



Elaborato allegato all'atto
della Giunta Comunale
n. del

Città di Trevi

Provincia di Perugia

Servizio Urbanistica e ricostruzione privata

PIANO ATTUATIVO PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI UN COMPARTO IN ZONA "B0"



LOCALITÀ COSTE SAN PAOLO

PROPONENTI ALEGIANI MARIA LAURA E ALTRI

ESAME DELLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

**RELAZIONE ALLA GIUNTA COMUNALE
CON LE PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONI**

aprile 2014

SOMMARIO

PREMESSA	1
OSSERVAZIONI DEI CITTADINI	2
Osservazione n. 01	2
A - Delimitazione del comparto oggetto del P. A.	3
B - Presenza di servitù e di altri diritti reali di godimento	4
C - Presenza di aree comunali interne al comparto	7
D - Smaltimento acque chiare e dimensionamento interventi	8
E - Abbattimento barriere architettoniche.....	9
Osservazione n. 02	10
CONCLUSIONI	12

PREMESSA

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 15/10/2013 è stato adottato il Piano Attuativo (di seguito, per brevità P. A.) di iniziativa privata relativo alla ristrutturazione urbanistica di un comparto ricadente in zona "B0" in località Coste San Paolo e proposto da Alegiani Maria Laura ed altri.

Si ritiene opportuno rammentare che l'adozione di detto P. A. è avvenuta in vigore della legge regionale 22 febbraio 2005 n. 11, ed in particolare del suo articolo 68¹ che detta norme transitorie nel caso di strumenti urbanistici generali non adeguati alla legge regionale n. 31/1997 ovvero alla medesima legge regionale n. 11/2005, norme che sono prevalenti rispetto a quelle del PRG stante l'espressa disposizione contenuta nell'articolo 69, comma 10.²

Gli atti costituenti il P. A. in argomento sono stati depositati presso gli uffici del Servizio Segreteria fino al giorno 21/12/2013 ed il relativo avviso di deposito è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 51 del 26/11/2013.

In base all'avviso ed al relativo periodo di deposito, gli interessati hanno potuto prendere visione degli elaborati costituenti il P. A. e presentare eventuali osservazioni per quindici giorni decorrenti dalla richiamata data di pubblicazione (art. 24, co. 5, l. r. 11/2005); ne consegue che il termine per presentare le osservazioni scadeva in data 11/12/2013.

La vigente disciplina stabilisce, inoltre, che le osservazioni "... sono depositate presso gli uffici comunali e chiunque può prenderne visione ed estrarne copia." (art. 24, co. 6, l. r. 11/2005) e che "... Entro i dieci giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni e opposizioni, chiunque ne abbia interesse può presentare repliche." (art. 24, co. 7, l. r. 11/2005). Da ciò consegue che il termine per la presentazione delle repliche, e non per ulteriori osservazioni, scadeva in data 21/12/2013.

Durante la fase di pubblicazione sono pervenute le osservazioni e le repliche individuate nel prospetto che segue.

¹ L'articolo 68 titola «Norme transitorie inerenti il piano attuativo». Si trascrive, di seguito, il comma 1: "**1.** I comuni applicano le disposizioni di cui al titolo terzo, capo primo, nonché le norme regolamentari e gli atti di indirizzo emanate dalla Regione in materia di piani attuativi, anche agli strumenti urbanistici generali vigenti e loro varianti, nonché alle varianti approvate con le procedure previste dai commi 3 e seguenti dell'articolo 30 della l. r. 31/1997 e dall'articolo 67, comma 3.". Il Titolo terzo ed il Capo primo, sempre della l. r. 11/2005, titolano rispettivamente «Attuazione del PRG» e «Strumenti per l'attuazione del PRG».

² Si trascrive il richiamato comma della l. r. 11/2005: "**10.** Le norme della presente legge prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle normative edilizie dei comuni e delle province."

N.	Data di presentazione	Richiedente/i	Numero di protocollo	Data del protocollo
01 osservazione	10/12/2013	Valentini Vincenzo, Gasperini Caterina e Valentini Valentino	18888	11/12/2013
02 osservazione	11/12/2013	Angelucci Diego	18940	12/12/2013
01 replica	18/12/2013	Falcinelli Marice	19530	20/12/2013
02 replica	18/12/2013	Falcinelli Marice	19531	20/12/2013

Si dà atto che sia le osservazioni che le repliche sono state depositate entro i termini in precedenza individuati.

Alla luce di ciò, l'ufficio ha proceduto ad una disamina generale delle osservazioni, delle repliche nonché della documentazione allegata all'osservazione 01 ed alle corrispondenti repliche, sulla base delle quali è stata predisposta la presente relazione con la quale si illustra il contenuto delle osservazioni, si formula una proposta tecnica di controdeduzione nonché l'eventuale, conseguente, aggiornamento o modifica, sia essa di carattere normativo che progettuale, degli elaborati che costituiscono il piano.

