015 (per interventi sul patrimonio edilizio esistente) la relazione semplificata deve recare gli allegati anzidetti. La disposizione in esame riveste un carattere generale in quanto non interessa solo gli insediamenti esistenti prevalentemente residenziali bensì tutti quelli – di qualsiasi tipologia – che rientrano nell'elencazione di cui all'art. 112, l. r. 1/2015. È quindi opportuno, anche per evitare che si ingenerino errate convinzioni sull'esenzione da tale procedimento, che la disposizione venga inserita tra quelle di carattere generale, aggiungendo ancora un comma all'articolo 1 delle NTA, che espliciti le valutazioni che precedono, rendendole nelle forme della normativa. Conseguo questa proposta</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 12, co. 15: sopprimere per spostare le disposizioni in esso contenute tra quelle di carattere generale (art.1) dopo il comma riferito alla DGR 852/2015.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 1, aggiungere, in fine, un comma che espliciti quanto risulta dalla valutazione che precede.</p>	<p>16.10 nel comma 15 il termine "a ridosso" risulta estremamente generico e discrezionale e potrebbe ingenerare problemi applicativi. Sarebbe opportuna una quantificazione numerica o almeno meno generica. Risulta errato il riferimento al DPCM che regola la "relazione semplificata". Andrebbe inserito, ma forse nelle norme generali, un riferimento agli interventi esentati dall'autorizzazione paesaggistica.</p>
<p>Si confermano le proposte di aggiornamento già formulate in proposito a tali terminologie.</p>	<p>17) Negli articoli 13 e 14: 17.1 il termine "sottozona" dovrebbe essere sostituito con "insediamenti";</p>



<p>Si confermano le proposte già formulate nel senso richiesto dall'osservazione.</p>	<p>17.2 il rinvio alle regole del r. r. 2/2015 risulta pleonastico, ferma restando l'opportunità, già segnalata, di introdurre un corretto riferimento a tali norme regolamentari, anche per recepire automaticamente qualsiasi tipo di aggiornamento;</p>
<p>Si tratta di un evidente refuso atteso che la legislazione prevalente non consente deroghe alle distanze tra edifici, con l'unica eccezione per le zone "A". La tabella va quindi aggiornata per adempimento a norme di legge. <input type="checkbox"/> Nella tabella inserita nell'art. 13 modificare il distacco tra edifici previsto, erroneamente, in 5 metri.</p>	<p>17.3 non risulta ammissibile un distacco tra edifici di (<i>rectius</i> diverso) 10 metri, come risulta dalla tabella relativa alle distanze. Tale distacco, in base al r. r. 2/2015 non risulta più derogabile neppure con piano attuativo;</p>
<p>La disposizione in argomento è stata stralciata e spostata in altra parte della normativa per rendere l'applicazione più chiara ed applicabile in tutte le zone.</p>	<p>17.4 l'ultimo periodo dovrebbe essere numerato come un comma ed il riferimento dovrebbe essere agli edifici o manufatti e non ai parametri;</p>
<p>Quanto osservato in questo punto è stato già oggetto di valutazione positiva nel senso proposto ovvero sia che la permeabilità si valuta sulle aree libere da costruzioni ovvero sia escludendo quanto oggetto di edificazione. La regola in tal senso è già stata proposta; è altresì corretto sostituire il riferimento alla St (Superficie territoriale) con quello alla Sf (Superficie fondiaria). <input type="checkbox"/> Art. 14: riformulare ed integrare nel senso proposto con la valutazione.</p>	<p>17.5 per quanto concerne l'indice di permeabilità si richiamano le osservazioni già formulate in merito sia alle modalità di quantificazione (riferimento alle sole aree scoperte) che all'inserimento nelle norme regionali. Peraltro trattandosi di insediamenti sostanzialmente attuabili in via diretta non sembra coerente il riferimento alla St per stabilire la consistenza della superficie permeabile.</p>
<p>L'inserimento della definizione "insediamenti" in tutto l'articolato normativo è stato già proposto. Anche la modifica dell'acronimo l'acronimo è stata proposta e può quindi essere rettificata di conseguenza.</p>	<p>18) Con riferimento alla disciplina per le aree di espansione, che andrebbero definite come "Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" ai sensi dell'art. 95 del r. r. 2/2015, contenute negli articoli 15 e 16, si osserva quanto segue:</p>
<p>La precisazione contenuta in questa osservazione, oltre ad essere un recepimento delle disposizioni prevalenti è opportuna per evitare proposte artatamente formulate onde superare lo studio unitario, peraltro richiesto dalla legislazione regionale (cfr. art. 54, co. 2, l. r. 1/2015). Stante ciò si propone: <input type="checkbox"/> Art. 15, co. 1: oltre all'adeguamento delle simbologie in base a precedenti valutazioni la lettera b) va riformulata per adeguare il contenuto alla regolamentazione regionale.</p>	<p>18.1 nel comma 1, art. 15, l'obbligo di redazione del piano attuativo non può avere carattere esclusivo stante quanto in proposito stabilito dall'art. 101, co. 1, lett. b), r. r. 2/2015 (possibile attuazione diretta condizionata). Si suggerisce di precisare che la valutazione sull'applicabilità di detta norma dovrebbe essere effettuata sull'intero comparto delimitato dal PRG/PO per evitare artificiose suddivisioni;</p>
<p>La disposizione oggetto dell'osservazione è stata già oggetto di riformulazione in base alla proposta formulata con la valutazione dell'osservazione 64, disposizione che comprende anche la disciplina per gli edifici realizzati. La verifica richiesta nell'osservazione è stata integrata con quelle derivanti dall'istruttoria delle osservazioni. Ad ogni buon conto eventuali omissioni troverebbero soluzione nel disposto dell'art. 60, co. 3.</p>	<p>18.2 nel comma 3, art. 15, dovrebbe essere inserita anche una norma chiarificatrice sulla disciplina cui soggiacciono gli edifici realizzati in base alle previsioni del P.A., in particolare una volta completate le urbanizzazioni. Si suggerisce una verifica sulla effettiva attuazione dei comparti interessati da convenzioni onde evitare che in caso di decadenza tali zone restino prive di disciplina;</p>
<p>Sostanzialmente si tratta della medesima osservazione di cui al punto 18.1 e quindi si conferma la medesima proposta. <input type="checkbox"/> Art. 16, co. 1: da riformulare come da proposta per il punto 18.1.</p>	<p>18.3 nell'articolo 16, co. 1, vengono indicate modalità attuative non corrispondenti alla legislazione e regolamentazione sovraordinate;</p>
<p>Nel confermare quanto proposto per il punto 16.6 e conseguente aggiornamento, si ritiene che debbano essere introdotte limitazioni atte a garantire la prevalenza della destinazione residenziale che, si propone, sia stabilita come minima al 60%, vietando l'inserimento di destinazioni o attività incompatibili con la residenza. Questa la proposta: <input type="checkbox"/> Art. 16, co. 3: da riformulare come da valutazione tecnica.</p>	<p>18.4 il comma 3 consente l'insediamento di attività per servizi e produttive nei nuovi insediamenti residenziali per le quali, oltre all'opportunità di introdurre una limitazione, si ripete quanto osservato al punto 16.6 sulla insediabilità delle attività produttive;</p>
<p>I contenuti dei piani attuativi individuati in questo comma hanno la finalità di ottenere pianificazioni attuative che perseguano la migliore qualità possibile. E ciò non può essere in base a dati metrici o parametrici. Si propone</p>	<p>18.5 nel comma 4 vengono individuati criteri per la redazione dei piani attuativi che appaiono troppo discrezionali in quanto non vengono forniti parametri di riferimento. Sarebbe quindi opportuna una riformulazione onde evitare problematiche nella fase applicativa;</p>



<p>La disposizione osservata più che confliggente con il comma 3 è avulsa dall'intero contesto della disciplina per le zone C; si tratta di zone destinate sostanzialmente alla nuova edificazione e per gli edifici realizzati si applicano le regole per l'edificato, come espressamente previsto dall'art. 60, co. 3. Do conseguenza se ne propone lo stralcio.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 16, co. 6: da stralciare in base alla valutazione</p>	18.6 il contenuto del comma 6 risulta confliggere con quello del comma 3;
<p>La norma osservata riguarda gli insediamenti commerciali nelle zone C e vista la modifica proposta sulla limitazione delle destinazioni diverse dalla residenza sarebbe opportuno precisare che il limite qui stabilito non consente di superare la percentuale minima di residenza stabilita in ragione della necessaria prevalenza. Per quanto riguarda l'accessibilità si condivide l'inserimento di un riferimento al r. r. 1/2018 ove applicabile. Si propone quindi:</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 16, co. 7: riformulare per precisare quanto espresso nella valutazione sulla consistenza commerciale e sul riferimento al r. r. 1/2018 ove applicabile.</p>	18.7 per la disposizione data nel comma 7 si suggerisce una verifica con il disposto del r. r. 1/2018;
<p>Per quanto riguarda il termine "a ridosso" si conferma la valutazione (punto 16.10), inclusa la necessità di aggiornare la normativa regolatrice della relazione paesaggistica, già espressa in proposito. Nel caso di specie, però, si stanno disciplinando gli interventi nelle zone di espansione, anzi nei "<i>nuovi insediamenti prevalentemente residenziali</i>" per cui le verifiche richieste dalla DGR 852/2015 non hanno ragione di essere. Ne consegue che la disposizione di carattere generale, spostata nell'art. 1, qui non trova applicazione.</p> <p>La tematica di un corretto inserimento nel contesto, giusta e condivisibile, necessita, però, di precisazioni ed integrazioni, che sono date, appunto, dal disposto di questo comma. La risoluzione della indeterminatezza generata dal termine "a ridosso" va, invece, necessariamente, risolta.</p> <p>Atteso che il parere della CCQAP non è richiesto per tali zone fatta eccezione per quelle individuate dall'art. 112, co. 1, l. r. 1/2015, che sono peraltro quelle che necessitano di maggior tutela, si ritiene idoneo e sufficiente a risolvere detta indeterminatezza l'inserimento del riferimento a detta disposizione di legge.</p> <p>Resta comunque la necessità di aggiornare il richiamo alla disciplina sulla relazione paesaggistica mentre è opportuno confermare i contenuti relativi alla redazione della "verifica di intervisibilità" confermando i casi di esclusione già previsti. Si ritiene opportuna una riformulazione, anche per evitare il richiamo ripetuto sulla "relazione paesaggistica semplificata", precisando altresì le competenze attribuite alla CCQAP con questo comma, che per una più agevole lettura si propone di suddividere in più commi.</p> <p>La proposta piuttosto articolata formulata con questa valutazione, fa propendere per proporre la ristestura del comma in luogo del rinvio alla riformulazione.</p>	18.8 nel comma 9, in relazione al termine "a ridosso" si ripete quanto osservato al punto 16.10. Peraltro la corrispondente disciplina risulterebbe essere un aggravio procedimentale non consentito dalla l. r. 1/2015. Gli ultimi due capoversi del medesimo comma introducono valutazioni di carattere discrezionale, poco compatibili con una norma di attuazione;



Art. 16, co. 9, si propone di modificare il comma come segue.

