

## Allegato B

Durante il periodo di pubblicazione sono pervenute complessivamente n. 290 osservazioni, presentate sia da soggetti privati che pubblici.

In considerazione della complessità e varietà dei temi trattati e al fine di facilitare l'attività istruttoria, le osservazioni pervenute sono state scomposte in più "punti – osservazione". I punti osservazione sono stati conseguentemente riaggregati in "gruppi omogenei" – c.d. tematiche – a loro volta, suddivise, dove necessario, in ulteriori sub tematiche e articoli; il tutto come di seguito dettagliato.

| GRUPPO OMOGENEO  | SUB TEMATICA   | ARTICOLI |
|--|--|----------|
| <b>Temì a carattere generale, obiettivi e finalità</b> |  |          |
| <b>Schede Norma</b>                                    | PUA 2° RU<br>PUA 1° RU non riconfermati  |          |
| <b>Centro storico</b>                                  | modifica grado tutela edificio<br>modifica destinazione d'uso  |          |
| <b>Aree urbane esistenti</b>                           | modifica grado tutela edificio<br>modifica destinazione d'uso<br>modifica parametri                                |          |
| <b>Nuova edificazione in ambito urbano</b>             | residenziale<br>produttivo   |          |
| <b>Nuova edificazione in ambito extraurbano</b>        | residenziale<br>produttivo   |          |
| <b>Territorio rurale</b>                               | modifica grado tutela edifici<br>modifica destinazione d'uso<br>interventi di trasformazione del p.e.e. (RU, SOST) |          |
| <b>Attrezzature e servizi</b>                          | espropri<br>modifica previsioni<br>nuove previsioni  |          |
| <b>Mobilità</b>  |  |          |
| <b>Tutele</b>  |  |          |
| <b>Dimensionamento</b>                                 |  |          |
| <b>VAS</b>   |  |          |

| Studi pericolosità, fattibilità |  |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|
| GRUPPO OMOGENEO                 | SUB TEMATICA   | ARTICOLI          |
| <b>N.T.A</b>                    | Aspetti generali   | Art. 1 - 5 quater |
|                                 | Parametri urbanistici ed edilizi                                       | Art. 6 - 16       |
|                                 | Tipi di intervento   | Art. 17 - 18      |
|                                 | Modi di intervento e destinazione d'uso                                | Art. 19 - 25      |
|                                 | Fattibilità delle azioni di piano                                      | Art. 25 bis - 32  |
|                                 | Regole per la tutela ambientale  | Art. 33 - 42      |
|                                 | Disposizioni comuni ai diversi ambiti                                  | Art. 43 - 94      |
|                                 | Ambiti conservazione e restauro  | Art. 44 - 52      |
|                                 | Ambiti urbani suscettibili di completamento (zone B)                   | Art. 53 - 57      |
|                                 | Ambiti di trasformazione   | Art. 58 - 63      |
|                                 | Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva (zone D)            | Art. 64 - 71      |
|                                 | Ambiti del territorio aperto (zone E)                                  | Art. 72 - 79      |
|                                 | Ambiti attrezzature e servizi (zone F)                                 | Art. 80 - 87      |
|                                 | Sistema infrastrutturale e mobilità                                    | Art. 88 - 94      |
|                                 | Tutele   | Art. 95 - 108 bis |
|                                 | Guida interventi sui siti e manufatti interesse storico e/o ambientale | Art. 109 - 110    |
|                                 | Guida tutela risorse verde   | Art. 111 - 116    |
|                                 | Impianti distributori carburanti                                       | Art. 117 - 125    |
|                                 | Disciplina attuativa urbanistica commerciale                           | Art. 126 - 135    |
|                                 | Piano tempi ed orari   | Art. 136          |
|                                 |  |                   |
| <b>Altre richieste</b>          |  |                   |

L'ufficio ha seguito gli indirizzi di seguito riportati per la determinazione delle controdeduzioni, in coerenza con il quadro d'insieme e gli obiettivi complessivi posti alla base del nuovo strumento urbanistico, al fine di garantire equità di trattamento alle osservazioni pervenute.

A livello generale (riferibile anche al gruppo omogeneo: **temi a carattere generale, obiettivi e finalità**), tenuto conto della grave crisi economica e della necessità che gli strumenti di programmazione locale, compresi quelli di natura urbanistica, pongano le condizioni per la ripresa del sistema economico produttivo, si sono ritenute accoglibili, fatti salvi i necessari approfondimenti tecnici, le richieste di modifica finalizzate a correggere errori materiali, a garantire una migliore comprensione e semplificazione delle previsioni urbanistiche, nonché a garantire maggiori opportunità e flessibilità di intervento, nel rispetto dei piani sovraordinati, della struttura e del disegno di città contenuto nella nuova strumentazione urbanistica e delle specifiche condizioni indicate nei singoli gruppi omogenei.