Si ritiene opportuno significare che ai sensi dell'articolo 24, comma 10, l. r. 11/2005 "Il piano attuativo è approvato dal comune previa valutazione delle osservazioni, delle opposizioni, delle repliche presentate e delle eventuali osservazioni conseguenti alla verifica di cui all'articolo 25.". Il richiamato articolo 25 titola «Verifica di carattere igienico-sanitario»³ e questa è stata effettuata con esito favorevole con parere emesso in data 13/12/2013, in esito alla richiesta inoltrata dall'ufficio scrivente in data 21/11/2013 e pertanto nel rispetto dei termini previsti dall'art. 25, comma 2, della l.r. 11/2005, con provvedimento pervenuto al protocollo del comune al n. 5450 del 31/03/2014.

OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

Si ritiene opportuno precisare che le valutazioni e proposte che seguono vengono formulate tenendo anche delle repliche presentate dall'architetto progettista; si ritiene così di aver reso più organico e leggibile il contenuto della presente relazione e quindi le proposte con essa formulate.

Osservazione n. 01

L'osservazione, che reca anche vari allegati, è articolata in vari punti alcuni dei quali riferiti a precedenti procedimenti ed altri a controversie tra i soggetti interessati, con particolare riferimento a diritti di servitù e/o di godimento di alcune aree scoperte, ed altri ad aspetti di carattere urbanistico ed edilizio.

³ Per comodità di lettura si trascrive il testo della disposizione richiamata: "1. Il comune, contestualmente all'affissione all'albo pretorio di cui all'articolo 24, comma 4, trasmette il piano attuativo alla ASL interessata territorialmente, ai fini della verifica delle relative previsioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20, comma 1, lettera f) della l. 833/1978.

2. La verifica di cui al comma 1 è effettuata entro il termine di pubblicazione del piano attuativo."

L'articolazione del contenuto dell'osservazione rende complesso formulare delle proposte tecniche di controdeduzioni in forma analitica; si è quindi ritenuto opportuno accorpare quanto osservato per argomenti omogenei tenendo conto, come già detto, del contenuto della replica n. 01.

A - Delimitazione del comparto oggetto del P. A.

Gli osservanti rappresentano "...stupore e contrarietà alla delimitazione del comparto..." in relazione ad altra che sarebbe stata decisa in sede di incontri con i tecnici comunali; rileva inoltre che la delimitazione sarebbe "...illogica et innaturale ... in cui si tranciano artificiosamente fabbricati e corte comune (part.lla 106) con il solo scopo di modificare i "valori reali" dell'intero edificato...." (punto 1/a). La perimetrazione del comparto risulta, secondo gli osservanti, in contrasto con la normativa nazionale e regionale vigente nonché con quella del PRG vigente e di quello adottato (punto 1/b).

Viene segnalata la "...netta contrarietà alla realizzazione di un parcheggio sulla part.lla 99..." in quanto in contrasto con varie fattispecie elencate nell'atto di osservazione (punto 1/j). Viene altresì evidenziato che l'individuazione del comparto "...falsa i valori "dell'insediamento urbano" e per le unità collabenti⁴ sono state applicate modalità di calcolo errate..."; inoltre l'inserimento nel comparto di due corti comuni - le particella 100 e 106 parte - "...costituisce un arbitrio e pregiudica i diritti di altri comproprietari. Ritengono "Singolare e comunque da censurare il comportamento dell'ufficio." (punto 3).

Il progettista replica che la perimetrazione è stata effettuata valutando l'edificato in base ai criteri stabiliti con la DGR 420/2007 e che la perimetrazione proposta è stata ritenuta condivisibile in sede istruttoria.

Esame dell'osservazione

Occorre evidenziare, preliminarmente, che la disciplina applicabile per la formazione e l'approvazione degli strumenti attuativi è quella, e solo quella, data con il Titolo Terzo, Capo Primo, della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11. Ciò in base al disposto:

- dell'articolo 68, che titola «*Norme transitorie inerenti il piano attuativo*» il quale stabilisce, al comma 1, che: "*I comuni applicano le disposizioni di cui al titolo terzo, capo primo, nonché le norme regolamentari e gli atti di indirizzo emanate dalla Regione in materia di piani attuativi, anche agli strumenti urbanistici generali vigenti e loro varianti, nonché alle varianti approvate con le procedure previste dai commi 3 e seguenti dell'articolo 30 della l. r. 31/1997 e dall'articolo 67, comma 3.*". Il Capo Primo del Titolo Terzo reca «*Strumenti per l'attuazione del PRG*» ed è composto dagli articoli dal 20 al 31;
- dell'articolo 69, il quale titola «*Norme transitorie generali e finali*» e con il comma 10, dispone che: "*Le norme della presente legge prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle normative edilizie dei comuni e delle province.*".

Ne consegue che ogni riferimento a previsioni o prescrizioni date con il PRG, sia esso vigente che adottato, è inconferente dato che le stesse sono superate dalla normativa regionale; sarebbe pertanto irrilevante un eventuale contrasto segnalato dagli osservanti i quali, peraltro, si limitano ad affermazioni generiche e non individuano quali o quante sarebbero le norme violate.

