

	<b>REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA</b>
<b>DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE E TERRITORIO</b>	
Servizio pianificazione territoriale e strategica	territorio@certregione.fvg.it pianificazioneterritorio@regione.fvg.it tel + 39 040 3774 120/0432 555 298 fax + 39 040 3774110 I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

**PARERE**  
**N. 013/16**  
**D.D. 14.06.2016**

**Oggetto:**

L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 18.

Comune di Mereto di Tomba.  
Variante n. 15 (generale) al Piano regolatore  
generale comunale.  
Del. C.C. di approvazione n. 2 del 20.02.2016.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

Vista e considerata la relazione istruttoria relativa allo strumento urbanistico in oggetto indicato, ne condivide e fa propri integralmente i contenuti, che vengono di seguito riportati.

**INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO**

L'Amministrazione comunale di Mereto di Tomba, con deliberazione consiliare n. 5 del 29.03.2014, ha adottato la variante n. 15 al PRGC ai sensi dell'art. 63 bis della LR 5/2007.

La Giunta regionale, con deliberazione n. 290 del 20.02.2015, ha disposto di avanzare riserve vincolanti allo strumento urbanistico adottato facendo proprio il parere n. 06/15 del 16.02.2015 della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università.

Con nota n. 4829 del 25.02.2015 la suindicata deliberazione giuntales è stata trasmessa al comune di Mereto di Tomba ai fini di cui al comma 12 dell'art. 63 bis della LR 5/2007.

Il Comune, con deliberazione consiliare n. 2 del 20.02.2016, ha approvato la variante in esame introducendo modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali e di alcune delle 88 osservazioni/opposizioni presentate. La deliberazione consiliare anzidetta e i relativi elaborati tecnici sono pervenuti alla Direzione centrale infrastrutture e territorio in data 07.03.2016. Successivamente, in allegato alle note comunali prott. n. 1637 del 16.03.2016 e n. 1847 del 24.03.2016, il Comune ha trasmesso, rispettivamente, documenti integrativi fra cui elaborati afferenti la procedura di VAS,

nonché una nota a chiarimento della non cogenza di un elaborato citato nell'allegato "CDR Controdeduzioni alle riserve regionali".

La deliberazione consiliare di approvazione da anche conto delle definitive risultanze del procedimento di VAS. Risultano approvati il Rapporto ambientale, la Sintesi non tecnica, il parere motivato e la Dichiarazione di sintesi di presa d'atto della sostenibilità della variante, salve le prescrizioni e gli adempimenti richiamati nel Rapporto ambientale.

Le prescrizioni hanno prodotto alcune modifiche alla disciplina normativa della variante, per quanto riguarda sia nuove definizioni, sia nuove condizioni di intervento. Nell'ambito del procedimento di VAS, si sono espressi in quanto soggetti competenti in materia ambientale, la Regione, l'ARPA e l'Azienda sanitaria n. 3.

Costituisce allegato della deliberazione di approvazione della variante, un documento scritto corredato di alcuni estratti grafici e fotografici, presentato, ai fini dell'acquisizione agli atti, da parte di un Consigliere di opposizione quale contributo propositivo per una corretta e coerente stesura della variante n. 15 quale strumento di particolare rilevanza per il territorio di Mereto di Tomba. Il documento è datato 19.02.2016 e considera vari argomenti tra cui le Direttive di piano, le analisi territoriali, i vincoli, il fabbisogno e il piano operativo.

Il documento in parola non risulta espressamente ascritto fra gli emendamenti proposti e su di esso non risulta essersi pronunciato specificamente il Consiglio comunale, pur essendo stato fonte di ampio dibattito e di discussione in aula: gli elaborati tecnici costitutivi la variante (qui pervenuti come allegati alla deliberazione di approvazione), non risultano adeguati o modificati per effetto diretto dei contenuti del documento citato. Un tanto risulta quindi significativo di una precisa volontà consiliare, intesa a confermare la variante – e relativi allegati – nei contenuti posti in approvazione, a prescindere dal documento presentato, di fatto improduttivo di effetti modificativi degli allegati stessi.

Seppur l'attività di verifica e il potere impositivo o contraddittorio riconosciuti alla struttura regionale nell'ambito dei procedimenti valutativi dei piani comunali vanno condotti sull'intero processo formativo dello strumento urbanistico locale, risulta evidente che lo svolgimento istruttorio in sede regionale (in questa fase, si ricorda, vincolato a verificare solamente se sussistano le condizioni per ritenere superate le riserve vincolanti formulate sulla variante adottata e se le osservazioni/opposizioni rispettino gli obiettivi e le strategie strutturali) non può che basarsi sulle conoscenze e sulle previsioni rappresentate e documentate negli elaborati tecnici visti e conformati, qui pervenuti quali oggetto della variante approvata.

I limiti dell'operatività regionale, seppure ispirata da principi di sussidiarietà, trovano com'è noto confine nei presupposti fondativi dell'autonomia locale, cui è rimessa l'autonoma espressione e determinazione nell'ambito delle scelte urbanistiche nonché nel rilievo e interpretazione dei quadri conoscitivi (ivi compresa la valutazione dei pesi da riconoscersi ai vari elementi funzionali propri del sistema territoriale locale), sui quali si fonda la potestà pianificatoria comunale.

Restano in ogni caso immutate le finalità collaborative e di arricchimento del quadro informativo territoriale del documento in esame, nella prospettiva di eventuali future azioni dell'Amministrazione comunale che intendessero dare avvio a nuovi procedimenti di variante urbanistica.

## **DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

In allegato alla deliberazione consiliare comunale n. 2/2016 (approvazione variante n. 15), sono pervenuti gli atti seguenti:

- elab. REL - Relazione generale;
- elab. CDR - Controdeduzioni alle riserve regionali;
- elab. NTA - Norme tecniche di attuazione;

- elab. SC1 – Inquadramento vincoli puntuali e procedurali;
- elab. SC2 - Schedatura vincoli puntuali e procedurali;
- elab. 0 – Osservazioni – opposizioni;
- allegato A – Abaco degli elementi architettonici, abaco per il verde, abaco dei colori;
- elab. A07/8/9/10 – Sintesi dell'analisi delle aree urbanizzate, attrezzature e servizi;
- elab. A13/14 - Sintesi dell'analisi delle aree vincolate e tutelate;
- elab. A15/16 – Sintesi dell'analisi della viabilità;
- elab. A19/20 – Sintesi dell'analisi dell'uso del suolo;
- elab. A21/22/23 – Reti tecnologiche;
- elab. A25/26 – Analisi storico tipologica;
- tav. P1 – Piano struttura;
- tav. P2.1 – Zonizzazione porzione nord;
- tav. P2.2 – Zonizzazione porzione sud;
- tav. P3 – Zonizzazione sc. 1:2000 (21 fogli);
- elab. P04/5/6/7/8/9 – Progetto zone A;

#### Procedura di VAS

- deliberazione della Giunta comunale, n. 8 del 05.02.2016 (valutazione degli esiti della consultazione ed espressione del parere motivato);
- copia deliberazione del Consiglio comunale, n. 31 del 29.07.2015 (adozione Rapporto ambientale);
- rapporto ambientale;
- sintesi non tecnica;
- dichiarazione di sintesi;
- copia parere Azienda per l'assistenza sanitaria n. 3 del 14.10.2015;
- copia parere ARPA del 27.10.2015.

## **ESAME ISTRUTTORIO**

### **A) Riserve**

#### **"Riserva 1 (QUADRO CONOSCITIVO E ANALISI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI)**

##### **- Elaborati A07/8/9/10 – Sintesi dell'analisi delle aree urbanizzate, attrezzature e servizi**

*I suddetti elaborati paiono assunti dal Consiglio comunale a superamento delle vigenti Tavv. A7.1 e A7.2 (Individuazione delle aree urbanizzate ed edificate). E' indispensabile quindi che fra i contenuti degli stessi si ritrovi anche la perimetrazione delle aree urbanizzate così come metodologicamente delineata e richiesta dall'art. 5 del DPGR 0126/1995.*

*All'interno della Perimetrazione aree urbanizzate riportata negli elaborati adottati (perimetrazione, fra l'altro, non allegata per le frazioni di S. Marco e Plasencis) ricadono anche ampie superfici inedificate, in alcuni casi di notevole profondità rispetto al limite stradale, non rappresentanti la situazione fisica funzionale costituita dal tessuto residenziale esistente, dalle sue pertinenze e dai lotti direttamente serviti da reti e opere di urbanizzazione realizzate. Le aree urbanizzate manifestano aspetti di incoerenza anche laddove ricomprendono notevoli superfici a verde naturale o agricolo.*

*Riprendendo rilievi e osservazioni istruttorie già poste all'attenzione nel corso della verifica del precedente PRGC (parere istruttorio regionale dell'ottobre 2000), al Comune è quindi richiesto di riprovedere alla delimitazione delle aree urbanizzate (aggiungendo anche i perimetri di S. Marco e Plasencis) seguendo più*

*scrupolosamente i criteri dell'art. 5, comma 1, punto 2) del DPGR 0126/1995 (Revisione degli standard urbanistici).*

*La perimetrazione così ridefinita permetterà anche una più chiara e logica interpretazione delle norme di Flessibilità che, nel merito dei possibili futuri incrementi residenziali, fra l'altro richiede agli ampliamenti di zona una collocazione in adiacenza e contiguità di aree già sature”.*

Pronuncia comunale.

Il Comune ripropone gli elaborati A07/8/9/10, comprensivi delle delimitazioni nelle frazioni di S. Marco e Plasencis, riportando i perimetri delle aree urbanizzate con maggiore e adeguata aderenza all'edificato urbano e alle sue pertinenze, rispetto alla forma già rappresentata nelle tavole adottate.

I criteri applicativi dell'art. 5, comma 1, punto 2) del DPGR 0126/1995 (Revisione degli standard urbanistici), possono dirsi osservati.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

#### **- “Elaborati A13 e A14 – Sintesi dell'analisi delle aree vincolate e tutelate**

*Sono necessarie alcune precisazioni e affinamenti tecnici alla cartografia, per una maggiore definizione dei contenuti e degli effetti vincolistici sul territorio. In particolare:*

##### Limite paesaggistico

*Dovendosi riferire al D.Lgs. 42/2004 (anche ove fra i vari elementi di variante dovessero ancora rinvenirsi riferimenti alla preesistente disciplina di settore), il limite in parola dovrà delimitare i relativi beni e le rispettive fasce di vincolo paesaggistico, boschi compresi, nei termini definiti dalla legislazione regionale e in coerenza con i contenuti degli elaborati A19 e A20 (uso del suolo) che individuano le aree boscate del Comune.”*

Pronuncia comunale.

Negli elaborati A13 e A14, si introducono le “Aree boscate” (DLgs 42/2004)”: il Comune nell'elaborato CDR (Controdeduzioni alle Riserve regionali) sottolinea di aver compiuto la verifica nei riguardi delle vigenti disposizioni statali e regionali.

Verifica superamento Riserva.

La configurazione delle aree boscate di nuovo inserimento negli elaborati A13 e A14, non trova totale corrispondenza con le superfici dei boschi riportate negli elaborati A19 e A20. Alla base della metodologia applicata dal Comune e del distinguo rilevato in cartografia, pare esserci la differente traduzione dei contenuti del D.Lgs. 42/2004, rispetto a quelli della legislazione di settore in materia forestale.

Resta inteso che agli effetti applicativi del vincolo, la definizione legislativa di bosco del D.Lgs. 42/2004 rappresenta in ogni caso riferimento normativo preminente rispetto all'indicazione che proviene dalle rappresentazioni cartografiche, peraltro a fronte della dinamicità delle realtà boschive. La Riserva è da considerarsi pertanto superata nella premessa di tale precisazione.

Torrente Corno: gli elaborati A13 e A14 approvati delimitano le relative pertinenze che, di fatto pur significando l'ambito territoriale del vincolo paesaggistico, in legenda conservano tuttora la voce di “Limite fluviale”.

Per quanto riguarda le zone di interesse archeologico, corrispondenti nel territorio comunale al tumulo protostorico di Tomba (DM 10/07/1982), il Comune non differenzia il regime di vincolo del sito, dai

rimanenti luoghi di valenza archeologica, nel senso che non ricomprende esplicitamente all'interno del vincolo paesaggistico l'area del tumulo.

Modifiche da introdurre nella variante.

Negli elaborati A13 e A14:

in legenda:

- la voce "*Limite fluviale*" è soppressa e sostituita da *Vincolo paesaggistico del torrente Corno*;
- è inserita la nuova voce *Vincolo paesaggistico della zona di interesse archeologico del Tumulo protostorico di Tomba (D.M. 10/07/1982)*;

in cartografia:

- sul luogo del Tumulo protostorico di Tomba (D.M. 10/07/1982), è apposto nuovo simbolo puntiforme a cui corrisponde la nuova voce di legenda.

#### "Limite fluviale"

*Finalità della grafia pare essere il limite dei 150 ml dal torrente Corno.*

*Stando così, la funzione di ricognizione del vincolo può già essere assolta dal citato Limite paesaggistico.*

*Il Limite fluviale può quindi essere soppresso".*

Pronuncia comunale.

L'elaborato CDR riporta la decisione della soppressione del Limite fluviale.

Verifica superamento Riserva.

In legenda, la dicitura "*Limite fluviale*" compare tuttora a definizione della pertinenza corrispondente al vincolo paesaggistico.

Modifiche da introdurre nella variante.

Negli elaborati A13 e A14:

- in legenda, la voce "*Limite fluviale*" è soppressa e sostituita da *Vincolo paesaggistico del torrente Corno*.

#### "Limite inedificabile e Limite edificabile"

*Sui contenuti, a meno di un significato afferente i vincoli idraulici (questi, comunque, già precisati nel parere geologico), se non ricondotti alle disposizioni legislative istitutive o a norme attuative di variante, non si evincono i presupposti di applicazione.*

*Al Comune pertanto si richiedono motivazioni e precisazioni in direzione di un conferimento di oggettività delle previsioni adottate (e di una verifica di ordine pratico, in fatto di gestione). Qualora non dovessero sussistere condizioni sufficienti alla conferma di tali perimetrazioni, i Limiti in parola andranno esclusi dalla variante".*

Pronuncia comunale.

Si escludono dagli elaborati il "*Limite inedificabile*" e il "*Limite edificabile*".

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

### "Limite urbano

Coincide con la perimetrazione delle aree urbanizzate, su cui in precedenza (prima parte della presente Riserva) si è avuto modo di esprimere alcune considerazioni e di richiamare l'attenzione sulla necessità di perfezionamento degli elaborati A07/8/9/10.

Valuti il Comune l'opportunità di conservare anche nelle Tavv. A13 e A14 l'individuazione delle aree urbanizzate (se l'Ente lo ribadisce, pur nell'accezione di Limite, anche se le aree in parola non risulterebbero inquadrabili in un regime vincolistico), purché nella forma che deriverà dal superamento della Riserva agli elaborati A07/8/9/10.

In alternativa, il Comune opti per lo stralcio del contenuto in quanto non di stretta relazione con le Tavole in esame".

Pronuncia comunale.

Si esclude dagli elaborati il "Limite urbano".

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

### "Limite militare

*Gli effetti del limite militare, in assenza di norme di attuazione, non risultano definiti."*

Pronuncia comunale.

Nell'elaborato CDR, il Comune sottolinea che da documentazione assunta presso il Comando regionale ufficio servitù militari, si evince la rimozione del vincolo mediante Decreto di abrogazione di servitù militari, n. 1 del 07.04.2003 (nota protocollo n. 7/440/P del 30.04.2003).

Dalla variante in esame, è pertanto soppressa la previsione di vincolo militare.

Verifica superamento Riserva.

In cartografia e in legenda, l'adottato contenuto "Limite militare", è ridenominato come *Limite da struttura militare*.

La non sintonia tra la determinazione riportata nell'elaborato CDR e quanto rappresentato nelle tavole grafiche, va chiaramente superata: si assume in questo caso il criterio secondo cui l'espressione palese della volontà comunale vada desunta dall'esplicitazione scritta del testo del fascicolo CDR, ravvisando in questo la decisione tecnica consequenziale al Consiglio comunale quale effetto diretto e primario della deliberazione dell'Organo stesso. In tal senso, la dissonanza di contenuto nelle tavole grafiche, è assunta nell'accezione di mero difetto di coordinamento tecnico rispetto alla determinazione riportata nelle Controdeduzioni scritte.

Modifiche da introdurre nella variante.

Negli elaborati A13 e A14:

in legenda e in cartografia, è soppresso il "Limite da struttura militare".

Negli elaborati A13 e A14, oltre alle variazioni suindicate attinenti alla presente Riserva, figurano nuove perimetrazioni e variazioni relative al contenuto del "Limite da zona archeologica". Si tratta di previsioni da porsi in relazione con la risposta comunale alla Riserva 4 (precisamente, alla *Zonizzazione, Rilievi puntuali* e all'art. 33 delle *Norme tecniche di attuazione*).

Per le valutazioni tecniche di merito e per la proposta delle relative modifiche, si rinvia pertanto allo specifico paragrafo del presente atto istruttorio.