Considerato poi che le richieste riguardano anche aspetti strategici della nuova strumentazione urbanistica, non è stato possibile limitarsi ad un unico criterio generale di formulazione delle controdeduzioni, rendendosi necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto - osservazione.

Per i singoli gruppi omogenei sono state così formulate considerazioni più specifiche, quali:

Gruppo omogeneo: **Schede Norma**

**Sub tematica – Ambito generale.**

In considerazione delle richieste pervenute, non è stato possibile formulare un unico criterio di controdeduzione, oltre a quelli generali sopra indicati, rendendosi necessaria una valutazione puntuale.

**Sub tematica – PUA 2° RU.**

Considerato che i Piani Urbanistici Attuativi del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati mediante specifici avvisi pubblici, si sono ritenute accoglibili, fatti salvi i necessari approfondimenti tecnici, le istanze dei proprietari o aventi titolo rivolte ad introdurre modeste rettifiche ai parametri ed ai perimetri per correggere eventuali errori o refusi contenuti nelle schede norma, migliorarne la comprensione o per adeguarsi all'effettivo stato dei luoghi; tali comunque da non introdurre modifiche sostanziali alle schede adottate o da pregiudicare i diritti di terzi.

Relativamente alla Scheda Norma 1.1, 3.1, 6.2, 6.3, 7.1, 7.2, 7.4, 9.1 oggetto di osservazione da parte della Regione e di altri soggetti in merito a questioni di carattere generale (aspetti paesaggistici, di corretto inserimento, ...), si è resa necessaria una risposta differenziata ed articolata per ciascuna richiesta.

**Sub tematica – PUA 1° RU non riconfermati.**

Alla luce della medesima considerazione sopra evidenziata, si sono ritenute non accoglibili le richieste volte ad inserire nel 2° Regolamento Urbanistico i Piani Urbanistici Attuativi previsti nel primo Regolamento Urbanistico che non sono stati selezionati nell'ambito delle procedure selettive sopra richiamate.

Gruppo omogeneo: **Centro storico**

**Sub tematica – modifica grado tutela edificio.**

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile formulare un unico criterio di controdeduzione, oltre a quelli generali sopra indicati, rendendosi necessaria una valutazione puntuale sull'effettiva sussistenza degli elementi di pregio, tali da giustificare il grado di tutela.

**Sub tematica – modifica destinazione d'uso.**

Per la medesima considerazione, anche in questo caso, si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

Gruppo omogeneo: **Aree urbane esistenti**

**Sub tematica - modifica grado tutela edificio.**

Alla luce della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile anche in questo caso formulare un unico criterio di controdeduzione, oltre a quelli generali sopra indicati, rendendosi necessaria una valutazione puntuale sull'effettiva sussistenza degli elementi di pregio, tali da giustificare il grado di tutela.

**Sub tematica - modifica destinazione d'uso.**

Per le medesime considerazioni, si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione ascrivibile a questa sub tematica, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

#### **Sub tematica – modifica parametri.**

Anche per questa sub tematica, per le medesime considerazioni, si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

#### **Gruppo omogeneo: Nuova edificazione in ambito urbano**

##### **Sub tematica - residenziale.**

Non si sono ritenute accoglibili le istanze finalizzate ad inserire nel secondo Regolamento Urbanistico nuovi lotti edificabili in ambito urbano, ritenendo prioritario il completamento delle zone B del primo Regolamento Urbanistico confermate, con modifiche e specificazioni, nella nuova strumentazione urbanistica.

Si sono ritenute accoglibili, fatti salvi i necessari approfondimenti tecnici, le istanze finalizzate ad introdurre modeste rettifiche ai perimetri delle zone B esistenti, per correggere eventuali errori, per adeguarsi all'effettivo stato dei luoghi, nonché per consentire la risoluzione di problematiche di interesse pubblico, senza significativi incrementi di SUL.

##### **Sub tematica - produttivo.**

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile formulare un unico criterio di contraddeduzione, oltre a quelli generali sopra indicati, rendendosi necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione ascrivibile a tale sub tematica, ponendo particolare attenzione alla coerenza e compatibilità con gli strumenti sovraordinati (PS, PTC, PIT).

#### **Gruppo omogeneo: Nuova edificazione in ambito extraurbano**

##### **Sub tematica - residenziale.**

Non si sono ritenute accoglibili le istanze finalizzate ad inserire nel secondo Regolamento Urbanistico nuove aree edificabili residenziali in ambito extraurbano, in quanto ritenute non coerenti con gli obiettivi del Regolamento Urbanistico e degli strumenti sovraordinati.