Si ritiene opportuno evidenziare, inoltre, che la normativa sopravvenuta all'approvazione del Piano regolatore comunale, è diretta verso un generale processo di semplificazione delle procedure, e pertanto dal confronto tra le disposizioni delle N.T.A. del PRG e quelle, prevalenti,

⁴ Si definisce unità collabente un fabbricato, o parte di esso, ridotto allo stato di rudere che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di produrre reddito. Può trattarsi, quindi, di immobili fatiscenti, diruti, veri e propri ruderi, che non sono passibili di diventare abitabili con dei semplici interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma necessitano di interventi più radicali.

date dall'art. 44, co. 3, della l. r. 1/2004, dall'art. 6, co. 1, della l. r. 12/2008, si evince che gli interventi di ristrutturazione edilizia (come definiti dall'art. 3, co. 1, lett. d), l. r. 1/2004), sono eseguibili in via diretta e ciò sia nelle zone A che nelle zone B0. Ne consegue che il recupero degli edifici mediante la sola ristrutturazione edilizia può avvenire prescindendo dall'inserimento o meno in un Piano Attuativo.

Per quanto attiene l'individuazione del comparto, risulta privo di pregio qualsiasi riferimento a incontri o valutazioni quando queste, oltre ad essere genericamente segnalate, non risultano da alcun accertamento o adempimento istruttorio. Su questo aspetto non si può che significare come la proposta di piano attuativo sia stata valutata positivamente dall'ufficio e dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio cui competono le valutazioni sugli "*...aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico-ambientale,...*" (art. 4, co. 4, lett. d, l. r. 1/2004).

In sede di valutazione tecnica della perimetrazione proposta la stessa è stata ritenuta idonea e sufficiente a perseguire le finalità proprie di uno strumento attuativo atteso che la proposta risulta "*... riferita a un comparto che costituisca un'entità funzionale ...*" (art. 22, co. 3, l. r. 11/2005), atteso che la porzione immobiliare di proprietà degli osservanti può essere oggetto di interventi di recupero anche in via diretta in base alla legislazione (prevalente) prima richiamata.

Da ultimo, non certo per importanza, va fatto rilevare che i parametri edilizi ed urbanistici sono stati proposti esclusivamente sugli immobili di proprietà dei richiedenti, siano essi costituiti da edifici che da aree scoperte come si può agevolmente verificare dai dati tecnici inseriti negli elaborati progettuali.

Per quanto attiene la contestata previsione di un parcheggio sulla particella 99 si tratta di una previsione insussistente come evidenziato anche dal progettista nella propria replica e quindi non si rende necessaria alcuna valutazione ulteriore.

Sempre in relazione a questo punto si ritiene necessario evidenziare che il tecnico progettista ha prodotto documentazione a dimostrazione della proprietà esclusiva della richiedente l'intervento Alegiani Laura Maria, consegnando copia di contratto di acquisto stipulato in data 28/10/2005. Per quanto concerne la segnalata presenza di aree di proprietà comunale si rinvia alla proposta di controdeduzione sulla presenza, all'interno del comparto, di una proprietà del Comune di Trevi.

L'ufficio ritiene di doversi esimere da ogni tipo di polemica relativamente alle valutazioni espresse dagli osservanti sui propri adempimenti che hanno solo una valenza istruttorio di ordine tecnico sulla fattibilità della proposta e sulla rispondenza ai dettati legislativi e regolamentari della stessa.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di non accogliere in quanto gli aspetti dell'osservazione qui trattati risultano inconferenti rispetto ai contenuti del piano attuativo e non incidenti sulle previsioni e/o sulla loro legittimità.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

B - Presenza di servitù e di altri diritti reali di godimento

In vari passaggi gli osservanti fanno riferimento alla presenza di un "...passaggio di uso pubblico..." la cui previsione sarebbe "...difforme a quanto concordato con il dirigente comunale..."

(punto 2/c) oltre ad essere in contrasto con la disciplina civilistica in relazione all'art. 1068 C. Civ. (punto 2/d) osservando anche l'omessa indicazione, da parte dei proponenti, di alcuni documenti prodotti in altra sede (punto 2/f).

Viene altresì osservato che il previsto passaggio di uso pubblico "... è un maldestro tentativo di alterare una servitù di uso pubblico ..." (punto 2/h) e si introducono riferimenti a sentenze relative alla presenza o al godimento di alcune servitù di passaggio o per la presenza di un pozzo (punti 2/g; 6/c; 6/d; 6/e).

Esame dell'osservazione

Nelle parti sopra richiamate l'osservazione rappresenta - in via estrema sintesi - l'esistenza di una servitù di passaggio gravante sulla particella 111, che nella proposta progettuale viene impiegata per la realizzazione di una scala (aperta e scoperta) di collegamento fra la corte comune a valle (particella 106) e la corte comune a monte (particella 100), contestando altresì le relative soluzioni progettuali.

Occorre premettere che nel campo dell'attività edilizia vengono fatti salvi i diritti di terzi atteso che questi debbono trovare definizione in sede civilistica e non amministrativa; sono state comunque effettuate alcune verifiche di carattere speditivo dalle quali è emerso che tra il proponente e l'osservante è pendente un contenzioso civilistico per il riconoscimento o la negazione di alcune servitù di passaggio, servitù che, comunque, non risultano avere il carattere pubblico o di uso pubblico, stante la finalità di collegare proprietà private con accessi esterni. Risulta peraltro inconferente, in questa sede, il mancato rispetto dei dettami dell'art. 1068 del C. Civ. che riguarda il "*trasferimento della servitù in luogo diverso*" il che conferma l'estraneità della materia alla pianificazione urbanistica attuativa considerando oltretutto che l'articolo in oggetto vieterebbe al proprietario del fondo servente di trasferire l'esercizio della servitù in altro fondo diverso da quello in cui essa è stata stabilita originariamente, e che nel caso in esame, non sono evidenziati trasferimenti di servitù.