**- "Analisi degli insediamenti industriali"**

A pag. 15 la Relazione generale tratta, con l'ausilio di specifica schedatura, l'aggiornamento della situazione degli insediamenti produttivi esistenti sotto il profilo della compatibilità. L'analisi comunale non risulta dotata di valutazioni da parte dell'ASS.

In alcuni dei casi esaminati (schede 2, 6 e 9) emergono insufficienti livelli di inserimento sul territorio e di accessibilità. Purtroppo le pertinenze urbanistiche degli insediamenti considerati, vengono riconfermate in zonizzazione (zona D3) senza che nella norma di attuazione figurino particolari prescrizioni di integrazione e mitigazione.

Oltre a ciò, manca nel lavoro di schedatura l'analisi della zona di maggior estensione, posizionata a sud di Tomba (e interessata dallo stabilimento chimico "Dipharma Francis srl" a rischio di incidente rilevante ex D.Lgs. 334/1999) che per l'attività ivi condotta dispone di un vincolo di protezione di 500 ml di raggio. A distanza di circa 15 anni dall'ultimo esame nel settore produttivo comunale, oggi si rende pertanto necessario riconsiderare, in funzione di un aggiornamento e di una verifica della sussistenza delle condizioni di accettabilità appurate all'epoca, gli aspetti salienti e preordinati alla riconferma azzonativa degli insediamenti produttivi.

Al Comune è pertanto richiesto di integrare la fase di analisi e di valutazione, sia con la verifica del suddetto stabilimento e delle relative superfici pertinentziali, sia con integrazioni normative volte a condizionare l'operatività nei casi delle schede 2, 6 e 9, comprovando il tutto anche sotto il profilo igienico-sanitario mediante acquisizione della valutazione da parte dell'ASS territorialmente competente".

Pronuncia comunale.

Si documentano le situazioni funzionali e localizzative dei tre insediamenti richiamati nel testo della Riserva e oggetto delle schede 2, 6 e 9, nonché dello stabilimento Dipharma Francis srl a sud di Tomba. Insedimento scheda 2 (essicazione di cereali):

- sviluppo fronte strada senza criticità di visibilità per la circolazione;
- ampio parcheggio nella parte antistante il fabbricato, idoneo ad accogliere anche mezzi pesanti;
- due strade laterali di ingresso e uscita; afflusso di mezzi, modesto;
- non ci sono emissioni nocive;
- emissioni acustiche: deriverebbero eventualmente dal retro dell'insediamento ove in prossimità dei confini di proprietà, non sussistono tuttavia né residenze, né altre attività;
- non si rilevano condizioni e disponibilità della proprietà, per uno sviluppo della preesistenza.

Sulla base delle suddette considerazioni e indicazioni di compatibilità, il Comune conferma la previsione azzonativa nella forma adottata.

Insedimento scheda 6 (realizzazione e progettazione di componenti in acciaio e alluminio):

- flusso veicolare modesto (6 autovetture/giorno e 2 mezzi pesanti/giorno);
- ubicazione tra due entità industriali rilevanti – Biofarma e Dipharma - in contesto non abitato;
- accesso adeguato;
- non vi è produzione di rifiuti, né emissioni particolari;
- uso attuale compatibile, sia sotto il profilo viabilistico che localizzativo.

Sulla base delle suddette considerazioni e indicazioni di compatibilità, il Comune conferma la previsione azzonativa nella forma adottata.

Insedimento scheda 9 (cosmesi, prodotti dermatologici, integratori alimentari):

- n. occupati: 130;

- flusso veicolare importante (200 autovetture/giorno e 30 mezzi pesanti/giorno), concentrato nei due turni giornalieri;
- ubicato lungo la viabilità che conduce alla frazione principale di Mereto;
- idoneo sistema di accessi: per gli uffici, direttamente dalla strada principale; per l'attività produttiva, da una strada laterale;
- prospettive di sviluppo possibili in rapporto all'area di proprietà, collegata alla strada che lambisce il centro sportivo;
- il Comune giudica l'insediamento adeguato per accessibilità, localizzazione e potenzialità di sviluppo aziendale. Ne riconferma pertanto la previsione di zona come da variante adottata.

Stabilimento Dipharma Francis srl (principi attivi e prodotti con caratteristiche esplosive per uso farmaceutico):

- stabilimento del primo dopoguerra, conta 180 dipendenti, isolato in contesto agricolo e protetto da una fascia di rispetto di circa 600 ml di profondità, a garanzia di sicurezza dei fabbricati e dei depositi utilizzati dalla produzione di sostanze esplosive. Tale produzione per cinquant'anni ha rappresentato attività principale dell'area regolarmente autorizzata dalle autorità competenti. La riconversione avvenuta negli scorsi anni ha portato, come si rileva ancor oggi, ad un'industria in parte diversa, sede di ricerca, sviluppo, produzione di principi attivi per uso farmaceutico, compresi prodotti con caratteristiche esplosive utilizzati dall'industria farmaceutica;
- insediamento industriale, il cui sito presenta forma "triangolare", costituito da più edifici privi di uniformità tipologica, con ampie pertinenze a verde. Sedi produttive a prevalenza esplosivistica, collocate alla base del "triangolo";
- presenza di funzioni logistiche (laboratori, uffici, officine manutenzione), nel cuore del sito industriale;
- flusso veicolare di 10 auto e di 10 mezzi pesanti, al giorno;
- l'industria è in possesso di autorizzazione integrata ambientale aggiornata (decreto n. 158 del 04.02.2015);
- il parere rilasciato dall'Azienda per l'assistenza sanitaria n.3 (Prot. 43608 del 14.10.2015) sulla variante urbanistica in esame, è assunto dal Comune come atto di riferimento onnicomprensivo degli aspetti igienico sanitari e del procedimento di VAS. Su tale atto, l'Azienda sanitaria nulla rileva in ordine allo stabilimento Dipharma Francis srl. Il Comune, ritenendola compatibile, riconferma la scelta azionativa già adottata.

Verifica superamento Riserva.

Gli elementi conoscitivi e le valutazioni tecniche insediative fornite dal Comune, possono dirsi sufficienti a sopperire alle carenze documentali e a fornire chiarimenti e precisazioni, in riscontro ai rilievi formulati in sede di Riserva.

Dalle informazioni rappresentate dal Comune, negli insediamenti analizzati non paiono sussistere elementi o presupposti di criticità funzionale, tali da rappresentare condizione ostativa per il riconoscimento dei fabbricati e delle relative pertinenze, in zona propria. Gli insediamenti in argomento non manifesterebbero dunque conflitti nelle relazioni di viabilità, nè interferenze inammissibili con le altre funzioni del territorio.

All'interno del parere dell'Azienda per l'assistenza sanitaria n. 3, pervenuto anche qui in copia dal Comune, rispetto al settore industriale si colgono osservazioni di tipo metodologico generale e richiami a precedenti note informative inviate dall'Azienda al Comune; allo stesso tempo, l'Azienda ricorda opportunamente il principio di compatibilità tra funzione residenziale entro le aree produttive e gli insediamenti ivi presenti, entro le specifiche esigenze di controllo dell'attività aziendale da parte di addetti alla vigilanza. Il parere sanitario contiene anche riferimenti e indicazioni all'uso di materiali costruttivi, ecocompatibili e riciclabili.

Dall'atto amministrativo della struttura sanitaria, non emergono considerazioni contrarie sulle previsioni di variante.

La Riserva è superata.

## **"Riserva 2 (FABBISOGNO, DIMENSIONAMENTO, CAPACITÀ INSEDIATIVA. REITERAZIONE DEI VINCOLI)**

### **- Fabbisogno, dimensionamento, capacità insediativa**

L'argomento è trattato a pag. 49 della Relazione generale e supportato da alcuni dati statistici riportati in tabelle allegate.

Nel Comune risiedono 2.695 abitanti.

Dall'analisi del trend demografico, il patrimonio edilizio attuale, secondo l'Amministrazione comunale, è in grado di rispondere alle esigenze abitative. Tuttavia, per i vari fattori di mercato e per la dinamica della costituzione di nuove famiglie (che potrebbero aumentare anche a fronte di una complessiva riduzione della popolazione), il Comune ritiene che un fabbisogno di minima sia comunque da tenere in considerazione. La variante procede al calcolo del dimensionamento e della capacità insediativa teorica, effettuando i conteggi sulle aree di espansione e attribuendo alle aree edificate-urbanizzate, il dato della popolazione esistente. La nuova capacità insediativa teorica è di 2.898 abitanti, pari ad un incremento di 203 unità (+7,5%) rispetto alla popolazione residente.

Necessita di una precisazione il testo descrittivo a pag. 49 della Relazione generale: il richiamo al D.P.Reg. 086 del 2008 nel contesto dell'argomento qui esaminato, andrà rimosso in quanto la disposizione non trova applicazione in pendenza del nuovo strumento di pianificazione territoriale regionale che dovrà sostituirsi al PURG. Al momento, quindi, il DPGR 0126/1995 resta l'unico riferimento in materia di criteri di calcolo del fabbisogno, dimensionamento e standard.

Ritornando al computo delle zone C e in particolare ai contenuti della tabella 2 (a pag. 51 della Relazione generale) con cui il Comune documenta l'offerta abitativa nelle zone di espansione, va sottolineato che dalla verifica istruttoria emerge un insufficiente coordinamento tra i vari elaborati della variante: infatti, nella citata tabella 2, le Unità di riferimento (zone C) non avendo la stessa numerazione di quella apposta in zonizzazione, non consentono di apprendere le potenzialità volumetriche effettivamente assegnate in ogni singolo comparto; ciò peraltro anche per la presenza di dati dimensionali (superfici) introdotti nella Schedatura vincoli procedurali allegata al fascicolo SC.2.1, non sempre corrispondenti ai valori della suddetta tabella.

Tra gli elaborati e gli elementi della variante, andrà quindi ritrovata correlazione al fine di poter meglio comprendere e definire i termini del dimensionamento e della capacità insediativa (CIRTM), non escluso ove occorra, un adeguamento della dotazione degli standard.

Il dimensionamento e la CIRTM, in ogni caso, per essere sostenibili debbono affidarsi a una base di riferimento nell'ambito della prefigurazione di un fabbisogno residenziale e comunque con questo ultimo, porsi come elementi conseguenti. La variante, come già ricordato, accenna al fatto di non aver registrato particolari necessità di soddisfacimento nel settore della residenza.

In zonizzazione sono riconosciute zone C inedificate, a Mereto (1 ambito), a S. Marco (5 ambiti), a Plasencis (1 ambito) e a Pantianicco (3 ambiti), complessivamente per circa 8 ha.

Di esse, sono oggetto di nuova previsione con la presente variante, l'area di Mereto, 4 ambiti a S. Marco e 2 a Pantianicco (nell'insieme, oltre 5 ha).

Va precisato comunque che la variante restituisce alla funzione agricola (abbandonando la vigente destinazione di zona C) circa 2,6 ha localizzati a S. Marco e a Plasencis.

Complessivamente dunque le operazioni trasformative inerenti zone di espansione (quelle aree quindi che maggiormente incidono sui suoli naturali richiedendo nuove infrastrutture), se valutate nell'entità

dell'incremento numerico prodotto dalla variante rispetto al vigente PRGC, non determinano dimensionamenti di particolare rilevanza.

Ciò che però non figura come elemento critico della fase valutativa propedeutica alla variante, è il fattore legato allo stato attuativo delle zone C vigenti: stando alle indicazioni della già citata tabella 2 allegata alla Relazione generale, gli ambiti di espansione residenziale esistenti, ancor oggi si presentano totalmente ineditificati e pertanto nelle condizioni di sopperire ad eventuali ulteriori fabbisogni, senza che il soddisfacimento di tali istanze richieda necessariamente ulteriori comparti rispetto agli attuali. Il dimensionamento vigente di tutte le altre zone residenziali (escluse, dunque, le C) è già in grado di soddisfare le necessità della popolazione comunale.

Nella più ampia valutazione del rapporto fabbisogno - dimensionamento residenziale, va peraltro annotato che la variante provvede ad individuare a livello strutturale ulteriori superfici territoriali da riservare a funzioni abitative (Ambiti di espansione residenziale), che se da un lato potrebbero forse essere interpretate come tema comunale programmatico di settore di lungo periodo, dall'altra non si rapportano alle considerazioni di ordine pianificatorio (proiezioni demografiche non crescenti) svolte in premessa alla revisione urbanistica generale operata con la variante.

Stando alla situazione così delineata, si è in presenza di presupposti e di motivazioni che inducono a ritenere quanto previsto dal Comune (riconferma della funzione di espansione residenziale) non coerente e conseguente ai criteri metodologici e alle direttive degli artt. 3 e 4 del DPGR 0126/1995, inerenti al contenimento di nuove aree edificabili e al risparmio dei suoli naturali.

Non vi sono pertanto le condizioni per un mantenimento delle zone C in zonizzazione. Le superfici interessate dovranno riacquisire classificazioni di non edificabilità.

Gli ambiti di cui trattasi permarranno a livello di piano struttura e potranno essere trasferiti, alla necessità, nel piano operativo in applicazione di strategie d'intervento (modalità operative da prescriversi nell'impianto strutturale stesso) che comprovino eventuali futuri fabbisogni rispetto a quelli già prefigurati dalla variante e una sostanziale saturazione delle aree residenziali previste nel livello operativo".

Pronuncia comunale.

Si sopprime nel testo della Relazione generale il riferimento normativo al DPR 086/Pres. del 2008. Si ripropone opportunamente aggiornato, come da revisione riportata alle ultime righe di pag. 21 dell'elaborato CDR, la stima teorica delle potenzialità, in termini volumetrici e di abitanti insediabili, delle zone C previste in approvazione di variante. L'aggiornamento consegue al deliberato ridimensionamento delle zone di espansione, ora individuate nella sola frazione di Pantianicco. Recependo gli elementi salienti della Riserva regionale, il Comune interviene sulla dotazione delle zone C presentate in adozione, riducendo la superficie complessiva in zonizzazione a circa 21.000 mq rispetto ai precedenti 78.000 mq. Sono invece individuate nel piano struttura (come Ambiti di espansione residenziale), oltre alle superfici di Pantianicco, aree a Mereto, Plasencis, S. Marco e Tomba. La volontà di non rinunciare appieno nel territorio comunale (intendendosi, nel riferimento al livello operativo di piano) a superfici da urbanizzare ex novo per fini residenziali, si lega al fatto di ravvisare comunque un interesse pubblico nel fabbisogno abitativo, per quanto minimo sia, oltre a voler perseguire determinati obiettivi di politica urbanistica, quali:

- attuare previsioni di viabilità comunale mediante piani particolareggiati di iniziativa privata;
- considerare i meccanismi del mercato edilizio connesso alla domanda economicamente debole e non soddisfatta, e alle dinamiche della popolazione da cui, anche se in diminuzione, possono sempre derivare esigenze nei riguardi di nuovi nuclei familiari;
- impedire il fenomeno della rendita di posizione che, per eventuale assenza di aree edificabili sul mercato, potrebbe portare ad aumenti abnormi dei costi di queste ultime.

Nella frazione di Pantianicco, le aree classificate come zone C comprendono strade e spazi pubblici che dovrebbero collegare tra loro porzioni urbane migliorandone le relazioni e le condizioni di traffico. Nella

stessa frazione, il perseguimento del pubblico interesse a soddisfare esigenze abitative, si ritrova nell'obiettivo di offrire siti alternativi a quelli gravati dal vincolo idraulico che penalizza fortemente l'insediamento. Nuova insediabilità residenziale può inoltre concorrere ad una maggiore attrattività del nucleo storico del centro abitato di Pantianicco, che allo stato attuale non gode di particolari condizioni di favore allo sviluppo per una localizzazione decentrata dell'area urbana, per carenza di servizi e per la presenza del già citato rischio naturale.

La Relazione generale, cap. "Elementi invarianti e gradi di flessibilità", in corrispondenza degli "Ambiti di espansione residenziale", prevede che in presenza di una saturazione del 30% della edificabilità del complesso delle zone C in zonizzazione, si possa dare operatività a previsioni strutturali di pari entità con tolleranze del 10%. Se l'operatività indicata dovesse riguardare iniziative pubbliche e non PAC privati, la condizione per porla in atto sarebbe quella di un livello di saturazione di 1/8 del 50% della superficie fondiaria urbanizzata all'interno delle zone C attuate.

Verifica superamento Riserva.

Si prende atto della posizione rappresentata dal Comune in ordine all'attività del proprio mandato e nello specifico, di come l'Ente interpreti l'azione di perseguimento dell'interesse pubblico nell'ambito del tessuto sociale, della gestione territoriale e del sistema dell'offerta abitativa.

Va pur sempre ricordato, tuttavia, che permangono nella variante quegli elementi conoscitivi rappresentati dal Comune sin dall'inizio di questo procedimento e che, in ragione delle proiezioni insediative pressoché nulle, aveva portato a formulare la Riserva nei termini noti, tenuto anche conto delle maggiori attenzioni che richiede la preservazione dei suoli.