##### **Sub tematica - produttiva.**

Non si sono ritenute accoglibili, in questa sede, le istanze finalizzate ad inserire nel secondo Regolamento Urbanistico nuove aree edificabili produttive in ambito extraurbano, che potranno essere valutate nell'ambito di una più generale revisione del Piano Strutturale, in coerenza degli strumenti sovraordinati (PTC, PIT).

#### **Gruppo omogeneo: Territorio rurale**

##### **Sub tematica - modifica grado tutela edifici.**

Anche per questa sub tematica, in considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile formulare un unico criterio di contraddeduzione, oltre a quelli generali sopra indicati, rendendosi necessaria una valutazione puntuale sull'effettiva sussistenza degli elementi di pregio, tali da giustificare il grado di tutela.

##### **Sub tematica - modifica destinazione d'uso.**

Per le medesime considerazioni, si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione ascrivibile a questa sub tematica, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento, all'effettivo stato dei luoghi ed alla coerenza con gli strumenti sovraordinati (PS, PTC, PIT).

#### **Sub tematica – interventi di trasformazione del p.e.e. (RU, SOST).**

Pur ritenendo prioritario il recupero dei contenitori produttivi oggetto delle osservazioni pervenute, le medesime non risultano passibili di accoglimento in sede di approvazione del secondo Regolamento Urbanistico, ma potranno essere valutate nell'ambito di una più generale revisione del Piano Strutturale, in coerenza con gli strumenti sovraordinati (PTC, PIT).

Gruppo omogeneo: **Attrezzature e servizi**

#### **Sub tematica - espropri.**

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile formulare un unico criterio oltre ai criteri generali sopra indicati, rendendosi necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, con riferimento ad ogni specifica previsione di opera pubblica.

#### **Sub tematica - modifica previsioni.**

Per le medesime considerazioni, si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione ascrivibile a questa sub tematica, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

#### **Sub tematica – nuove previsioni.**

Anche per questa sub tematica, in considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile formulare un unico criterio di contraddeduzione, ma si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento ed alle reali esigenze in termini di nuovi servizi.

Gruppo omogeneo: **Mobilità.**

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione pervenuto ascrivibile a questa sub tematica, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

Gruppo omogeneo: **Tutele.**

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione pervenuto ascrivibile a questa sub tematica, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

Gruppo omogeneo: **Dimensionamento.**

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile formulare un unico criterio, rendendosi necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione.

Con riferimento all'osservazione d'Ufficio si è ritenuto prioritaria l'introduzione di elementi di flessibilità che semplifichino “la gestione del dimensionamento” in sede edilizia.

Gruppo omogeneo: **VAS.**

In considerazione della specificità della richiesta pervenuta da parte della Regione, si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni scheda norma o gruppo di schede norma.

Gruppo omogeneo: **Studi pericolosità, fattibilità.**

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile formulare un unico criterio oltre ai criteri generali sopra indicati, rendendosi necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione ai contenuti del Piano Assetto Idrogeologico ed alle determinazioni del Genio Civile.

Relativamente all'ambito normativo (gruppo omogeneo: **N.T.A.**), il Servizio Urbanistica di concerto con il Servizio Edilizia Privata, ed a seguito dei numerosi incontri effettuati con privati e professionisti, ha presentato un'osservazione per la correzione degli errori materiali e dei refusi riscontrati, per una migliore formulazione del disposto normativo, nonché per l'introduzione di modifiche ed integrazioni finalizzate ad evitare interpretazioni non univoche nella gestione ed applicazione delle NTA.

Altre osservazioni sono state invece presentate da soggetti privati o associazioni ed ordini professionali, alle quali l'ufficio ha cercato di dare una risposta puntuale e differenziata, in ragione della specificità della richiesta formulata.

Nell'ultimo gruppo omogeneo (**Altre richieste**) sono state raggruppate le osservazioni non riconducibili agli altri gruppi omogenei o sub tematiche, che non sempre assumono le vesti di vere e proprie osservazioni alla strumentazione urbanistica adottata, ma si ascrivono al genere "suggerimenti" – "intendimenti", auspicando un intervento nel più breve tempo possibile dell'amministrazione comunale, al fine di porre rimedio a problematiche specifiche ( es. edifici non rappresentati in cartografia, nuovi siti della telefonia mobile) o di provvedere all'aggiornamento dei regolamenti ( es. regolamento edilizio, regolamento per l'installazione e la disciplina dei mezzi pubblicitari) ovvero all'introduzione di incentivi urbanistici ed economici.

A ciascuna di tali richieste è stata data comunque una risposta puntuale e dettagliata.