Per quanto concerne la lamentata discordanza su informali «*accordi*» con il Dirigente non può che ribadirsi quanto già controdedotto in relazione alla perimetrazione del comparto. In relazione all'omessa indicazione dei precedenti, effettuate le necessarie verifiche si è appurato che questi si riferiscono a:

1. rapporto di servizio steso in esito a sopralluogo effettuato dai tecnici comunali a seguito di segnalazione di pericolo per la pubblica incolumità presso edificio con parti pericolanti in loc. Coste San Paolo, particelle 100, 106, 110, 111;
2. ordinanza sindacale n. 35/1996 finalizzata alla messa in sicurezza dell'immobile individuato al foglio di mappa n. 46 con la particella n. 110;
3. verbale del tecnico comunale relativo all'avvenuta ottemperanza alla citata ordinanza 35/1996.

Data la natura dei provvedimenti, non solo non sussisteva la necessità di indicarli nella proposta progettuale non essendo essi titoli abilitativi né tanto meno strumenti di tipo urbanistico che possano avere una qualche rilevanza ai fini della pianificazione attuativa, ma non sussiste neppure la necessità di chiederne l'indicazione in sede di approvazione, atteso che gli stessi non contengono, oltretutto, alcun tipo di prescrizione architettonica che possa condizionare la soluzione proposta ed afferiscono ad un procedimento che è stato chiuso per l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza sindacale.

Le medesime considerazioni valgono per la segnalata presenza di un "*...pozzo comune che deve essere ripristinato.*" (o cisterna come precisato dal progettista nella replica). Si riafferma qui il concetto che il procedimento in corso riguarda uno strumento urbanistico attuativo per la ristrutturazione urbanistica come consentita dalla vigente disciplina. In detto procedimento non

possono confluire situazioni come quella qui osservata che non solo afferiscono alla sfera civilistica, ma che non possono essere chieste né imposte in sede di esame ed approvazione di un piano attuativo. Si ritiene comunque opportuno precisare che nella verifica del soddisfacimento dei requisiti di cui alla l. r. 17/2008 (recupero dell'acqua piovana nel caso di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti tramite piani attuativi), il progetto prevede l'utilizzo del manufatto in argomento che viene individuato come "cisterna". Per quanto concerne il suo utilizzo (punto 2/g della replica) si prende solamente atto di quanto proposto (in relazione ai diritti) e dell'ammissibilità (in esito al parere igienico sanitario) non sussistendo elementi che inducano a incidere sulle scelte progettuali e sui diritti di proprietà o di godimento.

Tornando alla servitù di transito o passaggio che dir si voglia e fermo restando quanto già significato sull'individuazione delle sedi in cui debbono trovare definizione tali tipi di diritti, si deve tenere conto che anche il progettista, nelle proprie repliche, in relazione al "*... passaggio di uso pubblico citato [si] precisa che lo stesso non risulta esistente e privo di eventuali trascrizioni ...*" allegando specifica documentazione e relazionando sulla stessa (punti 2/d e 2/h).

Nel contempo, sempre nella replica, evidenzia come lo strumento attuativo "*... prevede comunque un possibile accesso ad uso pubblico per eventuali aventi diritto , che dovrà essere opportunamente delimitato, come da grafici progettuali.*". Fermo restando quanto già espresso sull'estraneità degli aspetti civilistici legati alla sussistenza o meno di una servitù, la cui controversia deve trovare definizione in altre sedi, necessita però precisare che non risulta dagli atti d'ufficio e/o dalla documentazione prodotta che vi sia un «uso pubblico» gravante su alcuna delle aree incluse nel comparto e quindi va tolto dagli elaborati qualsiasi riferimento in tal senso.

Sempre in relazione alla questione delle servitù, stante sia l'indeterminatezza dell'esistenza che la non incidenza sugli aspetti edilizi ed urbanistici, non può essere né condivisa né legittimata l'ipotesi di perimetrare o delimitare nel piano attuativo il sedime della servitù o passaggio; si tratterebbe, infatti, di risolvere urbanisticamente una controversia pendente in sede civile.

Per quanto attiene il punto 6/d dell'osservazione e della replica, trattandosi di aree esterne al comparto non si ritiene di dover formulare alcuna controdeduzione stante anche la situazione ipo-catastale.

In sintesi. La pianificazione attuativa non può dirimere una controversia civilistica né sancire diritti o localizzazioni a favore di alcuna delle parti se non previo accordo tra di esse. Al fine di non invadere il campo civilistico la progettata scala aperta e scoperta non dovrà essere individuata come «di uso pubblico» e la sua realizzazione dovrà essere supportata, in sede di progetto edilizio, da puntuali rilievi dai quali risulti che l'attuale pendenza del terreno viene migliorata e in ogni caso, in aderenza alla stessa dovrà essere progettata una sistemazione del terreno mantenendo l'originaria pendenza salvi alcuni limitati raccordi per migliorarne la fruibilità.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente.