Si conviene sulla limitata incidenza trasformativa delle aree di Pantianicco, peraltro ulteriormente penalizzata nella potenzialità da fenomeni di carattere idraulico, rispetto ai ben più sostanziali effetti che si sarebbero prodotti dall'attuazione della complessa dotazione di zone C proposte nella variante adottata.

Indubbiamente, anche se non totale, il deciso restringimento operato dal Comune nei riguardi delle aree di nuova trasformazione e che l'ha portato ad allocarle nella sola frazione di Pantianicco (sulla base dell'autonomia di scelta e di ragioni locali che hanno spinto a concentrare l'azione urbanistica in tale abitato, piuttosto che in altri) è indicativa di una volontà a controdedurre nel verso di quei principi di sussidiarietà che, condivisibilmente con la Regione, si informano al risparmio di risorse naturali quale preconditione preminente dell'azione sul territorio.

Concorre sensibilmente al controllo di utilizzo dei suoli e al massimo contenimento delle trasformazioni, se non proprio indispensabili, la particolare modalità attuativa prevista e confermata dal Comune nei confronti del Comparto C12, che espressamente lo condiziona nella sua realizzazione, alla preventiva saturazione dei comparti 13 e 14 (v. disciplina contenuta in NOTE nell'apposita Scheda C12, allegata all'elaborato SC2). Il comparto C12, quindi, pur riconosciuto a livello operativo, non gode di immediata fruizione, ma potrà entrare in gioco non prima del completamento degli altri due ambiti interessati dalla viabilità locale in progetto.

La riconsiderazione generale e complessiva dei lotti prima classificati come zona C, ha portato l'Amministrazione comunale a soppesare comunque l'opzione più opportuna e più indicata da riservare, in termini di riattribuzioni d'uso, alle varie superfici interessate. In tal senso, il riconoscimento a funzioni residenziali (attuazione diretta) circoscritto alla parte prospiciente la viabilità, di una percentuale del fondo ex ambito C7 a Mereto, pare potersi inquadrare nel campo della discrezionalità di scelta e dell'autonomia dell'Ente, posto che sia per la dimensione contenuta, sia per la trasformabilità ad usi di urbanizzazione che già deriva dal vigente Piano, il fondo stesso non può costituire presupposto tale da inficiare la sostanziale condivisione della modalità di controdeduzione alla Riserva, come prodotta dal Comune.

La Riserva, per tutto quanto osservato e premesso, può dirsi superata.

Richiedono invece alcuni adattamenti, in forza di una maggiore rispondenza agli obiettivi di risparmio dei suoli, nonché al fine di una maggiore correlazione delle previsioni strutturali con quelle di livello operativo, le disposizioni di carattere strategico e di flessibilità che saranno chiamate a sottendere la futura gestione del PRGC.

Sono da ritenersi altresì indispensabili, infine, gli aggiornamenti e i coordinamenti statistici da apportare a dati analitici propri della trattazione del dimensionamento e della dotazione standard, soprattutto alla luce della nuova capacità insediativa di piano ottenuta dalla riduzione delle superfici di zona C.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nella Relazione generale, a pag. 46, Limiti di flessibilità degli ambiti di espansione residenziale:

- al testo della lett. "b)" la percentuale del "30%", è soppressa e sostituita con 50%,

- dopo le parole "individuati dal PRGC", sono inserite le parole *e in presenza di comprovati nuovi fabbisogni*;

- al testo della lett. "c)", dopo "punto 1) solo se di iniziativa pubblica", sono inserite le parole *,in presenza di comprovati nuovi fabbisogni e*.

Nella Relazione generale, pagg. 32, 33, 34, 74 e 75, Verifica dimensionale dei servizi e delle attrezzature collettive:

- tutti i richiami riferiti al n. abitanti insediabili, sono aggiornati alla nuova capacità di 2750 unità. Le tabb. alle pagg. 34 e 75, unitamente alle frasi di commento sottostanti, sono aggiornate di conseguenza. La colonna "mq rilevati" è resa coerente con le tabb. alle pagg. 33 e 74.

Nella Relazione generale, a pag. 66 e a pag. 67, sono resi coerenti i dati statistici riferiti alle abitazioni 2012 e a quelle 2011.

A pag. 66, infatti l'informazione di un patrimonio di 2698 alloggi occupati, non pare correlabile con il dato di 1271 abitazioni nel 2011.

#### - **Reiterazione dei vincoli**

*Allegate alla Relazione generale, figurano le Schede reiterazione vincoli (96 estratti grafici) oggetto della variante n. 8 al PRGC.*

*Si tratta di documentazione superata dalla nuova ricognizione effettuata in sede di formazione della presente variante n. 15.*

*Al fine di evitare possibili fraintendimenti in eventuali fasi consultive della Relazione generale e conseguenti errate interpretazioni del regime vincolistico in atto sul territorio, in sede di approvazione del presente strumento il Comune procederà allo stralcio integrale della suddetta documentazione inerente la variante n. 8.*

*Le schede corrette a cui riferirsi in via esclusiva sono quelle contenute nell'elaborato SC2.1.*

*Su alcune di esse, tuttavia, manca l'apposizione del motivo della reiterazione: si rende quindi necessario sopperire a tale carenza riportando espressamente nella scheda la ragione della riconferma del servizio, a meno che non si tratti di nuova previsione urbanistica. Le schede da considerare sono le seguenti:*

#### - Mereto di Tomba

*nn. 16, 17, 18, 23 e 36;*

#### - Tomba di Mereto

*nn. 5, 12, 13, 24 e 29;*

- Pantianicco  
nn. 16, 18, 31, 34, 37 e 38;
- Savalons  
nn. 1 e 4;
- S. Marco  
nn. 2 e 22;
- Castelliere  
nn. 1, 2, 3 e 4.

*La reiterazione dei vincoli espropriativi dovrà inoltre essere estesa anche alle tratte stradali oggetto di previsione vigente e non ancora attuate, quali ad esempio il collegamento est-ovest a Plasencis adiacente alla zona VP a sud dell'abitato.*

*Infine, è richiesto al Comune di provvedere anche in merito ai vincoli procedurali: la situazione degli ambiti di variante assoggettati a pianificazione particolareggiata (ove il PAC tuttora non sussista) non risulta infatti distintamente documentata e motivata ai fini del mantenimento degli obblighi attuativi indiretti”.*

Pronuncia comunale.

La documentazione relativa alla variante n. 8 al PRGC, viene stralciata.

Per quanto riguarda le schede oggetto di Riserva non dotate di motivazione alla reiterazione del vincolo, si provvede all'integrazione richiesta completando le schede in argomento con apposite diciture.

E' inserita nuova schedatura relativa alla reiterazione delle previsioni di viabilità.

L'elaborato CDR precisa che in merito ai vincoli procedurali, non vi sono previsioni vigenti non interessate da strumento attuativo.

Verifica superamento Riserva.

Tutte le schede richiamate nel testo della Riserva, ad eccezione della scheda 23 di Mereto (verde di connettivo, nuova previsione), sono oggetto di riscontro da parte del Comune.

Disgiuntamente dalle richieste di Riserva, il Comune modifica inoltre la scheda 32, parcheggi di relazione, fraz. Pantianicco, sopprimendo l'indicazione di spazio di sosta e inserendo in sostituzione una zona B.

In merito a tale modificazione, la variante non esprime motivazioni.

Per la scheda 32, non derivando i relativi contenuti né da rilievi di Riserva (né dall'accoglimento di osservazioni/opposizioni), si rende indispensabile intervenire in zonizzazione secondo le seguenti modalità.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nell'elaborato SC2:

- la scheda 32, Parcheggi di relazione, in località Pantianicco, è ripristinata nella forma adottata.

Nella zonizzazione:

- l'area corrispondente alla scheda 32, è riclassificata nella destinazione della variante adottata.

**“Riserva 3 (PIANO STRUTTURA, OBIETTIVI E STRATEGIE. FLESSIBILITA’)**

**- Tavola P1, Piano struttura; Relazione generale, pag. 29 e segg.**

Il confronto con lo schema strategico vigente mette in luce le novità di progetto sulle quali, considerate nelle relazioni con gli obiettivi, strategie e flessibilità di nuova stesura, si ravvisano talvolta criticità dovute sia ad insufficiente coerenza con il livello operativo, sia a mancate corrispondenze tra ambiti strutturali rappresentati e strategie di nuova enunciazione.

In particolare:

Sistema insediativo residenziale

- all'individuazione dei Nuclei edificati di antica formazione di valore ambientale, dovrà corrispondere la predisposizione di specifici obiettivi e strategie d'Ambito, nonché dei limiti di flessibilità relativi alle zone in essi comprese. La flessibilità delle zone A, infatti, al momento è definita solamente entro i Complessi edilizi di valore storico-architettonico;

- Ambiti degli insediamenti storici trasformati: in flessibilità (pag. 31 della Relazione generale, p. 1.5), la possibilità di compensare la riduzione di zone B con nuove individuazioni altrove, dovrà essere condizionata, per evitare fenomeni di dispersione insediativa, alla collocazione delle nuove aree residenziali entro il perimetro delle aree edificate-urbanizzate;

- nella frazione di Plasencis, come Ambito degli insediamenti edificati recenti è riconosciuta anche l'area libera posta a nord della chiesa (in azzonamento classificata in zona VP e zona E5), intermedia tra l'edificato consolidato e i fabbricati di più recente edificazione a contatto con le superfici rurali. L'area, che per sua dimensione forse dovrebbe anche trovare argomentazione nell'ambito del concetto del dimensionamento di piano, sembra sprovvista di essenziali requisiti tecnici (reti, accessibilità, viabilità, servizi) in grado di poterla ricomprendere un domani fra le zone B, posta la sua attuale non appartenenza alla struttura degli Ambiti di espansione.

La variante quindi, al di là delle mutate finalità che si colgono nel piano struttura rispetto ai contenuti azzonativi, per la previsione strutturale in argomento non esprime adeguatamente le condizioni normative del trasferimento a livello operativo;

- la previsione della connessione insediativa tra S. Marco e Plasencis (consolidamento strutturale di episodi residenziali lungo la viabilità tra le due frazioni) non si presenta in totale coerenza rispetto agli obiettivi di tutela delle fasce di rispetto stradali (evitare sviluppi a nastro) e alla concezione di inquadrare le singole realtà urbane entro un inviluppo funzionale pertinenziale. Oltre a ciò, interrogativi e perplessità derivano anche per il diverso riconoscimento operato in zonizzazione: il contesto territoriale in argomento risulta riconfermato in zona E, manifestando, evidentemente, ancora preminenti connotazioni di carattere rurale. Si ritiene quindi sussistano presupposti per richiedere al Comune di ricondurre la delimitazione strutturale a nuova forma, riconoscendo distintamente i luoghi propri della frazione di S. Marco, da quelli di Plasencis;

- tutte le zone C individuate in zonizzazione dovranno essere strutturalmente incluse entro gli Ambiti di espansione residenziale. A supporto di questi ultimi, nella Relazione generale, a pag. 35, dopo la trattazione degli Ambiti degli insediamenti edificati recenti, dovranno trovare collocazione specifici obiettivi e strategie. A tal fine, i contenuti di ordine strategico e la flessibilità riferiti alle zone C, già presenti negli Ambiti degli insediamenti edificati recenti (pag. 32 e segg. della Relazione generale) dovranno essere trasferiti ad oggetto degli Ambiti di espansione residenziale.

La strategia strutturale e la flessibilità della zona C subiranno adattamenti in rapporto alle modifiche che si introdurranno alla variante, a superamento della Riserva 2 sul dimensionamento;"

Pronuncia comunale.

- "Nuclei edificati di antica formazione": inseriti obiettivi, strategie e norme di flessibilità. In luogo della soppressa zona A2-6, correttamente ora si rinvia alla zona A0;

-*"Ambiti degli insediamenti storici trasformati"*: precisata in flessibilità la condizione localizzativa entro le aree edificate- urbanizzate, per l'individuazione di nuove zone B;

-frazione di Plasencis (*"Ambito degli insediamenti edificati recenti"*): l'ambito strutturale a nord della chiesa viene riclassificato in *Ambito agricolo funzionale dei centri abitati*;

-connessione insediativa tra S. Marco e Plasencis: la fascia territoriale interessata dall'asse stradale che congiunge le due frazioni viene in gran parte riclassificata, riconoscendo la funzione residenziale in corrispondenza dei soli episodi edilizi più vicini a S. Marco;

-zone C individuate in zonizzazione e ambiti di espansione residenziale: le zone C approvate trovano riscontro strutturale nello schema strategico della variante. Ad esse, la variante fa corrispondere obiettivi, strategie e limiti di flessibilità, riprendendo sostanzialmente i contenuti che, incongruamente, già erano stati indicati nella variante adottata a supporto degli *"Ambiti degli insediamenti edificati recenti"*. La flessibilità disciplina anche le condizioni di trasferimento dalla struttura alla zonizzazione.

Verifica superamento Riserva.

-*"Nuclei edificati di antica formazione"*: la Riserva è superata;

-*"Ambiti degli insediamenti storici trasformati"*: la Riserva è superata;

-frazione di Plasencis (*"Ambito degli insediamenti edificati recenti"*): la Riserva è superata;

-connessione insediativa tra S. Marco e Plasencis: la Riserva è superata;

-zone C individuate in zonizzazione e ambiti di espansione residenziale: la Riserva è superata coordinatamente alle modifiche da introdursi a superamento della Riserva 2, *"Fabbisogno, dimensionamento, capacità insediativa"*.

Dall'esame del testo di Flessibilità, opportunamente riorganizzato nei suoi elementi e riproposto in risposta ai rilievi di Riserva, risulta all'interno della disciplina delle zone B0 e B1/O (a pag. 42) un contenuto di nuova previsione in corrispondenza della lett. "c)". Tale contenuto attiene alla possibilità di modificare motivatamente, in procedura semplificata, le norme del PRGC che attengono a tipologie e criteri costruttivi di intervento.

La disposizione di flessibilità in argomento non trova tuttavia la giusta corrispondenza nell'elaborato CDR (controdeduzioni alle riserve regionali), da ritenersi in casi come questo di puntuale disallineamento tra elaborati tecnici, documento di prevalente riferimento come peraltro già motivatamente evidenziato nell'ambito della trattazione della Riserva 1 (v. punto *"Limite militare"*). Si rende pertanto necessaria la modificazione del testo di flessibilità in argomento.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nella Relazione generale:

- al capitolo *"Elementi invarianti e gradi di flessibilità"*, sottotitolo *"2. Ambiti degli insediamenti storici trasformati"*, comma *"3. Limiti flessibilità"* delle zone B0 e B1/O, è soppresso il testo della lett. "c)" al punto 3.1.

*"Sistema produttivo"*

- i contenuti descrittivi degli Ambiti di sviluppo artigianale industriale (pag. 38 della Relazione generale) attribuiscono strategie operative agli insediamenti industriali prevedibili, oggetto di zone D2 potenziali. Tale fattispecie tuttavia non è contemplata nella variante: tutte le zone D2, infatti, oltre ad essere riconosciute nel piano struttura, figurano già anche in zonizzazione. Correttamente pertanto debbono tutte rientrare nella definizione di Insedimento industriale previsto.

La norma strategica inconferente va quindi soppressa;

- gli Ambiti agricoli funzionali dei centri abitati necessitano dei corrispondenti obiettivi e strategie, nonché della flessibilità di zona, da introdursi nella Relazione generale;

- dopo la trattazione degli Ambiti di interesse agricolo, nella Relazione generale, a pag. 40, dovranno essere predisposti e inseriti obiettivi e strategie specifici degli Ambiti di interesse agricolo paesaggistico. Ad essi dovranno corrispondere i contenuti della Relazione generale (pagg. 41 e 42) inerenti le zone E5, i piani di riordino, le infrastrutturazioni agrarie;

- non sempre si registra una coerenza tra previsione di livello strutturale (ci si riferisce agli Ambiti di interesse agricolo e agli Ambiti di interesse agricolo paesaggistico) e livello operativo di zonizzazione (le zone E5 ed E6, compreso il territorio oggetto della variante n. 10).

Si tratta quindi di meglio raccordare i due livelli oppure, diversamente, di fornire le motivazioni tecniche assunte dal Comune a base della modalità progettuale della variante così adottata;"

Pronuncia comunale.

-“Ambiti di sviluppo artigianale industriale”: in accoglimento parziale della Riserva, viene inserita la nuova dicitura di *Insedimenti industriali previsti o prevedibili* (ossia, comprensiva di previsioni industriali che sussistono contestualmente sia al livello strutturale che operativo, sia di quelle riconosciute nel solo piano struttura). Ciò poiché all’atto dell’operazione di coordinamento grafico e della coerente integrazione delle previsioni della vigente variante n. 10, con quelle della presente variante n. 15 si è appurato che una parte (quella a sud) della zona industriale D2 ricade entro l’ambito di applicazione del progetto di riordino e in quanto tale non disciplinabile operativamente per fini artigianali. In luogo della classificazione D2, la variante dunque riporta l’area a destinazioni di zona E. Stante la potenzialità ad eventuali futuri sviluppi produttivi, il sedime resta comunque riconosciuto nel piano struttura.