"9. Gli interventi che si sviluppano in ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico ~~ambientale o sono posti a ridosso del centro storico o di altri beni storici e paesaggistici o ricadono negli ambiti di cui all'art. 112, co. 1, l. r. 1/2015, ovvero siano visibili o percepibili da e verso~~ tali aree, ancorché previsti nei Piani Attuativi, sono soggetti alla verifica di "impatto paesaggistico" da parte della CCQAP. ~~Detta verifica avviene sulla base di apposita relazione paesaggistica, redatta ai sensi del DPCM 12/12/2005. La relazione che~~ illustrerà le modalità con le quali l'intervento tutela l'intervisibilità ~~ai sensi dei commi successivi, sia da strade di accesso che dai nuclei limitrofi verso gli stessi beni.~~

~~9bis~~ Sono in ogni caso fatti salvi dalla ~~presente~~ suddetta disposizione ~~gli interventi previsti in~~ da Piani Attuativi approvati o da istanze per il rilascio di ~~ed i~~ titoli abilitativi ~~presentati~~ *presentate* prima della approvazione del presente PRG/PO ~~Piano~~.

~~9ter~~ La verifica di intervisibilità si effettua ~~mediante~~ sulla base di una cartografia in scala adeguata (in genere CTR 1:5000) ove vengono individuati:

- a) l'ambito di intervento;
- b) gli ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico ~~ambientale~~;
- c) gli ambiti di tutela di ~~specifici beni (ville, parchi, giardini storici) cui all'art. 112, co. 1, l. r. 1/2015;~~
- d) la viabilità principale e i luoghi di *abituale* ed alta frequentazione ~~della città e~~ del territorio da cui l'ambito di intervento è visibile e viceversa;
- e) *adeguate riprese fotografiche, referenziate nella ridetta cartografia,* ~~la documentazione fotografica~~ dalla stessa viabilità principale e dagli stessi luoghi di frequentazione verso l'ambito di intervento e viceversa.

~~9quater~~ Qualora dalla verifica di intervisibilità ~~dell'intervento~~ risulti che da almeno un luogo ~~o un punto~~ l'area di intervento sia visibile, il progetto ~~dell'intervento~~ dovrà essere corredato dalla relazione paesaggistica semplificata di cui al ~~DPCM 12/12/2005~~ *DPR 31/2017, allegato A, da inserire tra la documentazione allegata all'istanza per il titolo abilitativo* atta a valutare l'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto *allegando la documentazione prevista nelle note esplicative del ridetto allegato A.*

~~9quinqies~~ La *valutazione* ~~Sarà compito della~~ ~~valutazione paesaggistica~~ da parte della CCQAP *comprende anche quella relativa alla rispondenza della documentazione e delle proposte progettuali a quanto qui disposto in materia di intervisibilità. verificare la sostenibilità paesaggistica dell'intervento previsto.*

[N.d.R. Le note esplicative richiamate nella proposta sono, in particolare la n.5 che richiede "fotoinsertimenti del progetto comprendenti un adeguato intorno dell'area di intervento desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, al fine di valutarne il corretto inserimento"; la n.6 relativa al "confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela." e la n.7 relativa agli "elementi progettuali finalizzati ad ottenere il migliore inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto in cui questo è realizzato". Tali riferimenti saranno inseriti in una nota a piè di pagina nel testo definitivo delle NTA.]



<p>Quanto ipotizzato in questa parte dell'osservazione si ritiene condivisibile atteso che, nella prassi, oggi divenuta regola stante quanto in proposito disposto dallo schema di convenzione allegato al r. r. 2/2015, per il rilascio del titolo edilizio era necessario e sufficiente l'inizio delle opere di urbanizzazione. A ciò si aggiunge che l'art. 90, co. 2, del r. r. 2/2015 richiede "la contestuale" realizzazione delle urbanizzazione e non l'avvenuta esecuzione, fattispecie espressamente prevista negli articoli della convenzione tipo allegata al ridetto regolamento e richiamati nell'osservazione. Nel merito, peraltro, si segnala che l'art. 8, co. 6 delle NTA fa espresso richiamo alla convenzione tipo da adeguare alla realtà territoriale, ma non di alterarne i contenuti. Si ritiene quindi, tecnicamente, accoglibile questo punto dell'osservazione e di conseguenza si propone che</p> <p><input type="checkbox"/> il comma 10 dell'art. 16 venga riformulato al fine di recepire quanto esposto nella valutazione che precede.</p>	<p>18.9 La disposizione data nel comma 10 potrebbe costituire un notevole impedimento all'attuazione delle previsioni e peraltro sarebbe in contrasto con quanto stabilito dall'art. 3, commi 5 e 6 nonché dall'art. 14 della convenzione tipo allegata sub. 2 al r. r. 2/2015, senza considerare che l'esecuzione delle opere è garantita da apposita fideiussione;</p>
<p>Si è già proposto di inserire nelle disposizioni generali il riferimento all'applicazione dei criteri e parametri stabiliti dal r. r. 2/2015 che, in materia di distacchi definiscono uno scenario più ampio rispetto a quello risultante dalla prima tabella inserita nell'art. 17. Mantenere in detta tabella le colonne relative ai distacchi potrebbe far ritenere non applicabile la regolamentazione regionale; peraltro dette colonne non introducono modifiche alle dimensioni minime dettate dal regolamento regionale. Al fine di evitare difficoltà applicative si propone:</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 17, co. 1: riformulare il comma per richiamare le disposizioni regolamentari relative ai parametri edilizi/urbanistici e loro quantificazione, stralciando le colonne relative all'entità dei distacchi.</p>	<p>19) Con riferimento alle regole stabilite nell'art.17 per l'attuazione dei nuovi insediamenti residenziali si osserva quanto segue:</p> <p>19.1 i parametri relativi ai distacchi andrebbero integrati con le ulteriori fattispecie consentite dalla regolamentazione regionale;</p>
<p>La tabella inserita nel comma 2 stabilisce che l'indice minimo di permeabilità deve essere valutato sulla Superficie territoriale (St) mentre in base alla regolamentazione regionale va quantificato sulla superficie "libera da costruzioni" il che, come correttamente segnalato, può avvenire solo in fase di realizzazione degli interventi. Si è riscontrato che il riferimento alla "St" è contenuto anche in altre tabelle similari mentre, in accoglimento ad altra osservazione si è richiamato il disposto della regolamentazione regionale, disposizione peraltro espressamente richiamata nella tabella medesima. Si tratta quindi di una incongruenza che deve essere stralciata in questa tabella, ma anche in tutte le altre che contengono identico, inesatto, riferimento.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 17, co.2: dalla seconda colonna della tabella stralciare il riferimento al parametro "St" e le parole "art. 33 r. r. 2/2015" inserendo una nota alla tabella con il riferimento regolamentare circa le modalità di riferimento della percentuale fissata (che va mantenuta);</p> <p><input type="checkbox"/> La riformulazione e l'aggiornamento dovrebbero riguardare tutte le tabelle, indipendentemente dalla zona cui sono riferite.</p>	<p>19.2 i parametri relativi all'indice di permeabilità, in quanto riferiti alla St, devono trovare soluzione nel progetto del P.A. e ciò porterebbe a risultati non coerenti con la regolamentazione regionale che fa riferimento alle aree libere dalle costruzioni.</p>



<p>Per quanto concerne l'individuazione cartografica delle zone CA e loro differenziazione si tratta di fattispecie già trattate nelle valutazioni delle osservazioni 32 e 42 e si ritiene che le stesse vadano confermate non venendo qui segnalate ulteriori o diverse criticità.</p> <p>Si condivide, invece, l'opportunità di adeguare il comma 3 a quanto proposto, eliminando, inoltre, le parole "per legge" in quanto il r. r. 2/2015 non è tale.</p> <p>Per l'argomento sulla "intervisibilità" si conferma la valutazione formulata per il punto 18.8 con la quale è stata proposta la riformulazione del comma 9 dell'art. 16 richiamato in questo articolo.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 18, co. 3: stralciare le parole "urbanistica" e "per legge" ai fini formali e non certo sostanziali. Riformulare l'ultimo periodo del comma 5 per adeguarlo alla modifica segnalata nella valutazione.</p>	<p>20) Le disposizioni contenute nell'art. 18 afferenti gli ambiti CA risultano esplicitate in modo poco chiaro, specie nei commi 1 e 2. In particolare il riferimento alle "aree CA, connotate dal fondo bianco," crea incomprensioni in quanto la legenda delle tavole grafiche reca solo il simbolo delle CA con fondo colorato e non anche di quelle con fondo bianco. Queste ultime, peraltro non risultano cartografate e ciò ingenera confusione con numerose aree perimetrate con tratto blu e con fondo bianco che, da un esame del PRG/PS dovrebbero essere (e restare) agricole. Nel comma 3 non è chiaro a cosa si faccia riferimento con il termine "utilizzo urbanistica". Per quanto concerne la verifica, obbligatoria, della "intervisibilità" si ritiene opportuno ribadire quanto in proposito osservato nel punto 18.8.</p>
<p>Va rammentato che la procedura per l'utilizzazione delle zone CA di cui all'art. 19 è di tipo particolare proprio perché "concorsuale". Si ritiene che non necessariamente possano trovare applicazione le disposizioni richiamate nell'osservazione.</p> <p>Per quanto riguarda l'articolo 20, concernente l'attivazione delle zone CA su base volontaria la possibilità di realizzare degli stralci è contenuta nella lettera f) del comma 2 che sarebbe opportuno venisse integrato con i riferimenti legislativi che regolano la fattispecie, peraltro già trattata nella valutazione di altre osservazioni. Per quanto concerne l'applicabilità, ai casi di specie, dell'art. 27 l. r. 1/2015 si ritiene opportuno introdurre nell'articolo gli idonei riferimenti. Con tale aggiornamento sarebbe opportuno rivedere la forma di alcuni commi inserendo anche, nel comma 1, un esplicito richiamo alle disposizioni date con i successivi articoli per l'attuazione di queste previsioni.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 20: si propone l'aggiornamento sulla base di quanto espresso nella valutazione tecnica.</p>	<p>21) Non è chiaro se nelle procedure regolamentate negli articoli 19 e 20 trova o meno applicazione quanto consentito dall'art. 54, co. 2, l. r. 1/2015 (proposta da parte della maggioranza dei proprietari) e dall'art. 58 sempre della l. r. 1/2015. La procedura delineata nell'articolo 20 sembra non essere correttamente allineata con le disposizioni dell'articolo 27, l. r. 1/2015, correlate a quelle di cui alla legge 241/1990 nella parte che regola la medesima materia. Si suggerisce quindi un approfondimento per ovviare ad eventuali contenziosi.</p>
<p>In tema di distacchi è già stata espressa una valutazione tecnica (cfr. precedente punto 19.1) per l'adeguamento delle regole date con l'art. 17, co. 1 a quelle regionali prevalenti. Atteso che si ripetono le osservazioni in tal senso; che si è già stabilito in via generale di inserire il riferimento al r. r. 2/2015 per la definizione e la quantificazione dei parametri edilizi/urbanistici; si propone di accogliere questo punto dell'osservazione e di riformulare nel medesimo senso e con le medesime finalità tutte le tabelle – a qualsiasi zona riferite – e ciò sia per i distacchi – salvo il caso in cui siano stati previsti di entità superiore a quella prevista dal r. r. 2/2015 – che per la quantificazione dell'indice di permeabilità (Ip). La proposta viene così articolata:</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 22, co. 1, lett. d): riformulare inserendo riferimento al r. r. 2/2015;</p> <p><input type="checkbox"/> tutte le tabelle che contengono riferimenti ai distacchi o all'Indice di permeabilità (Ip) vanno modificate come proposto al punto 19.2</p>	<p>22) L'articolo 22 non risulta esaustivo nella parte in cui regola i distacchi in quanto sono omesse ulteriori fattispecie consentite dal r. r. 2/2015.</p>
<p>La modifica proposta è stata già oggetto di valutazione positiva ed è stato proposto il conseguente aggiornamento per l'intero articolato normativo e non solo per il Capo III.</p>	<p>23) Per l'intero Capo III si conferma quanto osservato in precedenza circa l'individuazione come "insediamenti" e non come "zone" o "sottozone".</p>