MODIFICA NORMATIVA

Si propone di stralciare dalle specifiche normative qualsiasi riferimento a percorsi o passaggi di uso pubblico all'interno del comparto.

L'articolato normativo dovrà essere riprodotto riportando la numerazione dei commi per ogni articolo al fine di consentire una puntuale individuazione delle disposizioni che dovessero essere richiamate nel corso del procedimento.

All'articolo 6 "Spazi esterni" si propone di aggiungere il seguente comma:

"La realizzazione della scala esterna aderente agli edifici dovrà essere supportata, in sede di progetto edilizio, da puntuali rilievi dai quali risulti che l'attuale pendenza del terreno viene

migliorata e in ogni caso, in aderenza alla stessa, dovrà essere progettata una sistemazione del terreno mantenendo l'originaria pendenza salvi alcuni limitati raccordi per migliorarne la fruibilità."

MODIFICA CARTOGRAFICA

Si propone di stralciare dagli elaborati grafici qualsiasi riferimento a percorsi o passaggi di uso pubblico all'interno del comparto integrandoli con l'individuazione sommaria di quanto inserito nella normativa.

Negli elaborati grafici dovranno essere indicati tutti i nominativi dei richiedenti stralciando il termine generico "altri".

C - Presenza di aree comunali interne al comparto

Tra le osservazioni relative alla perimetrazione del comparto, viene segnalato l'inserimento di "... porzione di proprietà comunale (parte della part.lla 99) acquisita dal Comune di Trevi fin dagli anni 60 ...". Secondo gli osservanti, quindi il Comune farebbe parte del comparto stante la presenza di una proprietà pubblica.

Eccepisce il progettista, nella propria replica (punto 1/a), che la particella in questione "... è intestata alla signora Alegiani. Una piccola porzione della stessa risulta per puro errore asfaltata dal Comune di Trevi ... [...] ... senza che siano stati mai espletate le opportune formalità ...", significando che, comunque, sulla stessa non sono previsti interventi.

Esame dell'osservazione

Da verifiche speditive, come eseguibili sulla base della documentazione in possesso dell'ufficio, è emerso che la particella in questione è effettivamente, ed interamente, intestata a privati né sono stati rinvenuti atti riferiti ad una acquisizione della porzione attualmente utilizzata come sede stradale. Va però tenuto conto del fatto che una la porzione attualmente destinata a sede stradale comprende non solo le opere di finitura del manto, ma anche un muro di sostegno, presumibilmente realizzato dal Comune in occasione dell'allargamento stradale che, ragionevolmente, può essere avvenuto intorno agli anni 1960 e che a tale intervento, eseguito di certo in via bonaria, non abbiamo fatto seguito i connessi adempimenti amministrativi.

In relazione a detta situazione occorre tenere conto del fatto che il Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 recante «Nuovo Codice della Strada» all'articolo 3 «Definizioni stradali e di traffico» al punto 10 stabilisce "Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea."

Detta disposizione costituisce utile supporto normativo sia per l'attuale situazione e sia per la sua regolarizzazione in quanto ricadendo l'area all'interno del comparto oggetto del piano attuativo si può prescrivere il frazionamento del sedime stradale e la successiva cessione al demanio stradale. La superficie corrispondente potrebbe anche essere portata in detrazione alla consistenza delle aree da cedere per dotazioni territoriali sulle quali si riferisce nella proposta di controdeduzioni all'osservazione n. 02.

Resta fermo il fatto che all'interno del comparto non sono presenti aree di proprietà comunale e che, di conseguenza, il Comune non va inserito tra i soggetti proponenti o attuatori.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di non accogliere rinviando alle proposte di controdeduzioni all'osservazione n. 02 la definizione del sedime stradale esistente.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

D - Smaltimento acque chiare e dimensionamento interventi

L'osservazione tratta anche alcuni aspetti tecnici delle proposte progettuali formulate con il Piano Attuativo e più precisamente:

- 1 modalità di accesso pedonale e carrabile in ordine al rispetto della "normativa vigente: statale, regionale e di PRG" (punto 2/i);*
- 2 modalità per "lo smaltimento delle acque bianche e nere, nella zona della corte comune part.lla 106" segnalando che vi è una parte lastricata di detta corte da trattare nelle forme del «restauro» e l'inesistenza dell'impluvio naturale cui si fa riferimento nello «schema smaltimenti» (punto 4);*
- 3 assenza delle quote esterne, linea di terra e sottogronda in relazione agli edifici "G" ed "H" per i quali nella tavola 4/e viene riportata la sola quota a valle (punto 5).*

Replica il progettista sulle fattispecie sopra riportate rifacendosi al contenuto degli elaborati progettuali, a sentenze sul diritto di accesso, sugli accertamenti istruttori effettuati in merito alle modalità di smaltimento.

Per quanto concerne gli aspetti tecnici relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche si rimanda al successivo punto E.