-“Ambiti agricoli funzionali dei centri abitati”: vengono dotati di obiettivi, strategie e condizioni di flessibilità;

-“Ambiti di interesse agricolo paesaggistico”: risultano supportati da obiettivi e strategie;

-esigenza di coerenza tra previsioni strutturali (“Ambiti di interesse agricolo” e “Ambiti di interesse agricolo paesaggistico”) e livello operativo (zone E5 ed E6): si perviene alla coerenza tra i due livelli dello strumento urbanistico, rapportando le zone E5 agli “Ambiti di preminente interesse agricolo” e le zone E6 agli “Ambiti di interesse agricolo”.

Verifica superamento Riserva.

-“Ambiti di sviluppo artigianale industriale”: la Riserva può dirsi superata, anche tenendo conto dei nuovi elementi posti all’attenzione dal Comune, conseguiti dall’effettuata operazione tecnica di raccordo tra assetto della vigente variante n. 10 e nuove previsioni generali introdotte dalla presente variante;

-“Ambiti agricoli funzionali dei centri abitati”: la Riserva è superata;

-*"Ambiti di interesse agricolo paesaggistico"*: il Comune riesamina il contenuto complessivamente, sotto il profilo cartografico e nel merito dell'enunciazione strategica. La Riserva è superata;

-esigenza di coerenza tra previsioni strutturali (*"Ambiti di interesse agricolo"* e *"Ambiti di interesse agricolo paesaggistico"*) e livello operativo (zone E5 ed E6): il rapporto tra piano struttura e zonizzazione rientra ora in una dimensione generale di coerenza tra i due livelli progettuali, pur nel riconoscimento di puntuali e circoscritte zone E6 negli intorni di Mereto e Pantianicco.  
La Riserva è superata.

Dall'esame della Tav. P1 – Piano struttura, in parte riorganizzata nei suoi elementi di legenda e nelle corrispondenti rappresentazioni di contenuto, in controdeduzione alle richieste di Riserva, si rileva la nuova previsione dell'*Ambito di impianto a biogas*.

Tale previsione, peraltro non specificamente collegabile alle tematiche della Riserva, non ritrova corrispondenza fra gli obiettivi e le strategie della variante.

In quanto incompleta nella sua esplicitazione strutturale e strategica, la scelta di cui trattasi va pertanto rimossa dal piano struttura e il relativo oggetto può essere più opportunamente assimilato all'interno degli ambiti agricoli esistenti.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nella Tav. P1 – Piano struttura:

-il contenuto *"Ambito di impianto a biogas"*, è soppresso. La superficie territoriale corrispondente è riclassificata come da ambiti contigui.

#### *"Sistema ambientale"*

- i contenuti alla voce *Ambiti di interesse agricolo-paesaggistico* (pagg. 40 e 41 della *Relazione generale*), allorchè riferiti alle valenze naturalistiche, alle attività sportive, ricreative e alla zona E4.1, debbono essere propriamente attribuiti agli *Ambiti di interesse agricolo paesaggistico fluviale*;

- l'*Ambito sportivo- ricettivo*, sovrapponendosi ad una parte della zona agricola, dovrà essere in *Legenda* ricollocato quale sottospecificazione dell'*Ambito di interesse agricolo paesaggistico fluviale*;

Pronuncia comunale.

-*"Ambiti di interesse agricolo paesaggistico fluviale"*: vengono dotati degli opportuni contenuti strutturali;

-*"Ambito sportivo- ricettivo"*: viene individuato come sottospecificazione strutturale dell'*"Ambito di interesse agricolo paesaggistico fluviale"*.

Verifica superamento Riserva.

-*"Ambiti di interesse agricolo paesaggistico fluviale"*: sono ricompresi all'interno degli *Ambiti di interesse agricolo paesaggistico* e risultano ridenominati in *"Ambiti di interesse paesaggistico del torrente Corno"*. Questi ultimi sono oggetto di obiettivi e strategie, nonché di individuazione nel piano struttura.

La Riserva è superata;

-*"Ambito sportivo - ricettivo"*: è ricompreso all'interno degli *Ambiti di interesse agricolo paesaggistico* e risulta ridenominato in *"Ambito di ricezione turistica"*. Questo ultimo trova riscontro strategico, sia a livello cartografico, sia di enunciazione di obiettivi strutturali.

La Riserva è superata;

### "Storia – Arte – Ambiente

- la flessibilità rinvia erroneamente a contenuti non presenti in zonizzazione (alberi di interesse paesaggistico, edifici di particolare interesse storico-artistico o documentale).

*Il terzo capoverso, argomentando in materia di siti archeologici, più opportunamente deve trovare collocazione fra gli Ambiti di interesse archeologico."*

Pronuncia comunale.

-Vengono individuati nel piano struttura piante, filari di alberi ed elementi di interesse paesaggistico.

-Per quanto riguarda i siti archeologici, il sottotitolo "2. Ambiti di rilevante interesse archeologico" viene opportunamente ridefinito nella rubrica (Ambiti di rilevante interesse archeologico - complessi archeologici e monumentali storici).

Verifica superamento Riserva.

- Il Comune ha inteso esprimere la controdeduzione alla Riserva nell'obiettivo di rendere coerente la previsione in materia di elementi vegetazionali sul piano struttura, con quella in zonizzazione alla voce "Piante di pregio".

La Riserva è superata.

-Siti archeologici: il Comune mantiene al terzo capoverso il riferimento alla flessibilità per i siti archeologici. L'applicazione si giustifica con la distinzione presente in zonizzazione tra "Ambiti di rilevante interesse archeologico" (corrispondenti agli "Ambiti di rilevante interesse archeologico - complessi archeologici e monumentali storico" del piano struttura) e altre Aree di interesse archeologico, per le quali operano le disposizioni del succitato terzo capoverso del sottotitolo "3. Storia – Arte – Ambiente" della Relazione di flessibilità.

La Riserva è superata.

### "Flessibilità di gestione

- al terz'ultimo capoverso, la flessibilità richiama l'indicazione di acqua: la disposizione normativa deve essere precisata in ordine al suo ambito di applicazione";

Pronuncia comunale.

Si specifica che la norma trova applicazione nei confronti del corso d'acqua quando questo non è compreso negli elenchi delle acque pubbliche.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

### "Varie

- al terzo capoverso, argomentando nell'ambito generale della flessibilità, il testo riportato si presta ad essere frainteso e assunto non in linea con la legislazione vigente. Sembra infatti voler esprimere la possibilità di modificare obiettivi, strategie, limiti di flessibilità, attraverso varianti con procedura semplificata.

*Il capoverso in argomento andrà stralciato, poiché la variazione degli elementi progettuali citati richiede l'adozione di varianti ex art. 63 bis della LR 5/2007".*

Pronuncia comunale.

Il capoverso oggetto di Riserva è stralciato.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

#### **“Riserva 4 (ZONIZZAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)**

##### **- Zonizzazione**

###### Aree storiche dei centri abitati

*La vigente zonizzazione ricomprende in zona A con obbligo di formazione di PAC, rilevanti superfici territoriali nelle frazioni comunali, abbracciando non solo i nuclei degli isolati centrali, ma anche tutte quelle porzioni dell'edificato originario con relative pertinenze che prospetta lungo le viabilità storiche secondarie.*

*Mereto e Pantianicco, godono, soprattutto il secondo, di un particolare riconoscimento da parte della pianificazione territoriale regionale. Pantianicco è infatti inserito nell'elenco dei nuclei di interesse ambientale di tipo A (Mereto è considerato centro storico trasformato).*

*Il limite della zona omogenea A tracciato nel piano vigente, ha quindi inteso demandare il recupero funzionale e articolato del vasto patrimonio edilizio, alla progettazione di uno strumento attuativo mediante cui predisporre discipline specifiche di comparto o di proprietà. Obiettivo urbanistico questo, in assonanza con la finalità di restituire ruolo e funzionalità alle parti urbane storiche, in cui dovrebbero ritrovare vitalità usi abitativi e funzioni al servizio della vita collettiva.*

*D'altra parte e oggi in particolare, non si possono però disconoscere le difficoltà procedurali ad avviare concretamente iniziative articolate come quelle suindicate (piani particolareggiati di iniziativa pubblica), volte a conseguire risultati nel medio-lungo periodo, tanto più complesse se le superfici coinvolte si presentano rilevanti nella dimensione di applicazione.*

*E' evidente pertanto che tali difficoltà, fermo restando l'obiettivo di favorire il riuso del tessuto immobiliare comunale pur sempre operando nei principi di conservazione del patrimonio storico e identitario, spingano a ricercare forme procedurali più rapide e dirette, in particolare per facilitare l'eventuale intervento richiesto anche dai soggetti delle aree private.*

*Questi paiono i presupposti da cui il Comune ha mosso la fase formativa della variante, per addivenire ad una diversa e graduata classificazione azzonativa nei luoghi originari (riproponendoli come zone A2-6, B0, B1/O), rinunciando ai piani particolareggiati nella forma sistematica del piano vigente e nel contempo intendendo dimostrare l'ammissibilità della proposta attraverso una catalogazione delle qualità dei singoli edifici presenti.*

*Al di là delle classificazioni inusuali e non del tutto rispondenti a quelle di PURG (infatti, A2-6 raggruppa entro un'unica zona praticamente tutti gli interventi edilizi che il piano regionale, invece, articola differentemente; B1/O, indicando due volte la prevalenza funzionale residenziale, potrebbe più semplicemente essere ricondotta a B1), la metodologia generale messa in campo dal Comune, se condivisibile nella sua parte essenziale volta ad esaminare da vicino i caratteri dei fabbricati esistenti (in ogni caso, riconoscendo nell'autonomia del Comune il metro di giudizio seguito nell'espressione dei valori o di carenza stilistica), non allo stesso modo può dirsi rispettosa di quel percorso formativo riservato agli strumenti urbanistici che si pongano l'obiettivo di recupero in ambito storico senza ricorrere necessariamente ai piani attuativi.*

*Un documento metodologico elaborato dalla struttura regionale competente verso la fine degli anni 90 (recante Pianificazione comunale dei nuclei urbani di più antica formazione) rappresenta ancor*

oggi un riferimento e una guida alle fasi elaborative delle varianti urbanistiche che propongono per le zone A modalità attuative dirette. Tale possibilità, affinché non dia luogo a conflitti con il PURG, pretende dalle varianti un dettaglio progettuale e normativo tale da assicurare, in termini di assetto, risultati non dissimili da quelli che si otterrebbero mediante il PAC.

Rispetto a tale documento guida, la variante in esame (che peraltro avrebbe dovuto reindividuare le zone come A0) difetta delle conclusioni interpretative e dell'attribuzione esplicita delle categorie di intervento (nella nomenclatura dell'art. 4 della LR 19/2009) ai singoli fabbricati indagati.

In realtà, un primo passo verso l'individuazione del grado di trasformabilità del patrimonio edilizio e delle situazioni che comproverebbero, per contro, esigenze di conservazione e salvaguardia, si sarebbe compiuto, oltretutto con la schedatura, anche con l'elaborazione delle cartografie A01/2/3/4/5/6: la legenda corrispondente tuttavia non consente di assumere i contenuti in argomento come elementi maturi sostitutivi ed equipollenti a quelli di un piano particolareggiato o di recupero, come invece avrebbe dovuto essere stando al documento metodologico della Regione. Ferma l'eccezione istruttoria di cui sopra, va altresì osservato che gli interventi previsti in zona A2-6 (sia quelli sull'esistente, sia le nuove costruzioni) risulterebbero regolamentati da prescrizioni disciplinari (vedi NTA) e da indici volumetrici che seppur accettabili nel governo delle manutenzioni, dei restauri, delle ristrutturazioni entro i volumi esistenti, non allo stesso modo parrebbero idonei ad assicurare l'inserimento compatibile delle opere di ampliamento e di nuova costruzione in un tessuto al cui valore concorre in maniera non indifferente anche il ruolo delle pertinenze libere e delle aree scoperte. Peraltro, l'indice costruttivo per ampliamento e nuova costruzione, rispetto alle potenzialità del precedente piano (2,5 mc/mq), con la variante viene ad incrementarsi sensibilmente sino a 5 mc/mq.

Preme dunque rilevare e porre all'attenzione del Comune, l'insufficiente determinazione e specificità dell'adottata disciplina della zona A2-6 che, pur volta a favorire azioni di riqualificazione a fini di riuso, non può non mirare a preservare quei contesti di maggior interesse e significato e quelle realtà documentali dell'edilizia storico ambientale. Parlando di nuove opere, in particolare, mancando l'individuazione dei luoghi e dei contesti in cui si ritengono plausibili e compatibili eventuali interventi di rilevanza urbanistica (nuove costruzioni, ma anche ampliamenti qualora si tratti di soluzioni progettuali sostanziali, ossia volte a conseguire risultati innovativi e significativi sugli assetti esistenti), la proposta del Comune non può ritenersi validabile in presenza di un tessuto morfologico che dovrebbe indirizzare lo strumento urbanistico a localizzare le nuove costruzioni in numero particolarmente contenuto, rispetto alla preminente filosofia del recupero, rinnovamento e completamento dell'esistente. Alla localizzazione di nuovi insediamenti, la variante dovrebbe far corrispondere indici calibrati in rapporto alle condizioni di integrabilità con l'organizzazione degli spazi e delle attuali pertinenze.

Le carenze di progetto e di metodo riscontrate nella variante, emerse al raffronto con il percorso analitico- propositivo delineato nel Documento metodologico regionale sulla pianificazione comunale dei nuclei storici urbani, non permette dunque di condividere e confermare l'adottata previsione di riclassificazione funzionale delle vigenti zone A e di non assoggettamento delle stesse alla modalità attuativa indiretta."

Pronuncia comunale.

Il Comune, pone in premessa all'esposizione degli elementi di controdeduzione alla Riserva, il riconosciuto grado di approfondimento delle analisi urbane sintetizzate nelle tavole della variante adottata.

Da tale contenuto tecnico, il Comune dunque riparte nell'azione di individuazione del grado di trasformabilità degli edifici per addivenire ad una maggiore precisione della proposta progettuale e per ascrivere coerentemente ad ognuno di essi, la categoria di intervento ai sensi della LR19/2009.

Nella finalità di pervenire al superamento della Riserva regionale, il Comune riprende quindi i temi delle tipologie originarie, osservando più da vicino le loro evoluzioni, il grado di alterazione che ha interessato le aree urbane centrali, le consistenze del costruito e delle sue pertinenze, per concretizzare il tutto all'interno di nuovi elaborati conoscitivi (A25 e A26, recanti "Analisi storico – tipologica") rappresentativi delle epoche dei fabbricati e degli elementi storico stilistici da menzionare ai fini della loro salvaguardia. Nella consequenzialità della fase operativa posta in atto dal Comune, dopo aver registrato le emergenze del tessuto urbano mediante la stesura degli elaborati A25 e A26, il procedimento è proseguito:

- riconsiderando gli aspetti azzonativi e riproponendo puntuali revisioni e adattamenti di zona (ora zona A0, in luogo della precedente classificazione A2-6), in particolare conseguenti alle ricalibrature delle pertinenze edilizie;

- definendo i criteri progettuali alla scala edilizia, poi introdotti nelle norme attuative, in diretta correlazione con i contenuti degli elaborati P04/5/6/7/8/9 anch'essi di nuova redazione rispetto agli allegati della variante adottata. Si tratta di elaborati costruiti alla scala 1:1.000, prescrittivi delle categorie edilizie assegnate nei luoghi centrali del territorio comunale, nonché, nel contempo, rappresentativi dell'interpretazione soggettiva della scala di valori prefigurata dal Comune nei riguardi del proprio patrimonio edilizio.

La localizzazione in zonizzazione degli interventi ammessi, avvenuta in sede di approvazione, risulta sottesa anche da criteri di esclusione di quegli edifici e pertinenze non più rappresentativi della struttura originaria del borgo, mentre rivestono sempre rilevanza in fatto di valore storico e ambientale insiemi costituiti da fabbricati, corti, giardini in una posizione di filtro tra parti propriamente edificate e porzioni agricole.

Il Comune indica come obiettivi di zona A0:

- la conservazione delle caratteristiche insediative dei borghi e dei caratteri storici degli edifici;
- l'incentivazione al recupero dei fabbricati;
- la tutela delle aree libere di pertinenza e l'impedimento di opere non inseribili per tessuto, forma e dimensione;
- la condizione di coerenza e continuità con le preesistenze, nel caso di nuove realizzazioni.

Per quanto attiene la nuova costruzione, il Comune gradua la possibilità di eseguire nuovi interventi o ampliamenti dell'esistente, in rapporto alla premessa finalità di densificazione edilizia al cui risultato concorrono: attività di recupero e di estensione di fabbricati e accessori esistenti sino ai limiti d'indice prestabiliti; concessioni "una tantum" per edifici che alla data di adozione della variante già avevano speso le loro potenzialità volumetriche.