<p>Quanto osservato è condivisibile, quanto meno sotto l'aspetto di eventuali interpretazioni capziose. Del resto le regole per le zone da assoggettare a P.A. sono chiare sotto questo profilo, ma comunque rendere più chiara una "regola" è sempre opportuno. A ciò si aggiunge la correttezza di quanto fatto rilevare sulle dotazioni per le attività commerciali, di nuova costruzione o per variazione della destinazione d'uso. Si ritiene quindi opportuna una riformulazione del comma come da proposta che segue.</p> <p><input type="checkbox"/> 2. Ai sensi delle NTA del PRG/PS, i loro perimetri comprendono anche le quote di suolo destinate alle dotazioni territoriali e funzionali previste dagli art. 86 e 87 del r. r. 2/2015, per gli insediamenti esistenti; per quelli di nuova realizzazione, anche mediante variazione della destinazione d'uso in atto, le dotazioni debbono essere reperite nelle quantità e con le modalità stabilite dalla normativa sovraordinata come integrata con le presenti NTA.</p>	<p>24) La disposizione contenuta nell'art. 24, co. 2 potrebbe far ritenere già soddisfatte le dotazioni territoriali il che se può valere per l'edificato esistente, non può esserlo per gli interventi da realizzare. Si evidenzia che le dotazioni per gli insediamenti commerciali (art. 87 r. r. 2/2015) non possono essere predeterminate in quanto derivanti dalla categoria merceologica e dalla Superficie di vendita, che, peraltro, va quantificata secondo quanto in proposito stabilito dal T.U. regionale del commercio.</p>
<p>Si riferisce che detto comma è già stato oggetto di modifiche in base alla proposta contenuta nella valutazione delle osservazioni 31, punto 5, e 32, punto b). In effetti il solo riferimento ad un "piano attuativo" non risponde alle modalità attuative per i nuovi insediamenti produttivi e non si vuole certo introdurre limitazioni rispetto alla regolamentazione regionale (articoli 101 e 102, r. r. 2/2015). Va altresì tenuto conto che con le richiamate proposte le zone DC1 e DC2 sono oggetto di una specifica disciplina per cui, in questo comma, l'individuazione delle modalità attuative può comportare problematiche a livello procedimentale. Si evidenzia, inoltre, che i riferimenti alla previgente disciplina potrebbero essere causa di interferenze sulla disciplina applicabile. Al fine di risolvere le potenziali criticità si propone quanto segue.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 24, co. 3: oltre agli aggiornamenti derivanti dalla modifica alle classificazioni delle varie zone, i riferimenti alle classificazioni previgenti vanno stralciati;</p> <p><input type="checkbox"/> le parole "assoggettate a piano attuativo" vanno soppresse.</p>	<p>25) Nel comma 3, sempre dell'art. 24, vengono richieste modalità attuative non sempre coerenti con quanto in proposito stabilito da r. r. 2/2015. Per quanto concerne l'individuazione delle zone dotate di strumento attuativo si richiama quanto osservato nel punto 18.2.</p>
<p>La disposizione in argomento è inserita nelle NTA a mero scopo cautelativo e per fare fronte ad eventuali emergenze che si dovessero verificare. È ragionevole ipotizzare che eventuali insediamenti di questo genere potrebbero comportare un vincolo indiretto sulle aree contermini e presumibilmente potrebbe essere preferibile una localizzazione in zona agricola attraverso idonei procedimenti. Si ritiene opportuno individuare la normativa di riferimento onde evitare discrezionalità nell'individuazione.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 24, co. 5: integrare con riferimento legislativo</p>	<p>26) La norma contenuta nel comma 5 potrebbe risultare impraticabile a meno che non venga chiarito che possono essere insediate nel territorio agricolo, ricorrendo i presupposti a tutela della salute pubblica. Sarebbe peraltro opportuno precisare che al momento dell'insediamento si genera, in automatico, una fascia di rispetto che inibisce ulteriori edificazioni e quindi con la costituzione di una corrispondente servitù passiva che sarebbe priva di indennizzo.</p>
<p>Si rileva che il P.I.P. è regolato dalla l. r. 1/2015 come tutti gli strumenti attuativi, sia iniziativa privata che pubblica (art. 53, co. 1, lett. c) l. r. 1/2015). È quindi condivisibile che venga stralciato il riferimento alla legge 457/1978 in quanto inconferente.</p>	<p>27) Il P.I.P. è regolato dalla l. r. 1/2015 come tutti gli strumenti urbanistici attuativi e quindi risulta incongruo il riferimento alla disciplina per i Piani di Recupero data dalla legge 457/1978.</p>



<p>Con il termine "produttivi" la legislazione vigente individua una categoria "funzionale" nel cui ambito sono comprese tutte le "tipologie di attività" riconducibili a detta categoria (art. 155, co. 4, l. r. 1/2015). In una disposizione di carattere generale quale è quella in esame, appare superflua l'indicazione di attività "industriali e artigianali". A ciò si deve aggiungere che nella valutazione dell'osservazione 31, punto 6, sono state formulate proposte per differenziare le zone in cui possono essere insediate categorie direzionali o commerciali ovvero per servizi.</p> <p>Per quanto concerne le modalità attuative, la regolamentazione regionale stabilisce il ricorso a quella definita come "diretta condizionata" solo negli insediamenti produttivi di "nuova previsione" e qui si sta trattando di zone esistenti da completare consolidare o migliorare.</p> <p>È però vero anche che alcune zone, se pur inserite in un contesto esistente e consolidato, sono di "nuova previsione", ma di consistenza tale da non giustificare tale individuazione per l'intero comparto; necessita quindi garantire che l'utilizzazione edificatoria avvenga, oltre che con il reperimento delle dotazioni territoriali, anche con le necessarie opere infrastrutturali.</p> <p>Soccorre allo scopo quanto prescritto dall'art. 120, co. 1, l. r. 1/2015 ovvero sia che il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria <i>"ovvero all'impegno degli interessati, in base a convenzione o atto d'obbligo, di procedere all'attuazione delle medesime"</i>.</p> <p>Ne consegue che pur non rientrando tali zone tra quelle di nuova previsione è comunque possibile subordinare l'edificazione alla realizzazione delle necessarie opere infrastrutturali. Stante ciò si ritiene di poter condividere quanto osservato e si propone la riformulazione del comma in esame.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 25, co. 1: riformulare nel senso e con le finalità illustrate nella valutazione tecnica.</p>	<p>28. Con riferimento all'articolo 25:</p> <p>28.1 Il comma 1 contiene delle definizioni, relative alle destinazioni d'uso ed alle modalità attuative, non perfettamente coincidenti con quelle date dalla normativa sovraordinata. Non risulta fornita alcuna indicazione sulle modalità di verifica della "funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria" procedimento peraltro non previsto per i casi di attuazione in modalità diretta;</p>
<p>La legislazione commerciale stabilisce limiti dimensionali per le attività commerciali in base alla "Classe" del Comune. Questo Comune rientra nella Classe III (cfr. art. 19, co. 1, l. r. 10/2014), classe alla quale <i>"si applicano i limiti inferiori, tra quelli previsti per le medie e grandi strutture di vendita, all'articolo 18, comma 1, lettere g) e h)."</i> (cfr. art. 19, co. 3, l. r. 10/2014). Stante ciò, in luogo del limite dimensionale, sarebbe più opportuno inserire i riferimenti normativi, precisando che la destinazione urbanistica non precostituisce titolo per l'insediamento dell'attività commerciale.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 25, co. 3: da riformulare nel senso proposto con la valutazione tecnica.</p>	<p>28.2 Il comma 3 stabilisce limitazioni alle superfici di vendita che non sembrano coerenti con il T.U. del commercio; per quanto riguarda "l'accessibilità carrabile" sarebbe opportuno prevedere (richiedere) una verifica con il r. r. 2/2018 e con le norme date nel Capo III (Disposizioni per la rete viaria) del Titolo VI della l. r. 1/2015;</p>
<p>La terminologia utilizzata non si ritiene comporti una compressione della libertà progettuale. Non si fa riferimento – come nel caso delle residenze – ad un edificio unico bensì ad una integrazione degli spazi accessori con l'edificio principale. Ciò sta a significare che ancorché gli spazi necessitino di separazione "funzionale" devono essere collegati (integrati) architettonicamente. Si propone quindi di mantenere l'attuale stesura del comma.</p>	<p>28.3 La prescrizione data con il comma 5 appare come una compressione della libertà di progettazione e di utilizzazione dell'insediamento. Potrebbe rendersi necessaria una separazione fisica tra locali di produzione e locali di esposizione.</p>