Esame dell'osservazione**Sul punto 1.**

Dagli elaborati progettuali non si rilevano interventi modificativi delle attuali modalità di accesso al comparto, modalità che non sono soggette a particolari discipline se non a quelle date con il codice della strada che, nel caso di specie, non assumono rilevanza proprio perché non sono previste modifiche. Per quanto riguarda gli accessi alle singole unità immobiliari l'osservazione è inconferente in quanto non debbono essere oggetto di valutazioni in sede di pianificazione attuativa, se non per quanto riguarda il rispetto delle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche, aspetto che sarà trattato in uno specifico punto.

Sul punto 2

Trattandosi di piano attuativo, le modalità di smaltimento delle acque bianche e nere rientrano tra le opere di urbanizzazione a servizio del comparto, e sono soggette a specifico titolo abilitativo per il combinato disposto dell'art. 3, comma 1, lett. e, punto 2, e dell'art. 17 della l.r. 1/2004, atteso che tra gli elaborati del piano attuativo non sono inclusi i corrispondenti progetti esecutivi.

Il piano attuativo si limita quindi a dimostrare la fattibilità di smaltimento che, peraltro, necessita di approfondimenti stante la presenza di un collettore comunale a monte del comparto. Tale aspetto è comunque opportuno che sia oggetto di puntualizzazioni mediante integrazioni normative.

Per completezza di informazione si riferisce che è in sede istruttoria per il rilascio del titolo abilitativo che il comune è tenuto a verificare quanto disposto dall'art. 124 del D. Lgs. 152/2006 relativamente allo scarico in acque superficiali e dall'art. 22-bis della l.r. 1/2004 e s.m.i. relativamente alla subirrigazione, salvo la possibilità di recapitare in fognatura, in quanto le procedure sono di altro tipo qualora si tratti di scarichi di acque reflue domestiche recapitanti in pubblica fognatura.

Sul punto 3

Va rammentato che siamo in sede di piano attuativo in zona B0 per la quale non sono previste altezze massime in quanto debbono essere rispettate quelle dell'edificato preesistente che si ritiene di valore ambientale stante la classificazione della zona. Peraltro nei grafici sono riportate le altezze interne in base alle quali si può valutare l'altezza esterna. Va altresì rammentato che i criteri di valutazione dell'altezza così come per le distanze dai confini e tra edifici, sono quelle contenute nel r.r. 9/2008, prevalente rispetto alla disciplina locale. Per tale ragione in sede istruttoria i contenuti degli elaborati progettuali sono stati ritenuti idonei e sufficienti in quanto in sede di esame dei progetti edilizi dovrà comunque essere dimostrato il rispetto della normativa locale ai fini dei limiti, e di quella regionale ai fini delle modalità di valutazione.

Per quanto riguarda gli interventi sull'edificato esistente, viene espressamente riportato quanto previsto dalle vigenti N.T.A. del PRG, rispetto alle quali sarebbe opportuno precisare la prevalenza delle disposizioni contenute nell'articolo 34 della l.r. 1/04.

Fermo restando quanto precede, al fine di evitare perplessità come quelle sollevate dagli osservanti potrebbe essere opportuno un adeguamento delle specifiche N.T.A. del piano attuativo.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente.

MODIFICA NORMATIVA

Si propone di sostituire le disposizioni di cui all'articolo 3 "Altezze" con quelle che seguono:

- 1. Per gli edifici esistenti saranno conservate le attuali sagome di ingombro fatto salvo quanto consentito dall'art. 34 della l.r. 1/2004.*
- 2. Per i nuovi volumi le altezze non devono superare quelle degli edifici circostanti e quindi l'altezza massima in gronda dal piano di campagna di progetto non potrà essere superiore a m. 5,40.*
- 3. Le altezze debbono essere valutate in sede di progetti edilizi nel rispetto di quanto stabilito nel r.r. 9/2008.*

Si propone di sostituire le disposizioni di cui all'articolo 4 "Distanze" con quelle che seguono:

- 1 per gli interventi sugli edifici esistenti e per quelli di nuova realizzazione si applicano le distanze dai confini e dagli edifici stabilite con il r.r. 9/2008.*

Si propone di modificare le disposizioni di cui all'articolo 7 "Tutela igienica" come segue:

- 1. L'ultimo capoverso va sostituito dal seguente: "Le modalità di smaltimento delle acque chiare e scure rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione resta subordinata al rilascio di specifico titolo abilitativo nel rispetto di termini e procedure definiti con la convenzione che disciplinerà il piano attuativo, il quale dovrà solo indicare le opere infrastrutturali connesse."*

MODIFICA CARTOGRAFICA

A supporto di quanto contenuto nelle N.T.A. nel testo adottato, e confermato con le modifiche di cui sopra, il rilievo dello stato attuale dovrà essere integrato riportando le altezze degli edifici esistenti mentre l'elaborato di progetto dovrà essere integrato indicando per la nuova edificazione un'altezza massima di m 5, 40 rispetto al piano di campagna di progetto.

Dovranno altresì essere integrati gli elaborati grafici in relazione alla modifica proposta per

E - Abbattimento barriere architettoniche

Viene osservato che nella “...soluzione del passaggio di uso pubblico “... non viene rispettata l'applicazione della l. 13/89 relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche (punto 2 lett e, punto 6 lett. a e b).