La possibilità di esecuzione di nuovi volumi si sostanzia nella prescrizione di ammissibilità ("*Sagoma limite*") riportata negli elaborati P04/5/6/7/8/9: la realizzazione dei nuovi interventi così condizionata, appare più controllata rispetto a quanto previsto nella variante adottata e dall'applicazione dell'indice volumetrico massimo, dovrebbero derivare effetti di minor incidenza sul tessuto esistente.

La traduzione a livello normativo (nuovo art. 12 delle NTA) di tutti gli elementi surrichiamati, comporta l'integrale riproposizione della disciplina afferente la zona A0, quest'ultima quale nuova classificazione istituita in sostituzione della A2-6 in accoglimento della Riserva regionale.

La normativa dell'art. 12, fra l'altro, incentiva anche la demolizione di fabbricati precari e in contrasto con le caratteristiche del tessuto insediativo storico. L'articolo 12 si struttura per:

- caratteristiche di zona e obiettivi di progetto;
- destinazioni d'uso, secondo la terminologia della LR19/2009;
- attuazione diretta degli interventi, applicando i tipi prescritti negli elaborati P04/5/6/7/8/9 e osservando le modalità costruttive contenute nello stesso articolo 12 e nell'Allegato A (Abaco).

L'Allegato A riporta le stesse disposizioni che, nella variante adottata, già costituivano il testo dell'art. 50, soppresso in approvazione;

- definizione dei tipi di intervento, in cui la ristrutturazione edilizia nei riguardi di taluni fabbricati specificamente individuati, opera con la conservazione dell'involucro esterno degli stessi;
- infine, disciplina delle distanze minime dai confini e tra gli edifici.

Verifica superamento Riserva.

Metodologicamente, l'approfondimento tematico e la specificità di dettaglio in termini azionari e normativi a cui il Comune perviene in questa fase di approvazione, risulta condivisibile nella prospettiva di dover gestire l'attività edilizia nelle zone A prescindendo dalla formazione degli strumenti di pianificazione attuativa.

La variante dispone ora di elaborati sufficienti (in particolare, riferimento alle Tavole in scala 1:1000) per poter governare le trasformazioni edilizie nel tessuto storico, rinunciando alle previsioni particolareggiate proprie dei PAC. Possono dirsi adeguate nella loro definizione rispetto alle disposizioni legislative, anche le categorie di intervento incluse nelle NTA.

Allo stesso tempo, si registra nel lavoro di sviluppo progettuale condotto dal Comune, una generale coerenza di metodo rispetto alle direttive del documento regionale sulla pianificazione comunale dei nuclei storici urbani, richiamato nel testo di Riserva.

Complessivamente, quindi, i materiali prodotti in approvazione e il percorso tecnico seguito nella predisposizione degli stessi, possono consentire di esprimere un giudizio positivo nei confronti della modalità con cui il Comune ha impostato la controdeduzione e sulla definizione delle risultanze progettuali a cui è pervenuto. A tale valutazione di favore, concorre decisamente il contenimento delle previsioni di nuova costruzione e, per contro dunque, una maggiore spinta verso la rigenerazione e la rifunzionalità dell'organizzazione insediativa esistente.

Per quanto commentato, si ritiene quindi vi siano le condizioni per ritenere superata la Riserva.

A conclusione di tale riscontro istruttorio, va segnalato che dal confronto tra il testo della controdeduzione riportata nell'elaborato CDR e quello dell'articolo 12 contenuto nell'elaborato NTA, emergono alcuni punti di discordanza.

In un caso, il distinguo si registra anche tra NTA-CDR e zonizzazione, ove quest'ultima non risulta correlata ed esplicitativa di una delle disposizioni disciplinari del comma 8, "*c. Nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni*" (3° capoverso).

Sia pure in forma minimale e circoscritta negli effetti disciplinari, le NTA si presentano dunque non coincidenti rispetto al testo dell'elaborato CDR, in corrispondenza:

- del comma 4 (sup. vendita del commercio al dettaglio);
- del comma 8 (Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, testo della lett. "a2"; Aree libere non edificate, testo della lett. "e2");
- del comma 13;
- del comma 15 (testo delle lettere "k" e "p").

Tale situazione obbliga ad alcune modifiche da introdurre al testo dell'art. 12, per superare l'incertezza applicativa delle norme.

Si assume anche in questo caso, analogamente al comportamento già adottato in precedenza dal presente parere per altri casi di specie, il criterio per il quale l'espressione palese della volontà comunale vada desunta dall'esplicitazione scritta del testo del fascicolo CDR, ravvisando in questo la decisione tecnica consequenziale al Consiglio comunale quale effetto diretto e primario della deliberazione dell'Organo stesso. In tal senso, la dissonanza di contenuto registrata nelle tavole grafiche e nell'elaborato NTA, è assunta nell'accezione di mero difetto di coordinamento tecnico rispetto alla determinazione riportata nelle Controdeduzioni scritte.

Per quanto riguarda il comma 8. Individuazione degli edifici per intervento ammesso, "c. Nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni", il terzo capoverso sembra non trovare corrispondenza in zonizzazione, a meno che non si riferisca alla sagoma limite contraddistinta come "2P" nell'elaborato P08. Nel dubbio, si rinuncia qui a disporre variazioni allo strumento in esame, non ritenendo indispensabile il provvedimento di modifica e invitando, nel contempo, il Comune a precisare meglio attraverso future varianti semplificate, il significato della norma citata.

Per quanto attiene al comma 13 (Attività commerciali), pur a fronte di una diversa previsione di standard a parcheggio (30% della s.v. nell'elaborato CDR e 60% della s.v. nelle NTA), per rispetto alle disposizioni sovraordinate è confermata la dotazione minima di parcheggi nella percentuale prescritta all'art. 12 delle Norme. Tale percentuale è da intendersi pertanto sostitutiva di quella riportata nell'elaborato CDR.

Modifiche da introdurre nella variante, all'art. 12 dell'elaborato NTA:

-al comma 4. Destinazioni d'uso, la soglia di "250 mq" di superficie di vendita, è riproposta nel limite di 400 mq;

-al comma 8. Individuazione degli edifici per intervento ammesso, "a. Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo", lett. "a2", il testo (v. ultime due righe) va riproposto nella forma dell'elaborato CDR;

- al comma 8. Individuazione degli edifici per intervento ammesso, "e. Aree libere non edificate", lett. "e2", il testo è integrato dai contenuti riportati nell'elaborato CDR;

-al comma 15. Modalità costruttive: alla lett. "k", le parole da "In via eccezionale e per giustificati motivi ..." sino a "sulla facciata fronte strada.", sono soppresse; alla lett. "p" è eliminato il contenuto dell'ultimo alinea.

#### "Ampliamento della zona D2

*In località Castelliere, il Comune concentra le aree destinate alla produzione artigianale-industriale. Si tratta di un polo localizzato a cavallo della strada provinciale.*

*Con la variante, l'attuale superficie si incrementa di circa 6 ha di aree libere. L'accesso avverrebbe dalla esistente viabilità interna.*

*Gli allegati della variante non documentano particolari esigenze di soddisfacimento (a parte l'obiettivo di incentivare con questa operazione la ricollocazione di insediamenti sparsi) o stati di attuazione nell'ambito vigente, anche se accenni a fasi formative di strumenti attuativi lascerebbero intuire qualche tendenza a future infrastrutturazioni.*

*Tuttavia, politiche di contenimento delle aree fabbricabili e saturazioni dell'esistente, nonché indirizzi mirati al risparmio dei suoli agricoli, oggi impongono con maggiore attenzione di accertare la sussistenza di fabbisogni o almeno di indicatori comprovanti interessi di settore in ambito locale, senza i quali ogni nuova previsione produttiva non è in grado di porsi come scelta sostenibile o potenzialmente concorrente allo sviluppo equilibrato del settore.*

*In assenza di tali requisiti, l'ampliamento di zona D2 dovrà dunque essere individuato nel solo piano struttura e riproposto in zonizzazione in applicazione di strategie d'intervento (modalità operative da prescriversi nell'impianto strutturale stesso) che comprovino eventuali nuovi fabbisogni artigianali e una sostanziale saturazione delle aree produttive di tipo D2 già previste nel livello operativo.*

*Alla variazione di zona, si accompagnano i dovuti adeguamenti alle NTA".*

Pronuncia comunale.

Si riduce la dimensione della zona D2 in parziale accoglimento della Riserva. Pertanto:

-si stralcia, riclassificandola in zona agricola, ma conservandola nel piano struttura, la porzione compresa entro il perimetro del riordino fondiario (ex variante n. 10 al PRGC);

-si mantiene l'azzonamento produttivo nelle superfici più a nord sino a lambire il campo sportivo, in quanto queste ultime oggetto di piano attuativo adottato e significative, per l'Amministrazione comunale, di possibili future iniziative di sviluppo.

L'elaborato CDR da conto della determinazione consiliare di subordinare l'eventuale trasferimento in zonizzazione della previsione strutturale ricadente entro l'ambito territoriale della variante n. 10, a strategie operative che comprovino sopravvenuti fabbisogni e sostanziali saturazioni delle zone D2 vigenti.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva, per quanto riguarda il ridimensionamento delle aree in zonizzazione, può dirsi superata.

L'elaborato CDR da conto della determinazione consiliare di subordinare l'eventuale trasferimento in zonizzazione della previsione strutturale, a strategie operative che comprovino sopravvenuti fabbisogni e sostanziali saturazioni delle zone D2 vigenti.

Le condizioni strategiche surrichiamate, non figurano però materialmente inserite nel capitolo "2. Sistema produttivo" degli "Elementi invarianti e gradi di flessibilità" (v. Relazione generale, pagg. 50, 51 e 52). A ciò si deve quindi provvedere con espressa modifica del testo.

Allo stesso tempo, va adeguato il comma 4 dell'art. 21 delle NTA per eliminare il richiamo all'ambito produttivo non più riconfermato in approvazione.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nella Relazione generale.

-al cap. "Elementi invarianti e gradi di flessibilità", "2. Sistema produttivo", a pag. 52 dopo l'alea "-fino a vicinanza a zone residenziali massima di m. 150" è inserito il testo del nuovo alea – subordinatamente alla saturazione di almeno il 50% dell'edificabilità prevista dai vigenti piani attuativi e in presenza di comprovati nuovi fabbisogni.

Nell'elaborato NTA:

-all'art. 21 – Zona D2, comma 4, il richiamo alla lett. "c)" è soppresso.

### "Zone agricole

*La variante, per gran parte del territorio comunale, opera una reciproca riclassificazione delle zone agricole E5 ed E6, rispetto all'individuazione del piano vigente.*

*Tale riassetto, anche se non accompagnato da revisioni normative fortemente incidenti, non trova sottolineature o sostanziali motivazioni nei documenti esplicativi adottati e non sembra neppure relazionarsi alle previsioni introdotte dalla confermata variante n. 10. La non ancora avvenuta conclusione del percorso di VAS, inoltre, non consente di ipotizzare che da tale procedura valutativa possano essere derivati spunti per una diversa impostazione delle aree rurali.*

*Se non supportabile quindi da idonee considerazioni di settore o da nuovi livelli di infrastrutturazione nel frattempo raggiunti nelle aree in oggetto, si ritiene che la zonizzazione in argomento vada ripristinata nella forma vigente, unitamente al suo coordinamento tecnico e cartografico con l'azzonamento della variante n. 10".*

Pronuncia comunale.

Il Comune accoglie la Riserva "in quanto la classificazione è stabilita dal PURG NTA art. 8 ultimo comma."

Tale determinazione, seppur nel riferimento ad un articolo normativo del PURG più afferente alle zone E4, piuttosto che alle zone E5 ed E6 specificamente oggetto dei rilievi della Riserva, nei fatti è significativa della coerente modificazione apportata alla zonizzazione e che assegna la prevalente classificazione E5 al territorio più infrastrutturato (rif. variante n. 10 al PRGC) o comunque maggiormente interessato da previsioni impiantistiche di supporto alla competitività produttiva. Fra le azioni specialistiche del settore agrario promosse dall'Amministrazione comunale in questa porzione di territorio, vi sono anche previsioni di precise riconversioni colturali verso ordinamenti colturali orto-floro-frutticoli.

Parallelamente, la classificazione E6 va ad individuare territori con minor grado di infrastrutturazione ovvero a diversa finalizzazione produttiva.

La riattribuita classificazione azzonativa vede il conseguente adattamento dell'elaborato NTA.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva, in merito agli aspetti summenzionati, può ritenersi superata.

Nell'esame della zonizzazione approvata, si rilevano anche alcuni nuovi contenuti non riconducibili agli specifici rilievi della Riserva, che per implicanze di ordine procedurale richiedono in appresso di essere analizzate nelle loro previsioni.

Si tratta essenzialmente:

- di ulteriori limiti di rispetto da allevamento zootecnico esistente superiore a 50 UBA, rispetto a quelli già inseriti in adozione (disciplina di riferimento: art. 35 delle NTA);
- di un nuovo tratto di pista ciclabile nella zona agricola a sud di Mereto.

-Il primo caso (limiti dagli allevamenti zootecnici), seppur registrando graficamente una situazione vincolistica di fatto (perché i 300 ml della fascia di rispetto operano in ragione di una disposizione legislativa - LR 13/2000 - e non dipendono dalla rappresentazione o meno sul piano regolatore comunale), porta comunque a soffermarsi sulle situazioni d'assetto residenziale che la presente variante ha riconsiderato, sin dalla fase iniziale di adozione, all'interno delle fasce di protezione degli insediamenti zootecnici che vengono poste solamente ora all'attenzione.

Dal testo del parere dell'Azienda per l'assistenza sanitaria, che il Comune ha fatto pervenire anche qui in copia, non si evincono espressioni circostanziate su specifici casi analizzati o considerati (pur cogliendo, nella parte sud di Tomba, ad esempio, un ampliamento di zona B2 e non escludendo che ve ne possano essere degli altri), quanto valutazioni di ordine generale peraltro precedute da inviti a produrre maggiori informazioni anche sulle dimensioni e sulla capienza dei singoli insediamenti.

In sostanza, il parere dell'Azienda summenzionato, non risulta essere l'atto di cui si ha bisogno per validare scelte di ampliamenti residenziali rispetto al piano vigente, ossia acquisire giudizi puntuali e con effetto vincolante sulla compatibilità degli eventuali ampliamenti a riscontro di istanze specificamente inoltrate dal Comune ai fini del procedimento di cui all'art. 6 della LR 13/2000.

In conclusione:

in ragione di una finalità conoscitiva e non vincolistica oltre gli effetti di legge, si ritiene comunque possibile mantenere in zonizzazione la previsione dei limiti di rispetto da allevamento zootecnico esistente, come introdotti in approvazione.

Si precisa contestualmente che in relazione alle suddette nuove previsioni intervenute in approvazione, non può ritenersi meritevole di esecutività qualsiasi ampliamento prodotto dalla presente variante alle zone A e B vigenti interne alle nuove previsioni summenzionate, ove privo di specifico e favorevole riscontro dell'Azienda per l'assistenza sanitaria territorialmente competente. Le superfici non oggetto di esecutività si intendono riclassificate come da piano vigente.

-Il secondo caso riguarda il percorso di una pista ciclabile a sud di Mereto che, nell'operazione tecnica di integrazione e raccordo dei contenuti della variante n. 10, con quelli della presente variante n. 15, ha portato a prevedere un tracciato incidente anche su fondi agricoli e non già destinati a funzioni stradali pubbliche.

La pista ciclabile, in quanto elemento di zonizzazione, è normata dall'art. 34, comma 1.1 delle NTA.

In base a tali norme, i percorsi ciclopedonali ricadenti in ambito di riordino sono espressione di un *obiettivo di piano* che andrà in ogni caso perseguito con strumenti urbanistici.

Di solito, le piste ciclabili vengono invece normate al solo fine di rappresentarne l'ipotetico tracciato.

Si ricorda come in questa fase procedurale, che verte unicamente sulla verifica di superamento Riserve e sulla valutazione delle osservazioni/opposizioni accolte, non siano possibili introduzioni di contenuti che non attengano alle indicate attività istruttorie. Tantomeno, risultano proponibili previsioni assimilabili a quella in argomento, che interagiscono con gli assetti proprietari, anche se la previsione non si accompagna a precise apposizioni espropriative, ma è pur sempre identificativa di un fermo obiettivo di pianificazione (ribadito nel piano operativo) su cui il Comune sin da ora si impegna a dar corso attraverso strumenti del settore.

La previsione di cui trattasi, pertanto, si interpreta al pari di un effetto urbanistico, sul quale non risulta garantita la partecipazione pubblica, nè l'espressione di osservazioni come invece avviene nel periodo successivo all'adozione degli atti di pianificazione.

La variante va quindi adeguata.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nella zonizzazione:

- non sono meritevoli di esecutività, previsioni di ampliamento di zona A e B introdotte dalla presente variante n. 15, ricadenti entro i Limiti di rispetto da allevamento zootecnico esistente inseriti per la prima volta in zonizzazione in sede di approvazione., ove prive di specifico e favorevole riscontro dell'Azienda per l'assistenza sanitaria territorialmente competente. Le previsioni non esecutive sono riclassificate come da piano vigente.