<p>In effetti non risulta che vi siano norme specifiche che coinvolgono l'attività edilizia; vi sono alcune disposizioni relative alla sicurezza di taluni dei luoghi individuati nel comma in esame, ma sono legate al numero degli addetti (di norma per le attività industriali) e quindi non applicabili alla generalità dei casi. È indubbio, invece, che le norme genericamente richiamate incidano sullo svolgimento dell'attività ed in tal senso sarebbe opportuno aggiornare il comma in esame.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 25, co. 6, proposta di modifica "6. I locali da destinare a servizio delle maestranze, quali mensa, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici e simili, sono soggetti al rispetto delle normative igienico sanitarie di settore.";</p> <p><input type="checkbox"/> L'uso del termine "ecc." induce a ritenere estensibili le elencazioni nelle quali è inserito. Se ne propone quindi la sostituzione con "e simili" in tutte le parti in cui ricorre.</p>	<p>28.4 Il comma 6 fa riferimento e normative che sono rivolte alle sole attività industriali e/o aventi un certo numero di addetti.</p>
<p>L'osservazione è condivisibile e l'attuale formulazione del comma potrebbe creare problematiche nel caso in cui si verificassero le fattispecie indicate nell'osservazione.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 25, co. 8: dopo le parole "non dovranno" inserire l'inciso ",di norma,"; sostituire "m. 1" con "un metro" e aggiungere in fine, prima del punto, le parole "salvo diverse dimensioni e caratteristiche derivanti da disposizioni in materia di sicurezza, isolamento acustico e simili"</p>	<p>28.5 L'altezza delle recinzioni non dovrebbe avere un valore prescrittivo in quanto alcuni tipi di attività per ragioni di sicurezza o di acustica potrebbero richiedere altezze superiori a quella stabilita.</p>
<p>La disposizione data in questo comma si presta ad interpretazioni non univoche stante la terminologia utilizzata non coincidente con la normativa sovraordinata. Va tenuto conto del fatto che l'edificazione a confine è espressamente disciplinata dal r. r. 2/2015 ed in questo comma sembrerebbe esclusa la necessità di stipulare convenzione tra le parti, convenzione che non si rende necessaria nel caso si tratti della medesima proprietà dei lotti interessati. Sembra quindi opportuna una riformulazione del comma che così si propone:</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 25, co. 9: si propone la riformulazione che segue "Nelle zone DB è consentito, nel caso di unica proprietà, l'accorpamento di due o più aree aventi la medesima classificazione e la realizzazione di due unità produttive distinte con muri in comune o a distanza di 10,00 metri. Nel caso siano presenti edifici la relativa consistenza va sottratta da quella complessivamente consentita fermo restando l'obbligo di reperire gli standard dovuti per la nuova edificazione."</p>	<p>28.6 Quanto stabilito nel comma 9 non sembra coerente con i diritti edificatori conformati. Laddove la fusione o accorpamento interessi un edificio che eccede gli indici odierni (se ovviamente legittimamente esistente) si genera una compressione dei diritti dell'altro soggetto. Per di più l'edificazione a confine è espressamente disciplinata dal r. r. 2/2015.</p>
<p>Si rinvia alla valutazione offerta per il punto 28.1 nel quale si è chiarito che per le zone DB si interviene in modalità diretta. È quindi corretto il riferimento alla Sf.</p>	<p>29) La disciplina per le aree classificate DB fa riferimento alla "superficie fondiaria" il che non sarebbe coerente con una possibile attuazione indiretta.</p>



<p>In relazione a quanto qui osservato si richiamano le valutazioni relative ai punti 5 e 6 dell'osservazione 31 per apportare modifiche alla tabella inserita nell'art. 27 nel senso richiesto. Si rileva, nel contempo, che le modifiche legislative qui indicate hanno modificato i riferimenti inseriti nel comma 1 e che le modifiche di cui sopra richiedono una precisazione sul significato, o meglio sull'entità, della "prevalenza"; le disposizioni in materia di parametri e di destinazione non trovano applicazione solo per i "nuovi edifici", ma anche per gli ampliamenti e/o le variazioni di destinazione d'uso. Da ciò le proposte che seguono.</p> <p>Art. 27, co. 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> stralciare il riferimento al comma 3 dell'art. 155, l. r. 1/2015; <input type="checkbox"/> sostituire il riferimento ai "nuovi edifici" con "gli interventi"; <input type="checkbox"/> inserire un dato parametrico per stabilire il significato della "prevalenza" <p>Di seguito la riformulazione del comma in esame sulla base a quanto proposto.</p> <p>"Per nuovi edifici <i>gli interventi</i> da realizzare nelle zone DB sono fissati i seguenti parametri urbanistici e le seguenti <i>destinazioni d'uso rapportate</i> categorie funzionali, ai sensi all' dell'art. 155, co. 3, l. r. 1/2015, risultanti dalla tabella sottostante. Per ritenere "prevalente" una categoria funzionale questa deve riguarda una consistenza minima del 60% della Suc consentita."</p> <p>N.B. Sono fatte salve e confermate le ulteriori modifiche proposte con le valutazioni dei punti 5 e 6 dell'osservazione 31.</p>	<p>30) La tabella inserita nell'articolo 27 dovrebbe essere revisionata per quanto concerne l'entità dei distacchi dato che non sono indicate le fattispecie particolari previste dal r. r. 2/2015; identico ragionamento vale per le destinazioni ammesse in dipendenza della nota sentenza della C. Cost. nonché degli interventi legislativi regionali attualmente in itinere.</p>
<p>L'errata numerazione dei commi è stata già fatta rilevare e rettificata.</p> <p>Per quanto concerne le modalità attuative è stata già valutata positivamente una proposta di aggiornamento dell'articolo (cfr. osservazione 31, punti 5 e 6).</p> <p>Per quanto concerne gli stralci funzionali e la partecipazione dei soggetti interessati si rappresenta che tali zone sono soggette ad iniziativa pubblica e privata.</p> <p>Le modifiche già proposte dovranno, ove necessario, essere integrate con quanto osservato in questo punto sulla partecipazione parziale dei soggetti interessati.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Art. 28: la riformulazione già proposta (osservazione 31, punti 5 e 6) dovrà essere integrata, ove necessario, con quanto proposto in questa valutazione. 	<p>31) Per gli insediamenti di tipo DCn, l'obbligo dello strumento attuativo, richiesto dall'art. 28, confligge con la regolamentazione regionale; nel contempo la possibilità di intervenire per stralci funzionali potrebbe portare ad un aggiramento dell'obbligo di redazione dello strumento attuativo. Sarebbe quindi opportuna una regolamentazione più argomentata senza trascurare le modalità consentite dalla l. r. 1/2015 nel caso di proposta avanzata dalla maggioranza dei proprietari. Si segnala che tale articolo inizia con il comma 3 invece che 1; le osservazioni che seguono fanno riferimento alla numerazione attuale.</p>



<p>Il comma 11 (attualmente comma 9 dopo la rinumerazione) è stato già interessato da consistente revisione ed aggiornamento, peraltro in coerenza con quanto segnalato in questo punto. Appare superfluo introdurre riferimenti alla legislazione regionale che è, comunque, prevalente. Nel merito si riferisce che in precedenti valutazioni si è avuto modo di chiarire che gli insediamenti in esame hanno una destinazione produttiva "prevalente" e su tale base sono state proposte differenziazioni. Ne consegue che l'applicazione della disposizione qui richiamata dovrà comunque trovare applicazione anche nel rispetto di quanto precisato con le NTA.</p> <p>Si condivide, invece, che il termine "almeno" può risultare di dubbia applicazione in quanto la regolamentazione regionale fa riferimento a standard "minimi".</p> <p>L'osservazione sulla "intervisibilità" è già stata condivisa nella valutazione dell'osservazione 18.8 e si conferma quindi l'opportunità di un medesimo aggiornamento.</p> <p>Stante quanto precede si propone:</p> <p>Art. 28:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> co. 11 (rectius 9): si confermano gli aggiornamenti già proposti con altre valutazioni; <input type="checkbox"/> co. 13 (rectius 11) così riformulato: "Nell'ambito della pianificazione attuativa dovrà essere garantito, almeno, il reperimento degli standard minimi previsti dal r. r. 2/2015". 	<p>32) Il comma 11 dell'articolo 28 è parzialmente confliggente con quanto stabilito dall'art. 95, co. 6, l. r. 1/2015 il che richiede una attenta revisione dell'intero articolato. Risulta invece pleonastica la disposizione contenuta nel comma 13; peraltro l'uso del termine "almeno" potrebbe indurre a ritenere non prescrittive le dotazioni fissate dalla regolamentazione regionale che sono le "minime". Per quanto concerne il comma 14 si reiterano le osservazioni precedenti riferite alla "intervisibilità".</p>
<p>Il comma 15, divenuto il 13 a eseguito della rinumerazione dei commi, si presenta con una formulazione testuale che nello stabilire gli interventi di mitigazione da porre in essere nella formazione dei piani attuativi, nel contempo non stabilisce a chi compete, e soprattutto con quali parametri decidere "se questi sono sufficienti a mitigare". Si è più volte evidenziato come l'indeterminatezza di una norma possa generare difficoltà in fase applicativa, se non anche contenziosi. Occorre poi tenere conto che si sta trattando di zone produttive di nuova previsione che, in parte, sono destinate ad attuazione per iniziativa pubblica.</p> <p>Nel contempo, proprio perché si tratta di zone produttive si ritiene di dover fissare degli standard di qualità per la viabilità ed i parcheggi introducendo i riferimenti alla regolamentazione regionale.</p> <p>Nel corso dell'esame della norma per formulare la valutazione che precede si è riscontrato che nel comma 12 (ex 14) c'è un riferimento normativo errato.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Art. 28, co. 12: le parole da ", di cui" fino a "CCQAP" sono sostituite con "semplificata ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito all'art. 1, co. xx" dove il comma xx è quello che si è proposto di aggiungere con la valutazione del punto 16.10; <input type="checkbox"/> Art. 28, co. 13: il comma va riformulato sulla base della valutazione che precede. <p>Questa la proposta di riformulazione: "Nel Il progetto di Piano Attuativo dovrà essere prevista prevedere la costituzione di filari alberati lungo la viabilità al fine di se questi sono sufficienti a mitigare e compensare eventuali impatti l'incidenza sul paesaggio dei nuovi insediamenti. Il progetto dovrà documentare che la viabilità ed i parcheggi rispettano i requisiti e gli standard di qualità di cui agli articoli 26 e 29 del r. r. 2/2015 per quanto applicabili. ricorrendo se del caso all'impianto di quinte arboree più consistenti quali boschetti o fasce alberate e cespugliate con disegno irregolare e da collegare tra loro e/o con altre esistenti in modo da formare corridoi ecologici per la conservazione della biodiversità".</p>	<p>33) La disposizione contenuta nel comma 15 dell'art. 28 offre una eccessiva discrezionalità alla P.A. e quindi ove non stralciata dovrebbe contenere parametri oggettivi sia per la progettazione che per le verifiche istruttorie.</p>
<p>I parametri in argomento sono stati già oggetto di proposta di riformulazione di cui all'osservazione 31, punti 5 e 6, e di questa al punto 22.</p>	<p>34) Per quanto concerne i parametri inseriti nell'articolo 29 si reiterano le osservazioni formulate per l'art. 27 nel precedente punto 30.</p>



Si rileva che il disposto della lett. a) del comma 2 non confligge con i criteri per la redazione dei piani attuativi che, in ogni caso devono progettare l'intero comparto. Si tratta di una disposizione che concerne l'individuazione, nell'ambito del progetto di P.A. di stralci funzionali. Non vi è alcuna incidenza sul P.A. e si tratta di una disposizione prevista anche per le zone CA nelle quali però la disciplina è più chiara in quanto non vi è il riferimento alla unità territoriale. Alla lett. e) il termine "urbane" non trova riscontro con la normativa di settore e dovrebbe essere sostituito con "territoriali". Gli incrementi previsti al comma 3 che non sono legati a parametri oggettivi sono quelli individuati al comma 3, lettere d) ed e), che si ritiene debbano essere conservati in quanto, oltre a qualificare gli azzonamenti, sono stati inseriti per una maggiore tutela ambientale. Trattandosi, come correttamente rilevato, di criteri discrezionali, si ritiene spetti all'organo preposto all'approvazione, definire la quantità premiale previa istruttoria tecnica sulla fattibilità. Per quanto concerne il parametro c) è opportuno rinviare alla valutazione della CCQAP l'applicabilità e la consistenza dell'incremento concedibile.