Esame dell'osservazione

Occorre innanzitutto evidenziare che, dal punto di vista catastale, tutta l'area interessata dal piano è di proprietà privata, comprese le aree ricadenti nelle particelle 100 e 106 indicate come corti comuni, il che non gli conferisce di certo il carattere pubblico. Lo stesso vale per le possibili servitù di passaggio, le quali non risultano avere il carattere pubblico o di uso pubblico, stante la finalità di collegare proprietà private con accessi esterni (per quanto esposto in merito alle servitù si veda il punto precedente *B - Presenza di servitù e di altri diritti reali di godimento*).

Come noto, la legge regionale n. 13 del 1989 sancisce le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

I requisiti progettuali per i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, prevedono che sia garantita l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità di tali edifici, dove con accessibilità si intende la totale fruizione dello spazio costruito, per gli spazi esterni e le parti comuni, con visitabilità la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, di accedere agli spazi di relazione ed ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare, e con adattabilità si intende l'accessibilità differita nel tempo, nelle singole unità immobiliari.

Negli edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari privi di parti in comune, é sufficiente il soddisfacimento del requisito d'adattabilità.

Nel caso di specie, gli spazi esterni di pertinenza devono essere accessibili (almeno un percorso), e le unità immobiliari devono essere adattabili (gli edifici si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria).

Per quanto sopra esposto, si riafferma qui il concetto per cui valutazioni progettuali così di dettaglio non possono essere chieste né imposte in sede di esame ed approvazione di un piano attuativo, ma che dovranno essere chiarite in sede di esecuzione di progetto esecutivo, pertanto al momento della richiesta di titolo abilitativo.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente imponendo che in sede di progettazione esecutiva vengano soddisfatti i requisiti della accessibilità degli spazi esterni comuni di pertinenza degli edifici (almeno un percorso), e della adattabilità delle unità immobiliari.

MODIFICA NORMATIVA

All'articolo 6 “Spazi esterni” si propone di aggiungere il seguente comma:

Gli spazi esterni comuni di pertinenza degli edifici e tutti gli spazi comuni comprese le corti, dovranno essere accessibili (almeno un percorso) nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla l. 13/89.

All'articolo 9 “Attuazione dell'intervento” si propone di aggiungere il seguente comma:

In fase di richiesta di titolo abilitativo per l'attuazione dell'intervento, dovranno essere verificati

e soddisfatti tutti requisiti relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche per gli edifici privati di cui alla l. 13/89.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

Osservazione n. 02

L'osservazione tende a richiamare l'attenzione sul fatto che, pur ricadendo l'intervento in zona di completamento (zona omogenea B) e non in una zona di espansione (zona omogenea C), dovrebbero essere reperite le dotazioni territoriali (standard) individuate e quantificate dall'articolo 11 del R. R. 7/2010. All'osservazione ha replicato il progettista rappresentando che ove l'ufficio ritenesse necessario reperire le dotazioni territoriali si procederà di concerto con lo stesso.

Esame dell'osservazione

L'osservazione affronta una tematica piuttosto complessa. La zona B0, per definizione, è una «zona di completamento» e pertanto in analogia con quanto avviene per le altre zone «B» in caso di nuova edificazione non andrebbero calcolate né localizzate le dotazioni territoriali che, in ogni caso, dovrebbero essere riferite alle sole destinazioni di verde e parcheggio ferma restando la consistenza totale stabilita dall'articolo 11 del R. R. 7/2010.

Nel contempo è stato accertato che, in base a quanto previsto dall'art. 15 delle N.T.A. del Prg, negli interventi in zona «B0» che prevedono aumenti di volume, modifiche alla sagoma degli edifici e modifiche sostanziali dei prospetti e/o delle coperture, rendono necessaria l'approvazione di uno strumento attuativo, pertanto è stato sempre richiesto, in ossequio al D.I.M. 1444/1968, il soddisfacimento dello standard, che normalmente veniva monetizzato.

La disciplina sopravvenuta (art. 3, co. 1, lett. f, R. R. 5/2013) porrebbe in dubbio l'onere del P. A., ma lo stesso regolamento evidenzia che alle istanze relative a titoli abilitativi e piani attuativi presentate al comune e dichiarate ricevibili alla data del 31/12/2013, sono applicate le normative vigenti alla stessa data, come nel caso di specie.

Inoltre, il regolamento sulle dotazioni territoriali era valido ed efficace al momento della presentazione e lo stesso impone il reperimento degli standard per "I Piani attuativi di nuovi insediamenti e di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti ..." (art. 11, co. 4), ed in più l'art. 11 co. 6, stabilisce che le disposizioni del medesimo art. 11 "... sono comunque di immediata applicazione per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica o mutamento della destinazione d'uso, previsti da Piani attuativi di strumenti urbanistici generali ...".