-il tracciato della *"pista ciclabile in progetto"* entro il perimetro *"RF Limite variante 10"*, nel tratto compreso tra l'abitato di Mereto e il Tumulo protostorico di Tomba, è soppresso ove costituisce tracciato innovativo rispetto ai progetti approvati e nel caso di sovrapposizione su fondi di proprietà privata.

#### "Rilievi puntuali"

- *Limite di edificazione per le nuove stalle:*

*riferendosi alla distanza minima degli allevamenti industriali dai centri abitati, il limite tracciato, in accordo al PURG, non può mai essere inferiore a ml 300;*

- *le aree delimitate come Ar (archeologia), vista la modalità grafica di individuazione (campitura), richiedono corrispondenza in Legenda come zone omogenee specifiche e distinte dalle zone S;*

- *l'ampliamento della zona C di Plasencis, si posiziona a distanza inferiore a quella minima (ml 300) prevista dall'art. 6 della legge regionale 13/2000;*

- *ad ovest di Tomba, la zona D3 più vicina all'abitato, in base all'elaborato A07 risulterebbe interessata dal depuratore e non da un insediamento produttivo singolo esistente".*

Pronuncia comunale.

-Il limite di edificazione per le nuove stalle, viene stralciato.

-Per quanto riguarda l'interesse archeologico, il Comune, come da elaborato CDR, accoglie la Riserva:

- coordinando la zonizzazione AR delle aree del Castelliere e del Tumulo di Tomba, con corrispondenti diciture in legenda;
- inserendo in zonizzazione, la campitura di *Area di interesse archeologico in ambito di riordino fondiario* contornata dal "*Limite da aree di interesse archeologico*", in corrispondenza dei siti già riconosciuti dalla variante n. 10.

-La zona C di Plasencis, risulta stralciata per accoglimento della Riserva 2.

-Il Comune conferma l'uso del depuratore ad ovest di Tomba e determina la corrispondente riclassificazione in zona S per impianti di depurazione.

Verifica superamento Riserva.

-Limite di edificazione per le nuove stalle: la Riserva è superata.

-Interesse archeologico: per quanto riguarda le zone AR, le modifiche grafiche introdotte dal Comune, che oltre al Castelliere e al Tumulo di Tomba, comprendono anche un'area a sud di Mereto, consentono di ritenere superata la Riserva.

Non risulta condivisibile invece la modalità seguita dal Comune per riconoscere l'ambito di protezione dell' "*Area di interesse archeologico in ambito di riordino fondiario*", poiché nel "trasferire" dalla variante n. 10 alla presente variante generale il suddetto contenuto, si istituisce nel suo intorno un'ulteriore fascia di vincolo ("*Limite da aree di interesse archeologico*").

L'approvata variante n. 15 infatti, introduce, rispetto alla versione adottata e alla vigente variante n. 10, un maggior aggravio sui fondi circostanti le Aree di interesse archeologico in ambito di riordino. Tale determinazione non può trovare accoglimento in una fase procedurale come questa, non esposta alla facoltà del cittadino di proporre istanze di opposizione.

Il limite in parola, ad eccezione di un caso a Tomba e per esigenza di conformità alla previsione vigente, andrà pertanto soppresso, sia in zonizzazione che nella tavola dei vincoli.

- Zona C di Plasencis: la Riserva è superata.

-Depuratore ad ovest di Tomba: il Comune, nel confermare l'esistenza di tale impianto, non appone in zonizzazione il simbolo "*Id*" (impianto di depurazione acque reflue) corredato del relativo "*Limite di rispetto dai depuratori*", ma il simbolo "*It*" in uso nella variante per identificare altri tipi impiantistici, quali distribuzioni di gas, elettricità, cabine di pompaggio, aree di servizio, ecc.

La zonizzazione va pertanto adeguata, unitamente all'integrazione della carta dei vincoli.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nella zonizzazione:

- il "*Limite da aree di interesse archeologico*", ove apposto a contorno dell' "*Area di interesse archeologico in ambito di riordino fondiario*", è soppresso, ad eccezione del caso relativo alla campitura AR di Tomba, localizzata in prossimità del corso d'acqua. In quest' ultima situazione, il Limite da aree di interesse archeologico è mantenuto nella configurazione presente nella variante n. 10;

-la specifica funzionale "*It*" della zona S ad ovest di Tomba è soppressa e sostituita con la specifica *Id*. L'area è contornata dal "*Limite di rispetto dai depuratori*".

Negli elaborati A13 e A14:

- sono stralciati i limiti di rispetto archeologico, in accordo alla summenzionata e corrispondente modifica disposta in zonizzazione;
- è introdotto il limite da depuratore in corrispondenza dell'impianto ubicato ad ovest di Tomba, per effetto della riclassificazione funzionale introdotta in zonizzazione.

Nell'elaborato NTA:

- all'art. 31 – Aree di interesse archeologico AR, comma 1, terzo capoverso, le parole “e lettera AR e area circolare di limite a linea rossa tratteggiata avente 100 ml di raggio.” sono soppresse e sostituite con ,lettera AR e, ove presente, limite a linea rossa tratteggiata avente 100 ml di raggio.

#### - **“Norme tecniche di attuazione (NTA)”**

In sede di approvazione della variante, il sostanziale rimaneggiamento apportato in accoglimento delle Riserve regionali formulate alle NTA adottate, ha comportato stralci anche di interi articoli. Ne è derivato un elaborato NTA approvato, in cui la numerazione progressiva degli articoli riconfermati risulta essere stata ridefinita per effetto della riduzione dei testi. Nella “*Pronuncia comunale*” di seguito riportata, salva diversa precisazione, i numeri richiamati a identificazione degli articoli normativi si riferiscono a quelli che contraddistinguono le norme di attuazione adottate. Nella “*Verifica superamento Riserva*” e nelle “*Modifiche da introdurre nella variante*”, la numerazione degli articoli corrisponde a quella dell'approvato elaborato NTA.

Nei riguardi delle Riserve formulate, in appresso in corsivo, queste le decisioni del Comune unitamente agli esiti istruttori regionali:

**“A)** *Il testo adottato, in più parti, contiene estratti di disposizioni legislative riproponendo, di fatto, quanto già pubblicato nelle fonti ufficiali.*

*Tale allegazione, tuttavia, anche se presumibilmente volta a riconcentrare nelle NTA norme di legge correntemente considerate a fini edilizi, produce un appesantimento del testo adottato ed evidentemente nulla aggiunge alla progettualità del PRGC e alle modalità di attuazione nei singoli azzonamenti.*

*In alcuni casi, nelle NTA le suddette disposizioni non presentano la forma dell'ultimo aggiornamento legislativo introdotto alla LR 19/2009 o alla LR 5/2007. Difettano in tal senso, soprattutto le seguenti NTA:*

- art. 5 (punti 6.14, 6.15 secondo e terzo capoverso e 6.28 comma 1);
- art. 6 (lett. c e punto 7.1);
- art. 9 (Elementi costituenti il PRPC: comma 1, lett. a; comma 3, lett. e);
- art. 11 (1. Interventi aventi rilevanza edilizia, capoverso introduttivo, 1.2 Interventi di manutenzione straordinaria, lettere d, h ed i, 1.3 Intervento di restauro e risanamento, 2. Interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia contenuto introduttivo. Gli Interventi di conservazione tipologica e i Nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica, come individuati nelle NTA, risultano superati dall'articolazione della LR 19/2009);
- art. 53 (pagg. 236, 237 e 238: richiamando l'art. 16 della LR 19/2009, non trovano definizione gli interventi delle lettere a bis e q, né totale rispondenza il comma 5).

*Ferme restando tali sottolineature, che in ogni caso si ritiene possano essere di utilità conoscitiva per il Comune, si è dell'avviso che contenuti di NTA non di afferenza del livello regolamentare della variante, vadano esclusi dal contenuto delle Norme, riconducendo quindi il testo ad una forma essenziale e quanto più di stretta pertinenza della specifica fase elaborativa del progetto urbanistico.*

*Gli articoli del testo adottato, che rispetto a tale obiettivo di semplificazione e di alleggerimento, paiono quindi non concorrere all'indirizzo di una maggiore specializzazione tecnica delle norme urbanistiche della variante e che in quanto tali sono quindi oggetto di richiesta di soppressione, risultano i seguenti:*

- art. 3 – Flessibilità del PRGC e dimensionamento;
- art. 4 - Perequazione e compensazione urbanistica;
- art. 9, limitatamente al contenuto del sottotitolo elementi costituenti il PRPC, co. 4, lett. a, ottavo e undicesimo alinea - Perequazione e compensazione urbanistica;
- art. 29, limitatamente alle parole "e perequazione", riportate nel punto 4 procedure di interventi ammessi – Zona omogenea T;
- art. 5 – Definizioni, limitatamente alle parti di mera riproposizione della LR 19/2009;
- art. 6 – Destinazioni d'uso, mantenendo il contenuto del punto 7.2;
- art. 8 – Criteri del calcolo dei parametri edilizi;
- art. 11 – Classificazione degli interventi;
- art. 53 – Attività edilizia libera, mantenendo il contenuto del secondo e terzo capoverso.

*Ai fini dell'ottemperanza della variante all'adeguamento della LR 19/2009, sarà sufficiente dotare le NTA di un apposito articolo di rinvio alle Definizioni generali, a quelle degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, di cui agli artt. 3, 4 e 5 della citata legge regionale".*

Pronuncia comunale.

La controdeduzione del Comune, apprendendola dai contenuti riportati nell'elaborato CDR, si sostanzia nei seguenti elementi:

- artt. 3 e 4: introdotto specifico richiamo alla LR 19/2009;
- artt. 9, 29, 6, 8, 11 e 53: modificati come da Riserva;
- art.5: soppressi i contenuti indicati dalla Riserva e aggiunto specifico rinvio alla LR 19/2009.

E' anche inserito al capo III delle NTA, espresso rinvio alle Definizioni della LR 19/2009.

In coordinamento con la risposta fornita alla Riserva sulla zonizzazione delle Aree storiche dei centri abitati, è infine integrato l'art. 5 con le definizioni relative alla ristrutturazione edilizia.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva non risulta superata, per quanto attiene l'art. 3. La LR 19/2009 non costituisce riferimento ordinario per la flessibilità e per il dimensionamento di piano.

L'art. 5 mantiene ancora alcune definizioni di cui all'art. 3 della LR 19/2009. Si prende atto dell'esigenza del Comune.

I rinvii ai punti e agli articoli, presenti nei testi dei commi 5.3, 5.4 e 5.7, si intendono aggiornati rinviando, rispettivamente, ai punti 5.1, 5.2 e all'art. 8.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nell'elaborato NTA:

- l'art. 3 – Flessibilità del PRG e dimensionamento, è soppresso.

**"B)** *Gli articoli 43, 44, 46 e 48 riguardano temi e aspetti procedurali (prestazioni e classi energetiche, tecnologie relative al recupero delle acque, dello sfruttamento geotermico, dell'utilizzo di biomasse) più propriamente inquadrabili in ambito regolamentare di settore, anziché nel compendio delle norme tecniche urbanistiche.*

*Si ritiene più idonea, per i contenuti soprarichiamati, la sede del regolamento energetico comunale".*

Pronuncia comunale.

Si stralciano tutti gli articoli richiamati nella Riserva.

Per coerenza con la soppressione di cui sopra, si eliminano, trasferendo i relativi contenuti nel regolamento energetico comunale, anche gli articoli 42, 45 e 47.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

*“C) In talune delle zone territoriali omogenee della variante, gli interventi consentiti non vengono espressamente indicati.*

*Le caratteristiche generali e l'obiettivo di progetto della zona, non sempre consentono di interpretare oggettivamente il grado di utilizzo dei suoli e il limite trasformativo prefigurato per il patrimonio edilizio esistente. Non si sa dunque se per il Comune la mancata individuazione delle categorie di intervento, possa per contro anche significare assenza di qualsiasi elemento ostativo nei riguardi di tutti i tipi previsti dall'art. 4 della LR 19/2009.*

*In ogni caso, pare quindi necessario chiarire l'entità degli interventi possibili, ciò anche per evitare dubbi interpretativi nella successiva fase gestionale della variante.*

*Gli articoli normativi a tal fine da integrare e perfezionare, sono i seguenti:*

- art. 17 – zona B0;*
- art. 19 – zona B2;*
- art. 20 – zona B2/U;*
- art. 21 – zona B3;*
- art. 29 – zona T”.*

Pronuncia comunale.

All'interno degli articoli normativi citati, viene precisata la possibilità di operare con tutti gli interventi di cui all'art. 4 della LR 19/2009.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

*“D) Nell'adeguamento della variante alle definizioni delle destinazioni d'uso della LR 19/2009, il Comune nelle singole zone non sempre introduce la terminologia delle categorie generali di legge, ma, a fini esplicativi, si serve di specificazioni funzionali comunque ricadenti nel più ampio contesto delle categorie summenzionate.*

*In tale modalità non si ravvisano comunque contrasti, fatta eccezione per l'Attività artigianale di servizio, frequentemente ammessa nelle zone della variante, che per l'espressione usata (anche se illustrata all'art. 6 delle NTA) può tuttavia generare dubbi sul fatto di poter abbracciare anche talune attività riconducibili all'art. 5, comma 1, lett. i) della LR 19/2009.*

*Meglio dunque utilizzare, separatamente, il termine Servizi (art. 5, comma 1, lett. b della LR 19/2009) e quello di Attività artigianale (art. 5, comma 1, lett. i della stessa legge). Quest'ultima funzione ovviamente è da ritenersi ammissibile se compatibile con la particolarità della zona omogenea interessata.*

*Gli articoli delle NTA su cui disporre l'adeguamento sono quelli relativi alla zona A2-6, a tutte le sottozone B, alle zone C, O e T”.*

Pronuncia comunale.

La dizione "Attività artigianale di servizio", viene sostituita con quella di Servizio in osservanza dell'art. 5 della LR 19/2009.

Verifica superamento Riserva.

Va perfezionato l'art. 12 – zona A0, perché il testo, nella forma approvata, esprime la destinazione d'uso a Servizi, allo stesso tempo sia al secondo che al sesto alinea.

La Riserva tendeva invece a rappresentare al Comune la possibilità di ammettere, ove ritenuta compatibile, anche l'Attività artigianale di cui all'art. 5, comma 1, lett. i della LR 19/2009.

Quest'ultima funzione, visto il testo normativo approvato, evidentemente è stata dal Comune considerata come non inseribile.

I rinvii all'art. 9, al comma 12 e all'art. 3, presenti rispettivamente nei testi dei commi 6, 7 e 8 ("e. Aree libere non edificate"), si intendono aggiornati rinviando, corrispondentemente, all'art. 12, al comma 10 e all'art. 5 punto 5.16.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nell'elaborato NTA:

-all'art. 12 – Zona A0, comma 4, il contenuto del sesto alinea è soppresso.

**"E) Altri rilievi puntuali:**

### **Art. 5 – Definizioni**

#### 6.26 Edificazione a confine

*L'accordo fra confinanti esula dalla disposizioni attuative di interesse generale dello strumento urbanistico. Quanto previsto dal testo adottato, fermo restando il rispetto delle regole di distanza minima tra edifici finestrati, è da ritenersi pertanto applicabile nel riferimento al quadro normativo del Codice Civile".*

Pronuncia comunale.

Il Comune integra il testo specificando che la disposizione in argomento deve intendersi applicabile nel quadro di riferimento normativo del Codice Civile.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

### **"Art. 9 – Strumenti di attuazione**

#### Comma 1, Attuazione diretta

*Gli interventi realizzabili in attuazione diretta qui elencati, coincidono con quelli di cui all'art. 4, comma 1, della LR 19/2009.*

*La modalità attuativa degli interventi tuttavia non può costituire regola indistinta, ma dipende dall'ambito territoriale di applicazione e dal grado di infrastrutturazione delle aree.*

#### Elementi costituenti il PRPC, comma 8

*Le parole "concordando con il Comune l'istituto della perequazione ... oltre il 20% del volume previsto dal piano particolareggiato" dovranno essere soppresse in quanto trattasi di disposizioni generiche non riferite a fattispecie progettuali previste dalla variante".*

Pronuncia comunale.

“Comma 1, Attuazione diretta”

Il Comune, ai fini disciplinari dell’aspetto rilevato dalla Riserva, ritiene che già dal testo adottato pervengano le esplicitazioni del caso.

“Elementi costituenti il PRPC, comma 8”

Si sopprimono le parole del testo richiamate dalla Riserva.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

**“Art. 14 – Zona A2-6**

4.1 Manutenzione straordinaria

*I primi quattro commi contengono riferimenti a procedure amministrative (anche non più in uso, come l’autorizzazione) e a modalità valutative del Comune.*

*Si tratta di disposizioni che non essendo più attuali (contrasto con artt. 16, 17, 18 e 19 della LR 19/2009) dovranno essere soppresse.*

9. Norme particolari per gli esercizi commerciali

*La possibilità di realizzare superfici di vendita sino a 400 mq, deve trovare corrispondenza anche al punto 3. Destinazioni d’uso.*

*La monetizzazione quale alternativa al reperimento della dotazione minima di parcheggio commerciale, non trova riferimento in legge”.*

Pronuncia comunale.