- Art. 30, co. 2: la disposizione di cui alla lettera a) è sostituita dalla seguente "a) nel caso di attuazione per stralci funzionali si applica quanto previsto all'art. 20, co. 1 e la Sf è ridotta a 3.000 mq." mentre alla lett. e) va sostituito "urbane" con "territoriali";**
- Art. 30, co. 3: alla lettera c) aggiungere, in fine, le parole "su valutazione della CCQAP"**
- Art. 30, co. 4: aggiungere, in fine, il seguente periodo "I parametri incrementativi di cui alle lettere d) ed e) sono stabiliti dall'organo preposto all'adozione del piano attuativo su istruttoria tecnica degli uffici preposti."**

L'articolo osservato tratta alcuni insediamenti produttivi di carattere "speciale", entrambi esistenti. La disciplina è quindi finalizzata al mantenimento e per consentire alcuni, eventuali, modesti adeguamenti.

Per quanto concerne l'insediamento DS1 si ritiene che i parametri previsti siano coerenti con le finalità anzidette, salvo alcuni adeguamenti; in particolare si rileva un evidente contrasto tra la possibilità di consentire ampliamenti mentre nel caso di ristrutturazione viene richiesta *"una consistente riduzione del rapporto di copertura esistente"*. È di tutta evidenza che tale limitazione costituisce un disincentivo ad una eventuale riorganizzazione con la quale dovrebbe essere, invece, consentito l'utilizzo dell'indice assegnato. La pianificazione attuativa risulta, peraltro, incoerente con la normativa di settore prevalente.

Si ritiene inoltre che la fascia di rispetto, prevista dalla disciplina previgente, debba essere opportunamente cartografata per rendere immediatamente visibile tale vincolo.

Per quanto attiene la zona DS2 si tratta di un impianto privato, atteso che quelli pubblici rientrano tra le zone "F" e sono contraddistinti con l'acronimo "FT". Si è riscontrato che tale impianto è, invece, individuato anch'esso con l'acronimo "FT" nella tavola AHYPR040. Tale errore deve essere necessariamente rettificato.

Da tali valutazioni scaturiscono le seguenti proposte:

35) L'articolo 30 definisce dei parametri incrementativi che risultano "discrezionali" in quanto privi di qualsiasi riferimento oggettivo; quanto meno si dovrebbe individuare l'organo preposto a tale valutazione fornendo utili riferimenti che diano "trasparenza" all'attribuzione degli incrementi. Non potendo escludere a priori che in tali comparti siano presenti degli edifici sarebbe opportuno inserire un criterio per la loro valutazione ove ne fosse previsto il mantenimento.

36) L'articolo 31 tratta di insediamenti esistenti e pertanto appaiono superflui indici e parametri a meno che non si vogliano consentire ampliamenti. In tale ipotesi i condizionamenti "ambientali" previsti nel comma 2 andrebbero correlati all'eventuale ampliamento. Risulta invece riduttivo quanto stabilito nel comma 3 per l'impianto di depurazione al quale potrebbero essere collegate attività connesse al recupero; dovrebbe essere precisata, anche cartograficamente, la fascia di rispetto finalizzata ad inibire eventuali insediamenti di qualsiasi genere.

Modifiche alla cartografia

- La "Legenda" va integrata con una indicazione grafica atta ad individuare la fascia di rispetto della zona DS1;
- Tavola AHYPR040; all'insediamento DS1 deve essere aggiunta l'indicazione grafica della fascia di rispetto prevista dall'art. 31, co. 2;
- Tavola AHYPR040; alla zona riportata nello stralcio sottostante va stralciata la classificazione "FT" e sostituita con "DS2" utilizzando la campitura espressamente prevista nella "Legenda"

**Modifiche alla normativa**

- Art. 31, co. 1: stralciare i riferimenti alle previsioni previgenti;
- Art. 31, co. 2, 4° periodo: sostituire le parole "L'intervento edificatorio esecutivo" con "Ogni interventi edilizio";
- Art. 31, co. 2, 5° periodo: stralciare le parole "trovare" e ", collocazione" ed inserire "essere delocalizzate" prima di "possibilmente";
- Art. 31, co. 2: stralciare l'ultimo periodo.

Si rinvia, confermandola, alla proposta formulata per l'osservazione 30, punti a) e b).

Si propone di accogliere in quanto modifica finalizzata ad una più chiara lettura dell'articolo in esame.

- Art. 32: sostituire il termine "punti" con "commi" previa verifica di coerenza con le disposizioni ivi contenute e/o richiamate.**

Con la valutazione dell'osservazione 31, punto 16, è stato proposto di inserire le regole per la realizzazione delle residenze in tali zone tra quelle di carattere generale, al fine di renderle applicabili a tutti gli insediamenti produttivi.

Per quanto riguarda l'ipotesi di residenze temporanee è di tutta evidenza che queste non sono soggette a limitazioni in quanto perfettamente correlate con la destinazione di zona. È comunque opportuno introdurre disposizioni chiarificatrici.

- Art. 32, co. 3: riformulare precisando che oltre alle unità abitative turistiche possono essere realizzate residenze per il personale nei limiti e con le modalità stabilite all'art. 24, co. 2bis.**

In effetti se una zona è classificata DT non può, contemporaneamente essere classificata come zona "A". Ne consegue l'incongruenza della norma che esclude in tali ipotesi – non prefigurabili – l'obbligo di reperire gli standard o il pagamento del contributo di costruzione.

Le altre disposizioni sono mutuare dalla regolamentazione regionale le quali consentono limiti discrezionali di applicabilità a ciascuna Amministrazione.

- Art. 32, co. 4: stralciare le parole poste tra parentesi nel primo periodo.**

37) Per quanto concerne la disciplina per gli insediamenti produttivi di tipo DTn si osserva:

37.1 Non risulta coerente con la tipologia degli insediamenti turistici introdurre norme restrittive equivalenti alle aree classificate B0;

37.2 Nell'articolato normativo il termine "punti" dovrebbe essere sostituito con "commi" a meno non si voglia fare riferimento ad altri articoli che, allora, vanno espressamente individuati;

37.3 Il comma 3, art. 32, regola l'inserimento di alloggi di servizio negli insediamenti produttivi turistici senza prendere in esame l'ipotesi di attuare la previsione mediante mini-alloggi, anche a schiera, i quali potrebbero trovare collocazione anche per periodi stagionali. Non risulta esplicitato con chiarezza che tale disposizione vale per tutti gli insediamenti del medesimo tipo, inclusi i campeggi;

37.4 Il comma 4, nella attuale formulazione ingenera confusione in quanto l'esenzione dal contributo di costruzione e dal reperimento delle dotazioni territoriali si applica nei centri storici, intesi come zone "A" il che esclude le aree trattate in questa parte della norma che sono del tipo produttivo. Per di più viene attribuita all'Amministrazione (individuata troppo genericamente) una potestà discrezionale le cui ricadute non sono valutabili a priori dai soggetti attuatori;



<p>L'uso di questa terminologia e di altre simili è stata già ritenuta poco coerente con delle normative e ne è stato proposto lo stralcio in qualsiasi parte delle NTA ricorressero.</p>	<p>37.5 Non è dato comprendere cosa si voglia intendere con le parole "qualora possibile" rispetto alla realizzazione di attrezzature che, ragionevolmente, rientrano tra le pertinenze e in quanto tali sempre ammissibili;</p>
<p>La disciplina data con questo articolo non riguarda tutte le zone DT, come si è avuto modo di chiarire nella valutazione dell'osservazione 30, punto a). Tali zone sono, peraltro, chiaramente individuate in cartografia.</p> <p>Per quanto concerne la cessazione (eventuale) si tratta, comunque, di zone produttive alle quali è applicabile la disciplina regionale sovraordinata e prevalente.</p> <p>Per l'uso delle aree scoperte o eventuali opere pertinenziali si ritiene pleonastico inserire riferimenti alla regolamentazione sovraordinata e prevalente che trova comunque applicazione.</p> <p>Per quanto concerne i dati contenuti nella tabella che sono meramente ripetitivi dei limiti regionali si è già proposto l'adeguamento che, ovviamente, vale anche per quella inserita nell'articolo 33.</p>	<p>38) L'articolo 33 tratta degli insediamenti turistici produttivi che individua con una sigla alfanumerica DTn che però non trova riscontro nella cartografia. Si tratta di insediamento esistenti, per quanto desumibile dalla tabella dalla quale si evince un sostanziale regime vincolistico finalizzato al mantenimento dello status quo il che, però non esclude di normare l'uso delle aree scoperte, l'ammissibilità delle opere pertinenziali e/o degli altri interventi di recupero. Sarebbe opportuno stabilire la sorte di tali insediamenti qualora si verificasse la cessazione, nei modi e forme di legge, dell'attività ricettiva in essere.</p>
<p>Il fatto che alla zona sia attribuito un indice fondiario con una contestuale limite massimo di edificazione non sembrano contrastanti.</p> <p>Si evidenzia l'errata numerazione dei commi che inizia con il n. 2 invece che con il n. 1.</p> <p>Il riferimento alla DGR 420/2007, a parte il necessario aggiornamento del provvedimento, appare in effetti incongruo se si considera che le regole riguardano un nuovo insediamento e non un intervento di recupero.</p> <p>Va però tenuto presente che il ridetto atto regionale reca in allegato un "Repertorio" che descrive le principali tipologie riconducibili alla "Edilizia tradizionale" la cui applicabilità è stabilita dall'art. 2 dell'allegato "A" oltre che dalla parte novellistica della deliberazione.</p> <p>Sulla frazionabilità dell'intervento non si ritiene di dover introdurre alcuna specificazione in quanto si tratta di fattispecie che può trovare soluzione, ove si presentasse, nella normativa di settore.</p> <p>Stante ciò si propongono, di seguito, alcuni aggiornamenti.</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Art. 34: rettificare la numerazione dei commi;<input type="checkbox"/> Art. 34, co. 1: sostituire le parole "Superficie utile coperta" con "Uf" e le parole "un massimo" con "una Suc massima";<input type="checkbox"/> Art. 34, co. 2: sostituire le parole "della DGR 420 e successive modifiche e integrazioni" con "delle indicazioni rinvenibili nella "Edilizia tradizionale" inserita nel "Repertorio" di cui all'art. 2 dell'allegato "A" alla DGR 852/2015, da illustrare negli elaborati progettuali per il rilascio del titolo abilitativo."	<p>39) Per il nuovo insediamento turistico produttivo si evidenzia come siano confliggenti la previsione di un indice di utilizzazione fondiaria con una consistenza massima realizzabile. Del tutto inconferente appare il riferimento alla DGR 420 (peraltro superata dalla DGR 852/2015) proprio perché si è in presenza di una nuova edificazione. Si reitera, per questo insediamento, quanto già osservato circa la possibilità di realizzare insediamenti residenziali-turistici oppure altre attività attualmente di notevole diffusione che potrebbero incrementare (differenziare) la ricettività del territorio. Dovrebbe anche essere precisato se la previsione è frazionabile o si ritiene necessaria una progettazione unitaria.</p>