Nel contempo risulterebbe possibile la monetizzazione degli standard per le destinazioni residenziali solo in caso di disposizioni previste dal PRG/Parte Operativa (art. 14, co. 1, R. R. 7/2010), ma nella fattispecie, in vigenza di un PRG non ancora dotato di Parte Strutturale ed Operativa e quindi non adeguato alla l.r. 31/97 o l.r. 11/2005, si ritiene di dover procedere con il reperimento degli standard e la monetizzazione relativa alla mancata cessione, come da prassi consolidata in base all'art. 61 della l.r. 27/2000, anche al fine di evitare disparità di trattamento.

Le dotazioni previste dal già richiamato articolo 11 vanno ripartite, come consentito dal comma 3 del medesimo articolo in quanto sussistono i necessari presupposti e le condizioni, solo tra spazi di verde e di parcheggio. Sulla base di quanto già espresso con le proposte di controdeduzioni al punto C dell'osservazione 01, la consistenza dell'area da cedere per la regolarizzazione del sedime stradale che interessa la particella 99, va sottratto a quella da destinare a parcheggio.

La ridotta dimensione degli standard e soprattutto la loro localizzazione, nonché le modalità di accesso, fanno propendere per la inopportunità della cessione delle aree, e di conseguenza si

dovrà procedere alla corrispondente monetizzazione che, a richiesta dei proponenti, potrà anche riguardare la mancata cessione. Appare ragionevole stabilire che la mancata cessione comporta il pagamento di una tariffa pari al 50% di quella dovuta per la mancata realizzazione, atteso che questa ipotesi, pur comportando la realizzazione, avrebbe costi inferiori in quanto non troverebbero applicazione i criteri costruttivi delle opere pubbliche e l'area resta nella disponibilità dei soggetti attuatori. Qualora a richiesta venga imposto un vincolo di uso pubblico delle aree interessate, atteso che l'area resterà nelle disponibilità dei richiedenti ma che comunque dovranno essere rispettati i criteri costruttivi delle opere pubbliche, si può ipotizzare una tariffa pari al 25% di quella dovuta per la mancata realizzazione.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente.

MODIFICA NORMATIVA

All'art. 2 "volumetria ammissibile" i capoversi relativi alle volumetrie ammissibili e realizzabili dovranno essere sostituiti con i seguenti commi:

1 la volumetria massima realizzabile viene stabilita in mc 2.550,00 con esclusione di quella derivante dalle disposizioni di cui all'art. 34 della l.r. 1/2004, se ed in quanto applicabili.

2 le dotazioni territoriali conseguenti alle nuove volumetrie sono determinate secondo le quantità stabilite dall'art. 11 del r.r. 7/2010, fermo restando che in base a quanto disposto dal comma 3 del medesimo articolo, dovrà essere ripartito solo tra verde e parcheggio in ragione del 50% ciascuno.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Negli elaborati grafici le verifiche analitiche atte a valutare la consistenza delle dotazioni territoriali relative solo alla nuova Suc da insediare, vanno aggiornate secondo quanto proposto con la modifica normativa. La consistenza sarà pari a quella totale stabilita dall'articolo 11, co. 1, R. R. 7/2010 da ripartire per i soli verde e parcheggi, in ragione del 50% ciascuno.

In cartografia tali spazi non vanno localizzati qualora in sede di aggiornamento degli elaborati i soggetti proponenti propendano per la mancata realizzazione; in diverso caso la localizzazione dovrà precisare che gli spazi non sono oggetto di cessione.

Dalla consistenza della quota destinata a parcheggi va detratta quella corrispondente al sedime da cedere per la regolarizzazione della strada esistente sulla particella 99.

CONCLUSIONI

Il presente documento viene trasmesso alla Giunta Comunale per l'esame e le valutazioni di competenza finalizzate all'approvazione del Piano attuativo.

Per quanto riguarda la convenzione che disciplinerà i rapporti tra il comune e i soggetti attuatori, anche alla luce delle proposte che precedono, si ritiene di poter utilizzare lo schema tipo già in uso che si allega, che sarà integrato con i dati dei soggetti e dei procedimenti, e con le specifiche fattispecie del piano attuativo; tale schema si ritiene debba essere approvato unitamente agli elaborati costituenti il piano attuativo.

Successivamente alla deliberazione di approvazione, qualora venissero confermate tutte le proposte che precedono, se ne darà comunicazione ai proponenti e al progettista per l'aggiornamento degli elaborati dei quali si prenderà atto con specifica determinazione prima di procedere alla pubblicazione sul Bur dalla quale decorrono i termini per l'efficacia del Piano Attuativo. Per una più corretta pubblicazione del piano in oggetto, l'aggiornamento degli elaborati sopracitato dovrà contenere anche la modifica dell'indicazione del committente, in quanto dovranno essere indicati tutti i nominativi dei richiedenti stralciando il termine generico "altri".

Con la medesima comunicazione si richiederà la documentazione necessaria per la pubblicazione.

La convenzione definitiva, sulla base dello schema predisposto, sarà approvata con specifica determinazione in esito ai progetti esecutivi relativi al titolo abilitativo rilasciato per le opere di urbanizzazione come disposto dell'art. 3, comma 1, lett. e, punto 2, ed in seguito alla richiesta dei proponenti in merito alle dotazioni territoriali.

Trevi, 04 aprile 2014

L'ESTENSORE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Stefania Bettini