“4.1 Manutenzione straordinaria”

Il secondo, il terzo e il quarto comma, vengono stralciati.

Il Comune preferisce invece mantenere il primo comma, integrato con espressi rinvii agli articoli 16 e 17 della LR 19/2009.

“9. Norme particolari per gli esercizi commerciali”

E’ inserito al punto 3 dell’art.14 (in approvazione, rinumerato come punto 4 dell’art. 12) la previsione di usi commerciali al dettaglio sino alla soglia dei 400 mq di vendita.

E’ soppressa la previsione relativa alla possibilità di monetizzazione dei parcheggi.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata, in considerazione del testo dell’art. 12 proposto in approvazione, come adeguato dalle modifiche disposte a superamento della Riserva 4, “Aree storiche dei centri abitati”.

**“Art. 15 – Zona A7**

5. Norme particolari

*La potestà del PRGC di poter prevalere con proprie norme sulla disciplina di piani attuativi vigenti, va commisurata e resa coerente con i contenuti dell’art. 61, comma 1”.*

Pronuncia comunale.

Si sopprime il punto “5. Norme particolari” ritenendo l’argomento già disciplinato dall’art. 61.

Verifica superamento Riserva.  
La Riserva è superata.

### **"Art. 16 - Zona O**

#### 6. Utilizzo funzionale del volume

*La funzione residenziale, come previsto dal PURG, deve risultare prevalente rispetto agli altri usi ammessi.*

#### 8. Parcheggi

*L'adottata percentuale del 60% per parcheggi commerciali stanziali e di relazione (superfici di vendita sino a 600 mq), va ridefinita al 150% della s.v".*

Pronuncia comunale.

#### "6. Utilizzo funzionale del volume"

Si riduce la percentuale riferita alle funzioni extraresidenziali, ridefinendola entro il tetto del 40%.

#### "8. Parcheggi"

La percentuale di riferimento dei parcheggi viene prescritta nel 150% della superficie di vendita.

Verifica superamento Riserva.  
La Riserva è superata

### **"Art. 17 - Zona B0**

#### 5. Indici urbanistici ed edilizi

*La DE min., per le condizioni imposte nei riguardi di altri edifici e delle strade, sembra qui orientata a rispondere a ipotesi progettuali di forte trasformazione dell'esistente, quasi al pari delle zone C.*

*La finalità delle zone B0 invece non può discostarsi da un obiettivo di fondo che deve comunque richiedere una certa attenzione verso l'impianto urbanistico attuale (di cui, Pantianicco, costituisce esempio principale), pur comunque non escludendo a priori operazioni di rinnovamento e di riqualificazione.*

*Si ricorda che la concezione urbanistica conservativa della zona B0, di recente (v. art. 3, comma 2 bis della LR 19/2009) ha portato ad ammettere possibili deroghe alla distanza tra pareti finestrate proprio in ragione della densità edilizia che caratterizza il modello insediativo di molte delle nostre aree storiche centrali.*

*Tenendo quindi conto degli ambiti territoriali ai quali la variante ha assegnato la classificazione di zona B0, la disciplina suindicata va ricalibrata preminentemente a riscontrare situazioni di progettazione urbana che non si pongano finalità di ristrutturazione urbanistica".*

Pronuncia comunale.

L'adottata disciplina relativa alla Distanza tra edifici, viene soppressa e sostituita con un rinvio al Codice civile.

Verifica superamento Riserva.

Il richiamo al codice civile come norma regolativa della distanza minima tra edifici, non risulta adeguato in rapporto alla disciplina legislativa vigente in materia (DM 1444/68 e LR 19/2009, art. 3, comma 2 bis).

Modifiche da introdurre nella variante.

Nell'elaborato NTA:

-all'art. 15 – Zona B0, comma 5, il testo corrispondente alla sigla “DE” (“Secondo Codice civile”) è soppresso e sostituito con le parole *nel caso di nuovi edifici o ampliamenti dell’esistente, a contatto o ml10,00; negli altri casi, nel rispetto del DM 1444/68, art. 9, comma 1, punto 1.*

#### **“Art. 18 - Zona B1/O**

##### 4. Procedure di attuazione ed interventi ammessi

*La ristrutturazione urbanistica, per definizione, è intervento dagli effetti rilevanti sull’assetto di un’area, sulla sua riorganizzazione funzionale e sulla sua struttura insediativa. Tale categoria d’intervento pertanto risulterebbe incompatibile con le caratteristiche generali e con gli obiettivi di progetto indicati dalle NTA per questa zona omogenea.*

##### 7. Norme particolari

*Gli esercizi commerciali al dettaglio ammessi, in assenza di piano comunale di settore, non potranno superare i 1500 mq di s. v. e la localizzazione dei relativi parcheggi non può beneficiare dell’alternativa della monetizzazione”.*

Pronuncia comunale.

##### “4. Procedure di attuazione ed interventi ammessi”

E’ stralciata la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica (e di conseguenza, anche il riferimento all’indice volumetrico massimo in caso di PRPC).

##### 7. Norme particolari

Si prevede la massima superficie di vendita, in 1500 mq; si sopprime la possibilità della monetizzazione dei parcheggi.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

#### **“Art. 21 - Zona B3**

##### 5. Indici urbanistici ed edilizi

*Il richiamo a viabilità di grande comunicazione, va soppresso non essendo presente tale livello funzionale nel territorio comunale”.*

Pronuncia comunale.

Soppresso il riferimento alla viabilità di grande comunicazione.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

#### **“Art. 23 - Zona D2**

##### 9. Norme particolari

*Il riferimento a piani attuativi esistenti alla data di adozione del presente PRGC, può indurre a interpretazioni non sempre univoche (piani attuativi adottati oppure piani attuativi approvati). Meglio dunque precisare piani attuativi vigenti”.*

Pronuncia comunale.

Viene inserita la dicitura *piani attuativi vigenti*.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

#### **“Art. 25 - Zona E**

##### Caratteristiche generali

*La norma precisa che sono ammesse funzioni collegate al mondo agricolo, ma non connesse all'attività produttiva dell'ordinamento aziendale.*

*Al fine di una maggiore esplicitazione di tale condizione, la norma adottata andrà integrata specificando le destinazioni d'uso ammesse come da art. 5 della LR 19/2009”.*

Pronuncia comunale.

Vengono introdotte le destinazioni d'uso Residenziale agricola, Artigianale agricola e Commerciale agricola.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

#### **“Art. 27 - Zona E5**

##### 2. Destinazioni d'uso e interventi ammessi

*Al punto 5) si escludono gli allevamenti zootecnici, ma tali insediamenti richiedono invece di essere disciplinati (nel proseguo dell'articolo) in quanto ricadenti all'interno della zona.*

##### 4. Residenza dei soggetti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ed edifici destinati all'attività agrituristica

*Per l'utilizzo a fini agrituristici di edifici residenziali, non sussiste più (v. art. 4, LR 25/1996) la condizione del loro uso continuativo da almeno tre anni.*

*Distanza tra gli edifici: al punto 6, la possibilità di poter derogare alla norma ove gli edifici si fronteggino per una lunghezza inferiore ad 1/3 dell'altezza dell'edificio più alto, non trova corrispondenza nelle disposizioni vigenti in materia.*

*Prescrizioni: alla lett. b), l'ampliamento entro la fascia di rispetto stradale va regolamentato come da art. 35, comma 3, della LR 19/2009.*

##### 6. Edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione della macchine agricole

*Alla lett. d), il dimensionamento dei parcheggi commerciali va commisurato alle percentuali indicate nel regolamento di esecuzione delle LR 29/2005”.*

Pronuncia comunale.

##### “2. Destinazioni d'uso e interventi ammessi”

Dopo l'art. 7 (leggi, comma 7), è inserita la disciplina degli allevamenti zootecnici esistenti.

##### “4. Residenza dei soggetti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ed edifici destinati all'attività agrituristica”

Si stralcia il secondo comma di tale sottotitolo (condizioni di ammissibilità dell'agriturismo) in quanto la funzione in argomento risulta già contemplata nell'elenco delle destinazioni d'uso ammesse, presente in altra parte del testo.

Distanza tra gli edifici: il testo viene adeguato come da Riserva.

Prescrizioni: il testo adottato viene soppresso e sostituito in accordo con le disposizioni della LR 19/2009.

6. Edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione della macchine agricole

La dotazione dei parcheggi commerciali viene adeguata ai parametri della LR 29/2005.

Verifica superamento Riserva.

Il testo dell'articolo approvato (rinumerato come art. 25) si presenta adeguato con parti di nuova scrittura e puntuali soppressioni, sia in accoglimento dei suindicati punti di Riserva, sia in conseguenza della più generale riclassificazione azionativa e d'assetto apportata alle aree agricole (rilocalizzazione della zona E6 prevalentemente nella parte nord del Comune e sostanziale individuazione in zona E5 delle aree sottostanti la viabilità Mereto-S.Marco). Tale riclassificazione si relazione alla Riserva 4, "Zona agricole".

Il testo in esame costituisce ora disciplina di supporto alla zona E6.

Il rinvio all'art. 46 presente nel testo del comma 7, "Prescrizioni", lett. c, si intende aggiornato rinviando all'art. 45.

La Riserva è superata.

**"Art. 28 – Zona E6**

1. Caratteristiche

*Le parole ambiti di preminente interesse agricolo, vanno sostituite da ambiti di interesse agricolo, in accordo al PURG.*

6. Residenza dei soggetti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ed edifici destinati all'attività agrituristica

*Per l'utilizzo a fini agrituristici di edifici residenziali, non sussiste più (v. art. 4, LR 25/1996) la condizione del loro uso continuativo da almeno tre anni.*

*Distanza tra gli edifici: al punto 6, la possibilità di poter derogare alla norma ove gli edifici si fronteggino per una lunghezza inferiore ad 1/3 dell'altezza dell'edificio più alto, non trova corrispondenza nelle disposizioni vigenti in materia.*

*Prescrizioni: alla lett. b), l'ampliamento entro la fascia di rispetto stradale va regolamentato come da art. 35, comma 3, della LR 19/2009.*

9. Edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale

*Al secondo comma, si afferma che la predisposizione del piano attuativo costituirà variante al PRGC.*

*Tale previsione non trova corrispondenza nella legislazione regionale vigente.*

*Indici e parametri: la distanza dalle zone residenziali (300+15x SLA/V) in ogni caso non dovrà mai contrastare con la distanza minima di ml 300 dai centri abitati, prescritta dall'art. 38 del PURG".*

Pronuncia comunale.

"1. Caratteristiche"

Le parole "Ambiti di preminente interesse agricolo", sono sostituite con *Ambiti di interesse agricolo.*

*“6. Residenza dei soggetti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ed edifici destinati all’attività agrituristica”*

Si stralcia il secondo comma di tale sottotitolo (condizioni di ammissibilità dell’agriturismo) in quanto la funzione in argomento risulta già contemplata nell’elenco delle destinazioni d’uso ammesse, presente in altra parte del testo.

Distanza tra gli edifici: il testo viene adeguato come da Riserva.

Prescrizioni: il testo adottato viene soppresso e sostituito in accordo con le disposizioni della LR 19/2009.

*“9. Edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale”*

Si sopprime la norma che attribuisce efficacia di variante al PRGC, al piano attuativo per allevamenti zootecnici.

Si prescrive la distanza minima di 300ml anche dai centri abitati.

Verifica superamento Riserva.

Il testo dell’articolo approvato (rinumerato come art. 26) si presenta adeguato con parti di nuova scrittura e puntuali soppressioni, sia in accoglimento dei suindicati punti di Riserva, sia in conseguenza della più generale riclassificazione azzonativa e d’assetto apportata alle aree agricole (rilocalizzazione della zona E6 prevalentemente nella parte nord del Comune e sostanziale individuazione in zona E5 delle aree sottostanti la viabilità Mereto-S.Marco). Tale riclassificazione si relazione alla Riserva 4, “Zone agricole”.

Il testo in esame costituisce ora disciplina di supporto alla zona E5.

La Riserva è superata.

**“Art. 29 - Zona T**

*5. Indici urbanistici ed edilizi*

*Gli indici non risultano articolati e suddivisi per disciplinare distintamente ogni funzione ammessa nella zona.*

*Dalla norma adottata, peraltro, non si evincono i possibili rapporti percentuali fra i vari usi, non indicando, per esempio, se sia la residenza a dover rappresentare destinazione preminente oppure le funzioni extraabitative.*

*6. Altri elementi normativi*

*La percentuale del 60% riferita ai parcheggi commerciali, va ridefinita nel 100%”.*

Pronuncia comunale.

*“5. Indici urbanistici ed edilizi”*

Le zone T, fra quelle del sistema insediativo comunale, costituiscono aree minori da riqualificare. Il Comune, tendendo a favorire e facilitare l’attività di recupero, non ritiene di subordinarle a ulteriori vincoli rispetto alla disciplina adottata.

*“6. Altri elementi normativi”*

La percentuale riferita ai parcheggi commerciali, è ridefinita nel 100% della superficie di vendita.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

### **“Art. 32 - Zona S**

*Vi è necessità di far corrispondere esattamente la cartografia alle NTA.*

*Andranno quindi riconosciute e disciplinate anche le sigle PT (a Mereto), Va e DD (a Plasencis), presenti in zonizzazione”.*

Pronuncia comunale.

Si introducono le sigle *PT Poste e Telegrafi*, *Va* (ora *VQ Verde di quartiere*) e *DD* (ora *CC Centro civico e sociale*).

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

### **“Art. 33 - Aree di interesse archeologico AR**

#### 1. Caratteristiche generali

*Il vincolo relativo all'area a sud ovest di Savalons, diversamente da quanto prescritto in norma, in zonizzazione è dimensionato in ml 200.*

*Vanno quindi coordinati i due elementi di variante.*

*Sia per l'ambito di Savalons, sia per quello del tumulo protostorico, agli effetti delle opere ammesse si richiama l'art. 69 della LR 5/2007.*

*Si tratta evidentemente di un refuso: va pertanto correttamente indicato il tipo di intervento a cui riferirsi”.*

Pronuncia comunale.

Si uniforma, in norma e in zonizzazione, a ml 200 la fascia di protezione dell'ambito di Savalons.

Il richiamo all'art. 69 della LR 5/2007, è soppresso.

Il testo approvato, in ragione delle finalità di approfondimento storico e monumentale sui luoghi del Castelliere del tumulo di Tomba, rinvia espressamente al DLgs 42/2004 e alla LR 10/2008.

Verifica superamento Riserva.

L'estensione a ml 200 del Limite da aree di interesse archeologico per il Tumulo protostorico di Tomba, costituisce un aggravio dell'effetto del vincolo di protezione del sito sui fondi circostanti. La Riserva, si ricorda, è limitata a porre rimedio all'incoerenza riscontrata nella località di Savalons.

La modifica disposta dal Comune in corrispondenza del luogo archeologico di Tomba, non può essere pertanto condivisa.

In questa fase procedurale, peraltro, non sussiste per il cittadino, diversamente da quanto previsto nel periodo successivo all'adozione, la possibilità di inoltrare al Comune eventuali istanze motivate sulle scelte di pianificazione assunte.

Il richiamo alla LR 10/2008, va aggiornato con quello alla LR 2/2016.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nella zonizzazione:

- il “*Limite da aree di interesse archeologico*” circostante al Tumulo protostorico di Tomba, è ripерimetrato come da variante adottata.

Negli elaborati A13 e A14:

- il "Limite da zona archeologica" circostante al Tumulo protostorico di Tomba, è riperimetrato come da variante adottata.

Nell'elaborato NTA:

all'art. 31 – Aree di interesse archeologico AR:

-al comma 1, secondo capoverso, ultimo periodo, le parole "Per gli ambiti di rilevante interesse archeologico, castelliere e Tumulo protostorico" sono soppresse e sostituite con *Per l'ambito di rilevante interesse archeologico del Castelliere*;

-al comma 5, "Ambito del Castelliere di Savalons", sottotitolo "Procedure e strumenti di attuazione", il richiamo alla LR 10/2008, è sostituito rinviando alla LR 2/2016;

-al comma 5, "Ambito del Tumulo protostorico (Tumbare)", sottotitolo "Procedure e strumenti di attuazione" l'espressione del secondo capoverso è riproposta nei termini della corrispondente disposizione afferente l'Ambito del Castelliere di Savalons.

### **"Art. 35 – Ambito fluviale"**

#### 1. Caratteristiche generali

*La definizione di Ambito fluviale, quale insieme costituito dall'alveo del torrente Corno e da zone E4, E5 ed E6, non trova corrispondenza in zonizzazione poiché in cartografia l'ambito in argomento è individuato con apposito azzonamento esterno alla zona agricola".*

Pronuncia comunale.

La normativa viene riproposta individuando l'Ambito fluviale come superficie costituita dall'alveo, dalle sponde naturali e dalle aree ripariali del torrente Corno.

Verifica superamento Riserva.