<p>In merito alla pluralità di osservazioni formulate rispetto alle regole contenute nell'articolo 35 (disciplina per i campeggi) occorre riferire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che ai sensi dell'art. 96, co. 1, gli "esercizi ricettivi extralberghieri e all'aria aperta" rientrano negli "Insedimenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione"; - di conseguenza le modalità attuative non possono essere altre che quelle disciplinate dagli articoli 101, co. 1, lett. c) oppure 102, co. 1, lett. b), del r. r. 2/2015; - gli impianti, le attrezzature ed altri parametri sono puntualmente individuati negli articoli 29 e 30 della l. r. 10/07/2017, n. 8, che ha sostituito quelle richiamate nel comma 1 dell'art. 35; - che ai sensi della legislazione i bungalow rientrano tra le strutture fisse che, in base al co. 2, lett. b) sono contingentate con una Suc massima di 150 mq. che sembra vanificare la possibile realizzazione di tali manufatti; - il locale per il pronto soccorso non può essere "eventuale" come risulterebbe dal comma 2, lett. b), bensì obbligatorio per il disposto del comma 3; - per l'eventuale realizzazione di bungalow si propone una consistenza di mq. 50, legata comunque alla corrispondente disponibilità di posti auto; - le dotazione e gli impianti sono soggetti alla specifica regolamentazione prevista dall'art. 56 della ridetta l. r. 8/2017 per cui quelle previste nel comma 3 hanno efficacia temporanea ovverosia fino all'emanazione della regolamentazione regionale; - il riferimento al "Piano attuativo" risulta incongrua e va sostituita con gli esatti riferimenti regolamentari; - occorre precisare che il distacco di 10 metri dagli edifici antistanti non si applica ai manufatti di servizio; - i posti auto come quantificati, peraltro non determinati dalla regolamentazione regionale. appaiono insufficienti e dovrebbero essere relazionati al numero dei posti tenda, roulotte o bungalow, mantenendo l'attuale quantificazione come minima. <p>Stante tutto quanto precede, se le valutazioni saranno condivise, l'articolo 35 dovrà essere riformulato in base alle stesse.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 35 da riformulare sulla base della valutazione che precede se la stessa sarà condivisa.</p>	<p>40) La previsione per la realizzazione di un nuovo campeggio viene subordinata a "piano attuativo esecutivo" il che risulta non coerente con la specifica regolamentazione regionale. Non risulta stabilito alcun parametro per la realizzazione di "bungalow" definizione alla quale potrebbero essere affiancate altre tipologie di manufatti precisando se la loro consistenza sia inclusa o esclusa dalla Sc massima consentita ovvero quale sia quella massima consentita. I posti macchina dovrebbero essere determinati in base alla piazzole ed ai bungalow previsti (al minimo) e non in base alla superficie dell'impianto, al fine di garantire una corretta accoglienza. Identico ragionamento vale per i servizi igienici e le docce la cui quantità andrebbe percentualizzata sulla capacità ricettiva. La disciplina data nel comma 5 dovrebbe essere riferita a qualsiasi tipo di modalità attuativa inserendo anche la recinzione tra i manufatti da prevedere. Per i movimenti terra sarebbe opportuno inserire un espresso riferimento al corrispondente atto di indirizzo regionale. Sarebbe opportuno precisare che la disposizione data nel comma 6 è riferita agli edifici esterni all'insediamento onde evitare contenziosi in fase attuativa.</p>
<p>Ai fini della valutazione di quella che, più che un'osservazione, risulta essere un'elencazione di dubbi cui si ritiene opportuno chiarire, occorre premettere che le zone Dpa sono una sostanziale conferma delle previgenti zone ZAI. La classificazione tra le zone produttive deriva dal disposto dell'art. 96, co. 1, ultimo periodo, r. r. 2/2015. È per tale ragione che alcune regole possono risultare poco compatibili con una zona produttiva. Le risposte ai quesiti posti saranno la base per una integrazione delle relative norme.</p>	<p>41) Le disposizioni date con l'articolo 37, ad una prima lettura, rendono necessarie alcune precisazioni in ordine a:</p>
<p>La risposta non può che essere affermativa anche perché non avrebbe senso se la norma fosse rivolta al solo verde interno. È comunque opportuna una precisazione.</p>	<p>41.1 le manutenzioni del verde riferite ad attività per terzi?;</p>
<p>Al contrario. In tali zone è possibile allevare oppure ospitare anche temporaneamente gli animali da affezione. Anche questa fattispecie è opportuno che venga precisata inserendo anche un riferimento alla DGR 1073/2012.</p>	<p>41.2 la cura temporanea degli animali "da affezione" esclude la possibilità di attuare allevamenti?</p>
<p>La risposta è contenuta nella valutazione che precede.</p>	<p>41.3 si rileva l'assenza di un qualsiasi riferimento alla normativa regionale sul benessere degli animali da affezione;</p>



<p>In effetti la previsione di una Suc massima stabilisce la possibilità di edificazioni ulteriori rispetto all'insediato esistente. Di certo tale Suc serve a coprire la consistenza dei manufatti da destinare alle attività indicate nell'osservazione. Anche tale fattispecie richiede una opportuna precisazione normativa.</p>	<p>41.4 cosa si intende con il termine "opere edilizie"? la previsione di una Suc massima fa propendere per qualsiasi tipo di manufatto a servizio dell'attività compreso ambulatorio, magazzino;</p>
<p>Gli spazi indicati in questo punto sono, di fatto, equiparabili ai volumi tecnici; di conseguenza serve una precisazione normativa che stabilisca tale esclusione purché i manufatti siano contenuti entro un'altezza massima di m. 2,40 che vale anche per una eventuale tettoia di copertura.</p>	<p>41.5 lo spazio coperto per il ricovero degli animali è escluso dal computo dei parametri? con qualsiasi altezza?</p>
<p>La risposta a questo punto dell'osservazione è implicita nella valutazione che precede.</p>	<p>41.6 la previsione di una Suc senza alcun riferimento alla Sf disponibile potrebbe portare ad insediamenti eccessivamente intensivi fermo restando l'obbligo di rispettare i parametri previsti dalla normativa regionale per gli animali da affezione;</p>
<p>Le attività florovivaistiche godono di una normativa di particolare favore esclusivamente nelle zone agricole e non anche nelle zone produttive. Si tratta, anzi, di manufatti destinati alla produzione e la relativa consistenza deve essere contenuta entro la Suc massima consentita, salvo la possibilità di fruire degli incrementi consentiti dalla legislazione vigente.</p>	<p>41.7 consentendo le attività florovivaistiche si rende necessario introdurre i riferimenti alla specifica disciplina regionale in materia di superfici coperte e tipologie di manufatti;</p>
<p>La proposta è condivisibile e pertanto va sostituito tale adempimento che dovrà essere limitato alle fattispecie espressamente previste dalla legislazione sovraordinata. <input type="checkbox"/> Art. 37 da riformulare sulla base delle valutazioni che precedono se le stesse saranno condivise.</p>	<p>41.8 la modesta dimensione di tali insediamenti fa ritenere eccessiva la stipula di una convenzione che può ben essere sostituita da un atto d'obbligo.</p>
<p>Diverse osservazioni hanno riguardato le zone oggetto di questa parte dell'osservazione, sia per chiedere uno stralcio della previsione e sia per chiedere una modifica della stessa. Nel riferire (cfr. paragrafo 2.b.1 Relazione) sull'ammissibilità dello stralcio delle zone destinate ad attrezzature e servizi – per semplicità di esposizione zone F – sono state formulate alcune considerazioni sulle caratteristiche di tali zone. Altre sono state effettuate nelle valutazioni dei punti c) e d) dell'osservazione n. 30 e che qui si intendono riportate e confermate per il carattere generale che rivestono. Sulla base di dette valutazioni e di ulteriori approfondimenti, si è ritenuto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. alcune zone F siano da attuare per esclusiva iniziativa pubblica; altre sono rimesse all'iniziativa privata pur rivestendo un carattere di interesse pubblico; altre ancora possono essere di iniziativa sia pubblica che privata; b. è indubbio che la P. A. possa, in qualsiasi momento e motivatamente, decidere di attuare una qualsiasi delle zone F mediante la procedura prevista dalla legislazione, anche regionale, sulle opere pubbliche; c. la P. A. può realizzare un'opera da destinare a servizi indipendentemente dalla specifica classificazione attribuita dallo strumento urbanistico generale, senza che ciò comporti l'approvazione di una variante (cfr. <i>ex pluribus</i> l. r. 1/2015, art. 32, co. 9; art. 212, co. 6; art. 218, co. 6 - art. 91, co. 4, r. r. 2/2015); d. l'attuazione delle zone F avviene con modalità diretta condizionata nel caso di iniziativa privata o mista (cfr. art. 105, co. 1, r. r. 2/2015) o con quella regolata dall'art. 212, l. r. 1/2015 – indipendentemente dall'insediamento in cui ricadono – nel caso di iniziativa pubblica; e. i distacchi minimi dai confini e tra edifici sono quelli stabiliti dal r. r. 2/2015 mentre quelli dalle strade sono regolati dalle stesse NTA, fermo restando quanto consentito come deroga dal r. r. 2/2015 o dalla l. r. 1/2015, art. 105. 	<p>42) La disciplina per le zone destinate ad attrezzature e servizi dovrebbe comprendere delle differenziazioni tra quelli esclusivamente pubblici, quelli di uso pubblico e quelli che possono essere attuati anche da privati. È altresì necessario differenziare, anche in cartografia, quelli di progetto (soggetti a decadenza) da quelli esistenti assegnando specifiche e diverse discipline. La normativa dovrebbe prendere in esame anche l'ipotesi che quelli esistenti vengano dismessi stabilendo la sorte futura, anche ai fini della commerciabilità e per evitare un degrado continuo. Sui contenuti della tabella, salvo quanto precede, si reiterano le osservazioni formulate per le altre tipologie di insediamenti.</p>



Come già riferito nelle valutazioni dell'osservazione 30, punti c) e d) stabilire la destinazione pubblica corrisponde all'assegnazione di un vincolo espropriativo – soggetto a decadenza quinquennale ovviamente per le nuove previsioni - mentre negli altri casi si attribuisce un vincolo conformativo (non soggetto a decadenza).

Sulla base di dette valutazioni si ritiene che debbano essere attribuite alla esclusiva iniziativa pubblica le seguenti zone:

- FA Attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali del tipo Biblioteca, Pinacoteca, Musei, Teatri, Cinema, Circoli culturali e simili;
- FH Attrezzature per attività dei servizi sanitari e assistenziali del tipo ospedale, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione e simili;
- FI Attrezzature dei servizi didattici del tipo: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media superiore, scuole speciali, distretto scolastico, convitti e mense e simili;
- FP Parcheggi pubblici o d'uso pubblico (fermo restando quanto proposto circa l'individuazione nella Legenda delle cartografie con la valutazione dell'osservazione n. 57);
- FT Attrezzature per attività dei servizi eco-tecnologici del tipo: discariche di rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti, ecostazioni, magazzini comunali e simili (in quanto tali impianti se privati sono classificati come DS2);
- FZ Attrezzature cimiteriali e campi di inumazione;
- FVA Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto del tipo: giardini pubblici, spazi verdi attrezzati per il gioco di bambini, viali, aree verdi di arredo urbano, campi gioco, ecc. e relative aree di sosta.

Sono invece di iniziativa privata o mista, e quindi previsioni di carattere conformativo, le zone:

- FB Attrezzature per attività dei servizi socio-assistenziali del tipo: case protette, case albergo per anziani, centri di accoglienza, comunità terapeutiche e simili.
- FC Attrezzature per attività dei servizi commerciali del tipo: centri commerciali, insediamenti commerciali e simili;
- FD Attrezzature espositive – convegnistiche – fieristiche.
Nell'articolato normativo occorre inserire un opportuno riferimento a quanto in materia previsto dal Titolo III della l. r. 10/2014;
- FG Attrezzature per attività dei servizi generali del tipo sedi di centri direzionali, sedi amministrative e simili.
- FM Attrezzature per i servizi della mobilità del tipo stazioni ferroviarie e scalo merci, autostazioni, autoparchi, ricoveri e officine di mezzi pubblici, aree di servizio stradali, distributori, ecc. Con l'acronimo FMS viene indicato il parco ferroviario FS nel quale, d'intesa con l'ente proprietario, possono essere sviluppati i programmi di recupero e valorizzazione individuati nella PS del PRG/Azioni Strategiche.
Occorre precisare, nell'articolato, che gli impianti per la distribuzione carburanti sono, comunque, sottratti alle previsioni urbanistiche in quanto fruiscono, con relativi servizi accessori, delle disposizioni di cui all'art. 74 della l. r. 10/2014.
- FR Attrezzature per attività dei servizi religiosi e per il culto del tipo chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche;
- FS Attrezzature dei servizi sportivi connotate da superfici prevalentemente coperte del tipo: palestra, palazzetto dello sport, bocciodromo e simili;
- FV Attrezzature dei servizi veterinari: tipo centri assistenza, protezione e ricovero degli animali, luoghi di sepoltura.
L'articolato normativo dovrà prevedere i necessari riferimenti alla normativa regionale sul "*benessere animale*" con particolare riferimento a quella sugli "*animali da affezione*" ed in particolare alla DGR 11/09/2012, n. 1073 recante "*Linee guida vincolanti in materia di detenzione degli animali da*

affezione.";

FVS Attrezzature e impianti per attività sportive organizzate prevalentemente all'aperto e relative aree di sosta;

Un ragionamento a parte va svolto sulle zone «*FPC Aree attrezzate a servizio della protezione civile*»; si è infatti accertato che nelle previsioni adottate non sono presenti tali azzonamenti; è quindi superflua una loro disciplina specifica.

Si è altresì accertato che in nessun tipo di azzonamento di tipo "F" è presente l'asterisco che doveva individuare le zone F utilizzabili temporaneamente per esigenze di protezione civile. Considerato che la regolamentazione regionale non impone più una dotazione minima per tali aree, rinviando al PRG solo la dotazione delle "infrastrutture di protezione civile" si può, ragionevolmente, introdurre una regola che rinvia al Piano comunale l'individuazione delle aree necessarie per le emergenze e che per tale finalità possono essere utilizzate anche le zone F, con qualsiasi destinazione siano esse già attuate che da attuare; in tale caso le procedure saranno quelle stabilite con la disciplina specifica emanata per fare fronte all'emergenza.

La distinzione proposta su previsioni conformative e previsioni espropriative richiede anche un adeguamento sui parametri urbanistici per le zone la cui attuazione è rimessa ai privati o anche ai privati. La Tabella inserita nell'articolo 39, già oggetto di proposte di modifiche per lo stralcio dei parametri relativi alle distanze, deve essere ulteriormente modificata per stralciare la colonna relativa alle "NOTE", in quanto confliggente con la normativa sovraordinata o con regole per zone non previste, come illustrato qui sopra.

È altresì necessario inserire nell'articolato normativo, per quelle zone attuabili anche da privati, un indice di utilizzazione fondiaria (e non un rapporto di copertura) che si propone in 0,6 mq/mq con una altezza massima di m. 6,50 per le aree a monte della S.S. 3 Flaminia e di m. 10,00 per quelle a valle dello stesso tracciato stradale. L'indice anzidetto vale anche per gli impianti sportivi "coperti" e non per quelli che prevedono attività sostanzialmente all'aperto per le quali l'indice va ridotto a 0,1 mq/mq.

Si segnala l'opportunità di consentire la realizzazione di alloggi di servizio in tutte le zone la cui attuazione preveda la realizzazione di edifici ovvero nel caso in cui gli edifici siano già stati realizzati. Per tali fattispecie trovano applicazione i criteri, i limiti e le modalità stabiliti in via generale per le zone produttive.

Va inoltre considerato che in alcuni insediamenti per servizi esistenti sono presenti anche U. I. con destinazione residenziale in quanto ritenute compatibili con le attività di "interesse pubblico". Ovviamente per queste vale la disciplina generale che consente il mantenimento e la conservazione delle destinazioni d'uso se legittimamente esistenti, ma si ritiene opportuno consentire le medesime opportunità agli insediamenti simili che si ritiene siano quelli contraddistinti con l'acronimo FG (sedi di centri direzionali, sedi amministrative e simili) ed FC (attività dei servizi commerciali). Per essi si ritiene che si possano insediare destinazioni residenziali purché contenute entro un massimo del 40% della Suc consentita. Nel caso di insediamenti esistenti va detratta la consistenza già posta in essere e nel caso di ulteriore disponibilità l'utilizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni del Codice Civile nei casi di comproprietà o condominio, al fine di non comprimere i corrispondenti diritti degli altri soggetti potenzialmente fruitori della norma.

Sulla base di tutto quanto precede, nonché di quanto espresso nella valutazione dell'osservazione 30, punti c) e d) si propone:



<p><input type="checkbox"/> Elaborati grafici: adeguare la Legenda alle valutazioni relative alle "Zone per la protezione civile".</p> <p><input type="checkbox"/> Gli articoli 38 e 39, inclusa la tabella, vanno riformulati secondo le valutazioni che precedono se saranno condivise.</p>	
<p>La valutazione effettuata, nel punto che precede, sulle zone per la protezione civile rende superata questa osservazione e non occorre alcuna valutazione.</p>	<p>43) Si suggerisce di introdurre una disciplina per le aree di protezione civile (art. 40) nei periodi in cui non sono utilizzate per l'originaria finalità.</p>
<p>Le disposizioni qui osservate, seppure in parte riconducibili a norme regolamentari trattano fattispecie che la legislazione regionale consente di inserire nel PRG/PO e pertanto si propone il loro mantenimento.</p>	<p>44) Le regole date con gli articoli 41, 42, 43 e 44 investono aspetti regolamentari, peraltro in gran parte disciplinati dalla legge e regolamentazione regionale o nazionale e risultano pertanto incongrui con una normativa urbanistica.</p>
<p>L'articolo è già stato oggetto di proposte di aggiornamento o integrazione che qui si confermano.</p> <p>Occorre tenere conto del fatto che le aree VPr costituiscono, per scelta pianificatoria, delle zone a sé stanti in quanto individuate, oltre che con l'acronimo suddetto, con una specifica campitura. Non è quindi possibile il verificarsi delle fattispecie regolate dal comma 9 il quale risulta, peraltro, esteso in forma letterale non corretta.</p> <p>Sostanzialmente identica valutazione può esprimersi per il contenuto del comma 8; peraltro le autorimesse interrante, quando di carattere pertinenziale, possono essere realizzate in base alla deroga consentita dall'art. 9, co. 1, legge 122/1989. Pertanto anche questo comma può essere stralciato in quanto potrebbe ingenerare una potenziale confusione attuativa.</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 46: i commi 8 e 9 sono stralciati.</p>	<p>45) Nell'art. 46 sono inserite norme che duplicano quelle inserite in altre parti delle NTA; in un punto si vietano le opere pertinenziali ed in un altro si regola la loro realizzazione; è opportuna una valutazione di coerenza di queste disposizioni con quelle, prevalenti, del r. r. 2/2015. Le disposizioni date con i commi 8 e 9 risultano incongrue con le finalità delle aree di rispetto.</p>
<p>Il contrasto ventilato in questa parte dell'osservazione non è condiviso; la disciplina è riferita esclusivamente alle zone VPr che sono puntualmente cartografate, per cui il riferimento al "tessuto residenziale" va inteso nel senso che dette zone ricadono all'interno di tali tessuti come classificati nel PRG/PS. Del resto, ove nella fase applicativa emergesse tale contrasto, sarà necessariamente applicata la norma prevalente.</p> <p>Ai fini di una maggiore chiarezza si propone:</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 46, co. 2: dopo le parole "tessuto residenziale" inserire l'inciso ", individuato con l'acronimo RUR nel PRG/PS,"</p>	<p>46) Le disposizioni sulle alberature (co. 2) rischiano di entrare in conflitto con quelle date con la legislazione e la regolamentazione regionali; peraltro si tratta di disposizioni di tipo regolamentare che non dovrebbe far parte delle NTA del PRG/PO.</p>
<p>Le modifiche già proposte, anche graficamente, sull'individuazione di tali fasce di rispetto e la regolamentazione regionale già richiamata costituiscono anche la valutazione di questo punto dell'osservazione e vengono pertanto confermate.</p>	<p>47) Con la disciplina della aree di rispetto infrastrutturale (art. 47), fermo restando quanto osservato sull'efficacia di tali previsioni, sarebbe opportuno precisare la loro sorte nel caso di decadenza della previsione dell'infrastruttura cui sono riferite, ovverosia nel caso in cui l'infrastruttura venga realizzata.</p>
<p>Si condivide quanto osservato e si propone quindi:</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 46: i commi 8 e 9 sono da stralciare.</p>	<p>48) Le disposizioni date con i commi 8 e 9 confliggono con le finalità cui sono destinate le aree di rispetto.</p>
<p>La materia è, effettivamente, regolata da normative prevalenti sia a livello regionale che nazionale; introdurre norme specifiche, come avviene con questo articolo, rischia di creare confusione in sede di applicazione anche perché sono stabilite due diverse distanze per una medesima fattispecie.</p> <p>Si condivide anche la proposta di individuare la norma applicabile a quei corsi d'acqua demaniali, ma non classificati ai sensi del R.D. 25/07/1904, n. 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie".</p> <p>La materia è, effettivamente, regolata da normative prevalenti sia a livello regionale che nazionale; introdurre norme specifiche, come avviene con questo articolo, rischia di creare confusione in sede di applicazione anche perché sono stabilite due diverse distanze per una medesima fattispecie.</p>	<p>49) Le regole per il rispetto dei corsi d'acqua sono dettate da una legislazione specifica cui sarebbe opportuno fare riferimento, senza scendere nei dettagli. Sarebbe invece opportuno dettare regole per quei corsi d'acqua non classificati o non demaniali esclusi dalla legislazione di settore.</p>



Si condivide anche la proposta di individuare la norma applicabile a quei corsi d'acqua demaniali, ma non classificati ai sensi del R.D. 25/07/1904, n. 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie."