Dall'art. 33, va soppresso il comma 5 poiché l'Ambito fluviale (che attiene, come sottolineato in rubrica, alla zonizzazione definita Ambito del torrente Corno), non comprende altre zone.

I rinvii agli artt. 46 e 33 presenti nel testo del comma 3, si intendono aggiornati rinviando rispettivamente all'art. 45 e all'art. 36.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nell'elaborato NTA:

-all'art. 33 – Ambito fluviale, è soppresso il comma 5.

### **"Art. 36 – Infrastrutture"**

*Al secondo alinea di pag. 139, si prevede che ove l'allargamento stradale non ecceda la dimensione di ml 1,00, il proprietario debba cedere gratuitamente al Comune la superficie necessaria.*

*Pur prevedendo a carico del Comune la costruzione della nuova recinzione, non pare di poter ravvisare estremi legislativi e procedurali tali da supportare l'imposizione suindicata".*

Pronuncia comunale.

Il Comune accoglie la Riserva e stralcia la disposizione in argomento. Il Comune sottolinea comunque come la previsione adottata, essendo limitata ad interventi entro fasce laterali di profondità non superiore a ml 1,00, avrebbe potuto costituire semplificazione procedurale (in luogo di più complessi iter espropriativi) ed equa soluzione per i cittadini.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

All'art. 34, il richiamo all'art. 33 presente nel testo del comma 2, si intende aggiornato rinviando all'art. 36.

### **"Art. 37 - Limiti di rispetto"**

#### **A) Viabilità stradale**

*I limiti di inedificabilità (fasce di rispetto) vanno adeguati al DM 01/04/1968, n. 1404 (in base alla classificazione delle strade).*

*La possibilità di intervenire su edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, va ridisciplinata come da art. 35, comma 3, della LR 19/2009.*

#### **I) Allevamenti zootecnici esistenti**

*Il secondo comma va coordinato con quanto previsto all'art. 28, punto 9, Prescrizioni lett. e).*

*Il terzo e ultimo comma, riproponendo unicamente il testo di legge (LR 13/2000) inerente la limitazione alla formazione di varianti urbanistiche che interferiscano con il vincolo dei 50 Uba, andranno soppressi in quanto non attinenti con modalità attuative edilizie".*

Pronuncia comunale.

#### **"A) Viabilità stradale"**

Le fasce di rispetto vengono previste ai sensi del DM 01/04/1968, n. 1404.

Gli interventi su edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, vengono ammessi nei limiti di cui all'art. 35, comma 3, della LR 19/2009.

#### **"I) Allevamenti zootecnici esistenti"**

Il secondo comma è coordinato con l'art. 28, prevedendo la possibilità di ampliare gli insediamenti ubicati a distanza inferiore a ml 300 dalle zone A, B e C sino al 10% della superficie esistente purchè si perseguano miglioramenti tecnologici e igienico sanitari.

Il terzo e quarto comma, sono stralciati.

Verifica superamento Riserva.

All'art. 35, lett. E) Elettrodotti, il testo va integrato richiamando anche il DM 29.05.2008, in applicazione delle determinazioni di VAS.

Per quanto riguarda gli Allevamenti zootecnici esistenti, il testo dell'ultimo capoverso dell'articolo 35, in accordo a quanto determinato nell'elaborato CDR, va integrato richiamando la condizione localizzativa (distanza inferiore a ml 300 dalle zone A, B e C) degli insediamenti in parola.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nell'elaborato NTA:

all'art. 35 – Limiti di rispetto:

-alla lett. "E) Elettrodotti", dopo le parole "DPCM 8 luglio 2003.", è inserito *Va osservato anche il DM 29.05.2008 (metodologia di calcolo delle fasce di rispetto);*

-alla lett. "I) Allevamenti zootecnici esistenti", secondo capoverso, dopo le parole "Per quanto attiene agli allevamenti esistenti," è inserito il periodo *qualora localizzati a distanze inferiori a ml 300 dal perimetro delle zone A, B e C.*

**“Art. 39 - Disposizioni per la regolamentazione degli accessi carrai**

*Il richiamo al Piano regionale della viabilità, non più in vigore, nonché la trattazione della Viabilità di grande comunicazione, non presente a Mereto, andranno eliminati dal testo”.*

Pronuncia comunale.

Sono soppresse le parti di testo che rinviano al Piano regionale della viabilità e alla Viabilità di grande comunicazione.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

**“Art. 40 – Recinzioni**

*I contenuti relativi alla zona B1/O (PRPC) non possono trovare applicazione in ragione dello stralcio di zona intervenuto in sede di adozione”.*

Pronuncia comunale.

Il punto “2) Zone B1/o (PRPC)” è soppresso.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata

**“Art. 45 – Recupero del patrimonio edilizio esistente: ampliamenti e sopraelevazioni**

Comma 2 e Comma 3 ultimo capoverso

*La norma adottata prevede, ad incentivo della promozione del risparmio energetico, che negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni edilizie non si tenga conto del volume rappresentato da murature perimetrali esterne e da solai interpiano.*

*Su tale aspetto, tuttavia, va rilevato che la modalità di calcolo del volume (utile) introdotta dall’art. 3 della LR 19/2009, già esclude dal computo le strutture summenzionate.*

*Qualora la volontà comunale fosse invece quella di incentivare concedendo bonus inerenti altri parametri edilizi, quali ad esempio la superficie coperta, l’edificabilità, l’altezza e le distanze oltre a quanto già consentito dall’art. 37, comma 2, della LR 19/2009, si tratterebbe di definire limitazioni urbanisticamente compatibili alle opere già elencate agli alinea del comma 3 del presente articolo.*

*La riduzione della distanza minima tra pareti finestrate, se all’esterno delle zone A e B0, non può superare le tolleranze vigenti (art. 37 della LR 19/2009).*

Comma 5

*Il recupero dei volumi di sottotetto può essere effettuato purchè si rispettino le quote di cui all’art. 39, comma 1, della LR 19/2009 (altezza minima mt 1,30 e altezza media mt 1,90)”.*

Pronuncia comunale.

L’elaborato CDR richiama, quale controdeduzione, alcuni interventi di modifica apportati ai commi 2, 3 e 5, dell’articolo in esame.

Tuttavia, le modificazioni citate, non trovano applicazione pratica per la già disposta soppressione dell’articolo 45 in accoglimento della precedente lettera “B)” della presente Riserva.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

**“Art. 50 – Abaco degli elementi architettonici, tipologici e criteri costruttivi e materiali**

C. Tecnologie costruttive

A pag. 164 si richiamano, fra le prescrizioni, anche quelle relative a interventi sui muri di recinzione. A titolo collaborativo, si segnala al Comune che tali disposizioni non risultano essere state inserite nell’articolo in esame”.

Pronuncia comunale.

Il completamento normativo a cui accenna la Riserva, non appare necessario poiché la regolamentazione delle recinzioni è già presente all’art. 40 (art. 38, nel testo approvato). L’abaco (Allegato A), inoltre, va inteso come esplicitazione fotografica dei casi tipologici presenti nel Comune.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

**“Art. 51 – Essenze arboree e arbustive**

6. Interventi di rilevanza urbanistico-ambientale

Gli interventi così richiamati nel testo di pag. 230, debbono essere rinominati ai sensi dell’art. 4, comma 1, lett. e) della LR 19/2009 (interventi di trasformazione territoriale).

Al punto 1., il regime di edilizia libera può operare purchè si rispettino le condizioni di cui all’art. 16, comma 1, lett. d) della LR 19/2009.

A pag. 231, nella griglia del regime autorizzativo inserita fra le Prescrizioni, va precisata la condizione (art. 16 della LR 19/2009) all’applicazione dell’attività di edilizia libera.

L’Autorizzazione edilizia è sostituita dal Permesso di costruire”.

Pronuncia comunale.

Interventi di rilevanza urbanistico-ambientale: sono ridefiniti nella terminologia indicata dalla Riserva. Sulla sottolineatura alla condizione di osservanza del comma 1, lett. d) dell’art. 16 della LR 19/2009, il Comune non vede necessario integrare il testo adottato, proprio in forza della comunque prevalente definizione di legge per quanto riguarda l’Attività di edilizia libera.

Le Prescrizioni di pag. 231 sono perfezionate richiamando la condizione di cui all’art. 16 della LR 19/2009.

Le parole “Autorizzazione Edilizia”, sono sostituite con *Permesso di costruire*.

Verifica superamento Riserva.

I contenuti dell’art. 51 della variante adottata, sono stati trasferiti dal Comune nell’approvato Allegato A.

La condizione al rispetto dell’art. 16 della LR 19/2009, non figura materialmente introdotta fra le prescrizioni della griglia di pag. 231, ora trasferita a pag. 66 dell’ Allegato A.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nell’Allegato A:

-a pag. 66, “PRESCRIZIONI”, nella griglia del regime autorizzativo, dopo la parola “Libero”, è aggiunta la precisazione *,nel rispetto dell’art. 16 della LR 19/2009 e s. m. i.*

### **“Art. 53 – Attività edilizia libera**

*Al secondo capoverso, sono indicate talune attività di edilizia libera (art. 16 della L 19/2009) non ammesse in zona A dalla variante.*

*Le opere qui indicate, tuttavia, necessitano di un coordinamento con le prescrizioni contenute all’art. 13 (p. 4) e all’art. 14 (p. 4) ove il divieto di edilizia libera pare esteso a tutti gli interventi contemplati dal citato art. 16”.*

Pronuncia comunale.

Le norme dell’art. 13 e dell’art. 14 a cui si riferisce la Riserva, vengono stralciate. In luogo di tali soppressioni, sono introdotte negli articoli stessi nuove disposizioni di raccordo con le limitazioni prescritte all’art. 53, secondo capoverso.

(In approvazione, gli articoli menzionati, sono stati rinumerati come nn. 11, 12 e 42).

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

### **“Art. 57 – Terrazzi fluviali - Scarpate**

*L’articolo è soppresso e va quindi escluso dal fascicolo delle Norme.*

*E’ quanto si apprende in premessa al parere geologico n. 47/2013 allegato alla variante”.*

Pronuncia comunale.

L’articolo viene materialmente eliminato dalla NTA.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

### **“Art. 58 – Esercizio dei poteri di deroga – opere pubbliche**

*Il testo adottato, ove il Comune non opti per lo stralcio (trattasi infatti di procedura legislativa applicabile anche in assenza di recepimento nella variante), va riformulato nel rispetto dell’art. 35, comma 1, della LR 19/2009”.*

Pronuncia comunale.

Il testo è mantenuto e riproposto in accordo all’art. 35, comma 1 della LR 19/2009.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

### **“Art. 60 – Norme di salvaguardia**

Commi 1 e 2

*Il testo adottato, ove il Comune non opti per lo stralcio (trattasi infatti di procedura legislativa applicabile anche in assenza di recepimento nella variante), va riformulato nel rispetto dell’art. 20 della LR 5/2007”.*

Pronuncia comunale.

Il testo viene soppresso.

Verifica superamento Riserva.  
La Riserva è superata.

**“Art. 63 – Ambiti e interventi di ricomposizione fondiaria in atto**

*Il testo adottato, ai fini della regolamentazione dell'ambito di razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse idriche e del territorio agricolo, rinvia ai contenuti della variante n. 10 al PRGC. Alcuni di questi - le norme - si ritrovano nella Relazione di accompagnamento (pag. 16) della variante n. 10 e le relative disposizioni risultano espresse in maniera integrata e coordinata al testo delle precedenti NTA, ora reimpostato e sostituito dal fascicolo qui adottato.*

*Le norme a cui ci si riferisce, pertanto, dovranno essere riportate e introdotte anche nella variante n. 15, a raccordo con le altre disposizioni afferenti le zone agricole”.*

Pronuncia comunale.

Si accoglie la Riserva integrando le presenti norme con quelle della variante n. 10.

Verifica superamento Riserva.

L'art. 26 delle NTA risulta integrato dalla disciplina relativa agli interventi di razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse idriche e del territorio agricolo – piano di riordino di Tomba.

Per quanto attiene l'ultimo capoverso (possibilità di “considerare” la conformità urbanistica per opere che dovrebbero o potrebbero subire modesti adeguamenti o variazioni rispetto al progetto approvato), si ricorda che in ogni caso, dalla normativa urbanistica degli strumenti di pianificazione non possono mai derivare effetti dispositivi prevalenti o di deroga nei confronti di procedure già disciplinate dalla legge.

La Riserva è superata.

**“Allegati alle NTA**

*Quale allegato parte integrante delle NTA, visti i contenuti di supporto alla formazione dei PAC, dovrà figurare anche la Schedatura vincoli puntuali e procedurali attualmente annessa al fascicolo SC2.1.*

*Si tratta delle schede SC (B1/O, B3P, C e T).*

*Preordinatamente all'allegazione alle NTA, si fa presente che:*

*- schede B1/O1 e B1/O2*

*la zona B1/O PRPC è stata soppressa in sede di adozione di variante. Gli indirizzi operativi di PAC delle due schede andrebbero pertanto stralciati a meno che non si ravvisi l'opportunità di un loro utilizzo a guida di interventi edilizi in modalità diretta;*

*- scheda B3 3-4*

*il perimetro della zona B3 a sud della strada, non coincide con quello in zonizzazione;*

*- scheda C12*

*la disposizione (C - Note) secondo cui il comparto potrà trovare attuazione solo successivamente alla saturazione dei comparti 13 e 14, si configura come modalità strategica: per essa, propriamente, si ravvisa una ricollocazione fra gli Obiettivi e Strategie della variante”.*

Pronuncia comunale.

La Schedatura vincoli puntuali e procedurali annessa al fascicolo SC2.1 costituirà allegato parte integrante delle NTA.

*-Schede B1/O1 e B1/O2: gli indirizzi operativi sono stralciati.*

*-Scheda B3 3-4: il perimetro della zona B3 a sud della strada, viene fatto coincidere con quello riportato in zonizzazione.*

-Scheda C12: la disposizione (C - Note) regolativa dell'attuazione del comparto C12 solo successivamente alla saturazione dei comparti 13 e 14, è inserita fra gli Obiettivi e Strategie della variante.

Verifica superamento Riserva.

Per la Schedatura vincoli puntuali e procedurali annessa all'approvato fascicolo SC2., limitatamente alle schede C 12/13/14, T1/2 e B3-1/2/3/4, si ritiene opportuno "formalizzare" la relativa funzione parte integrante delle Norme, specificando un tanto all'art. 2 delle NTA.

-Scheda B3 3-4: il perimetro della zona B3 a sud della strada, espressa la volontà comunale di adeguamento grafico alla zonizzazione, sebbene tuttora non rappresentato in modo coincidente con quello della tav. P2.1, si intende efficace nei termini della delimitazione dell'azzonamento.

-Scheda C12: la disposizione (C - Note) relativa alla condizione di attuazione del comparto C12 solo successivamente alla saturazione dei comparti 13 e 14, non risulta coordinatamente introdotta fra gli obiettivi e strategie dell'Ambito strutturale di espansione residenziale.

Tuttavia, vista la riconferma in zonizzazione della previsione del Comparto (v.superamento della Riserva 2), la disposizione in parola, diversamente, andrà allegata alle NTA in ragione della sua applicazione a livello operativo.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nell'elaborato NTA:

-all'art.2 – Elaborati del PRG, fra gli elaborati dattiloscritti, dopo "*Norme di attuazione*" è inserito e allegata *Schedatura vincoli puntuali e procedurali*.

Va infine rilevato quanto segue, nei riguardi dei contenuti dell'art. 22 – Zona D3.

L'articolo citato non è stato oggetto di Riserva sotto il profilo normativo.

Purtuttavia risulta integrato rispetto alla forma del testo adottato, da una tabella (comma 7. Elenco attività produttive) contenente non solo estremi di attività produttive artigianali, ma anche agrituristiche, bar, esercizi commerciali, rivendite beni alimentari, edicole, ecc.

Si tratta quindi di un contenuto che, oltre a non derivare da specifiche richieste di adeguamento di Riserva, si presenta in parte inconferente con il puntuale oggetto dell'art. 22 ( insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti).

Il comma 7 in argomento va pertanto soppresso.

## **B) Osservazioni/opposizioni**

L'esame istruttorio verte sulle osservazioni/opposizioni accolte dal Consiglio comunale, nei limiti della verifica mirata ad appurare il non conflitto nei riguardi degli obiettivi e delle strategie (piano struttura) della variante.

Costituisce norma procedurale di riferimento l'art. 63 bis, comma 17, della LR 5/2007.

Si dà atto che le modifiche introdotte in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni/opposizioni pervenute e valutate favorevolmente con la deliberazione consiliare di approvazione dello strumento urbanistico, non confliggono con gli obiettivi e le strategie della variante.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che l'esecutività della deliberazione consiliare n. 2 del 20.02.2016 del comune di Mereto di Tomba, con cui si è approvata la variante n. 15 al Piano regolatore generale comunale, possa essere confermata dal Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale, con l'introduzione delle modifiche indicate al precedente ESAME ISTRUTTORIO.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO  
F.to dott. Marco Padrini

VISTO: IL PRESIDENTE