Trattandosi di materia che distingue tra distanze ai fini idraulici non necessariamente coincidenti con quelle urbanistiche, si ritiene opportuno riformulare l'art. 49 nel senso che segue:

Art. 49: per gli interventi realizzabili fare esclusivo riferimento all'art. 108, l. r. 1/2015 per le aree agricole. Per le altre zone, fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 96 del R. D. 523/1904, fare riferimento al disposto dell'art. delle N.A. del P.T.C.P. per le zone sottoposte a tutela paesaggistica mentre per tutte le altre fattispecie il distacco è stabilito in metri dieci per l'edificazione ed in metri quattro per le recinzioni, piantagioni e movimenti terra. Tale aggiornamento rende, presumibilmente, superato il disposto dell'attuale comma 3.

Art. 49: aggiungere un comma in base al quale nel caso di fossi irrigui e/o di scolo demaniali, comunque non classificati, le recinzioni, le piantagioni ed i movimenti terra debbono rispettare, di norma, il distacco di metri due salvo nulla osta del soggetto gestore mentre per l'edificazione si applicano le distanze previste dall'insediamento in cui ricadono.

In altra parte è stata trattata approfonditamente la materia del vincolo cimiteriale, della sua consistenza e delle conseguenti limitazioni. La conclusione cui si è giunti è che stante la qualificazione "urbanistica" del PRG/PO trova piena applicazione il disposto dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, nel senso che è consentita l'attuazione delle previsioni del ridetto PRG. Le considerazioni che hanno portato a questa conclusione sono state sottoposte al parere della ASL che le ha, formalmente condivise. Al fine di rendere chiara tale conclusione si propone:

Art. 50: integrare l'attuale stesura al fine di rendere chiaramente applicabile quanto riferito nella valutazione.

L'articolo 57, oltre a richiamare norma regolamentari regionali prevalenti, affronta tematiche tipiche del Regolamento per l'attività edilizia, come già evidenziato nella parte generale di questa osservazione.

Di conseguenza se ne propone lo stralcio.

Art. 57: stralciare in quanto tratta materie precluse alla disciplina urbanistica.

50) Trattandosi di nuovo strumento urbanistico si osserva come sarebbe possibile, e forse opportuno, recepire e dettagliare le disposizioni relative agli interventi edilizi, introdotte con la legge c.d. Lunardi (L. 166/2002) che consentono ampliamenti ed anche, eventualmente, nuove edificazioni.

51) L'articolo 57 ha carattere prettamente regolamentare e non può quindi trovare collocazione nelle NTA del PRG/PO.

VALUTAZIONE TECNICA COMPLESSIVA

Accoglibile Accoglibile parzialmente Non accoglibile
per le motivazioni espresse sui singoli punti dell'osservazione illustrati nel prospetto che precede.

COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, nella seduta del 23/05/2019, valutata la proposta tecnica ritiene la stessa

Condivisibile
 Non condivisibile per le motivazioni che seguono

.....
.....
.....
.....
.....
.....

CONSIGLIO COMUNALE

Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto

condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione;
 condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico;
 non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.

Conseguentemente l'osservazione viene

Accolta Accolta parzialmente Non accolta
facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO,



	come da verbale della seduta.
--	-------------------------------

Atto d'osservazione FT12

Ubicazione e/o dati catastali	Richiedente	Data	Protocollo
Normativa zone produttive	geom. Tosti Fabrizio	13/02/2019	5461 del 13/03/2019

DESCRIZIONE SINTETICA OSSERVAZIONE

Con questa osservazione viene segnalato che all'art. 27 delle NTA del PRG/PO, per le zone DB1 (ex zone D1) poste a valle della Flaminia non è riportata "la deroga all'altezza massima per particolari strutture quali, camini, serbatoi, silos e simili", che è invece prevista per le stesse zone a monte della Flaminia nonché nelle NTA del PRG/PS all'art. 14. co. 7.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI
VALUTAZIONE TECNICA

Accoglibile
 Accoglibile parzialmente
 Non accoglibile

per le motivazioni che seguono.

Pur trattandosi di osservazione fuori termine, ma il cui contenuto è collaborativo in quanto evidenzia un'incongruenza normativa, si ritiene che la sua valutazione sia possibile in quanto coerente con i principi enunciati nella relazione illustrativa.

In effetti l'art. 14, co. 7, NTA del PRG/PS, nel consentire la deroga alle altezze per i manufatti tecnologici non pone alcuna differenziazione né in base alla tipologia della zona produttiva né in base alla sua giacitura (a monte o a valle della Flaminia). Va però evidenziato che, sempre la normativa dello strutturale, per tali manufatti richiede che "gli stessi impianti siano posizionati in modo da non occultare le visuali tutelate dal Piano e purché la Parte Operativa vincoli la loro realizzazione ad interventi di compensazione ambientale in sito o ad eventuale monetizzazione per effettuare gli stessi nell'ambito degli spazi pubblici e d'uso pubblico".

Il PRG/PO sembra avere, di fatto, escluso la possibilità di realizzare tali manufatti in quanto non ha dettato le necessarie regole attuative richieste dal PRG/PS; inoltre non è stata riportata la specificazione circa il divieto di occultare le visuali tutelate ovvero di realizzare interventi di compensazione ambientale.

Occorre però tenere conto del fatto che:

- l'art. 158 della l. r. 1/2015 stabilisce che "Le superfici strettamente necessarie dei locali tecnologici per impianti idrici e di pompaggio, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici, di quelli per il trattamento e lo stoccaggio dei reflui, o dei residui delle lavorazioni, nonché di silos per lo stoccaggio di prodotti o materiali, finalizzati ai processi produttivi ed al rispetto delle norme in materia ambientale, strettamente connessi alle attività produttive, comprese quelle agricole, non si computano nella SUC";
- disposizione sostanzialmente identica è contenuta nell'art. 17, co. 8, del r. r. 2/2015;
- l'art. 18 (Altezza di un edificio – Ae) del r. r. 2/2015, al comma 3, stabilisce che "La misura dell'altezza non tiene conto: OMISSIS // degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione; // OMISSIS".

Le disposizioni richiamate, come noto, sono prevalenti sulla disciplina locale e quindi la limitazione posta con la norma richiamata nell'osservazione è, di fatto improduttiva di effetti, quanto meno ai fini dimensionali. Al fine di creare il necessario raccordo tra disposizioni delle NTA del PRG/PS e la legislazione sovraordinata si potrebbe rielaborare il testo del comma oggetto di osservazione, eliminando la limitazione numerica ed inserendo quella sulla limitazione dei cono visuali e, in caso di impossibili diverse soluzioni stabilire i criteri per la monetizzazione richiesti dal PRG/PS.

PROPOSTA DI MODIFICA

Si propone di apportare le modifiche che seguono all'articolo 27 della NTA

- 1) nella tabella inserita nel comma 1, alla riga "DB1 – Monte S.S. Flaminia" stralciare le parole da "salvo deroga" fino a "silos e simili";
- 2) il comma 2, del quale è stata proposta la soppressione con la valutazione per l'osservazione FT10, andrebbe sostituito dal seguente: "Le strutture e i manufatti che fruiscono della deroga all'altezza ai sensi dell'art. 18 del r. r. 2/2015 devono essere posizionati in modo da non occultare le visuali tutelate dal PRG/PS. Qualora sia verificata la sussistenza di tale limitazione nonché in tutti i casi in cui la realizzazione ricada in ambiti tutelati o rilevanti ai fini ambientali e non sia, motivatamente, possibile una diversa ubicazione, la realizzazione deve essere contestuale ad interventi di compensazione ambientale o di mitigazione paesaggistica mediante adeguate schermature vegetali o messa a dimora di essenze autoctone di quantità e dimensioni atte allo scopo. Tali interventi devono essere inseriti negli elaborati progettuali e la mancata attuazione sostanzierà una variazione essenziale (art. 139, co. 1, lett. c), l. r. 1/2015); resta ferma la possibilità alternativa, ove ritenuta ammissibile, di procedere alla monetizzazione o compensazione da determinare in analogia ai criteri stabiliti dall'art. 5, co. 5.".



COMMISSIONE CONSILIARE	CONSIGLIO COMUNALE
La Commissione, nella seduta del 21/05/2019, valutata la proposta tecnica ritiene la stessa	Il Consiglio Comunale nella seduta del 11/06/2019, viste la proposta tecnica ed il relativo parere della Commissione Consiliare, ha ritenuto
<input checked="" type="checkbox"/> Condivisibile	<input checked="" type="checkbox"/> condivisibile la proposta dell'ufficio confermata dalla Commissione;
<input type="checkbox"/> Non condivisibile per le motivazioni che seguono	<input type="checkbox"/> condivisibile la proposta della Commissione modificativa del parere tecnico;
.....	<input type="checkbox"/> non condivisibili le proposte per le motivazioni di cui al verbale della seduta.
.....	Conseguentemente l'osservazione viene
.....	<input type="checkbox"/> Accolta <input checked="" type="checkbox"/> Accolta parzialmente <input type="checkbox"/> Non accolta
.....	facendo proprie le corrispondenti motivazioni e gli eventuali aggiornamenti degli elaborati che costituiscono il PRG/PO, come da verbale della seduta.
.....	
.....	
.....	

Trevi,

La responsabile del Servizio
e del procedimento
arch. Stefania Bettini