



Comune TREVI

Provincia di Perugia

Contratto di Quartiere III
"Piaggia e le Mura"

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL P.R.G.

GRUPPO REDAZIONALE

COORDINAMENTO E PROGETTAZIONE

Responsabile Area Urbanistica
Arch. Stefania Bettini

COLLABORATORI ESTERNI

Arch. Stefano Mugnoz
Geom. Giuseppe Lorenzetti

COLLABORATORI INTERNI

Istr. Ivana Calandri
Geom. Andrea Santoni
Geom. Giovanni Angelini

ADOZIONE

- delibera Consiglio Comunale n. 48 del 23 dicembre 2014

AGGIORNAMENTI

- con le modifiche conseguenti alle proposte di controdeduzione agli atti di osservazione dei privati valutate con delibera Consiglio Comunale n. del
- con le modifiche conseguenti alle proposte tecniche formulate per controdedurre alle osservazioni e/o per recepire le prescrizioni formulate con la deliberazione Giunta Provinciale n. del valutate con delibera Consiglio Comunale n. del

ESAME DELLE OSSERVAZIONI RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON LE PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONI

agosto 2015

SOMMARIO

1 - Alcune premesse sul procedimento	1
2 - Il procedimento odierno.....	3
Osservazione n. 1)	4
Aspetti generali 1- La nuova legislazione regionale	4
Aspetti generali 2 - insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale e zone «B0»	5
Aspetti puntuali - punto 1	6
Aspetti puntuali - punto 2	7
Aspetti puntuali - punto 3	8
Aspetti puntuali - punto 4	8
Aspetti puntuali - punto 5	9
Aspetti puntuali - punto 6	10
Aspetti puntuali - punto 7a	10
Aspetti puntuali - punto 7b	11
Aspetti puntuali - punto 7c	11
Aspetti puntuali - punto 8	13
Aspetti puntuali - punto 9	13
Aspetti puntuali - punto 10	14
Aspetti puntuali - punto 11	14
Aspetti puntuali - punto 12	15
Aspetti puntuali - punto 13	16
Aspetti puntuali - punto 14	16
Aspetti puntuali - punto 15	17
Aspetti puntuali - punto 16	17
Aspetti puntuali - punto 17	17
Aspetti puntuali - punto 18	18
Aspetti puntuali - punto 19	18
Aspetti puntuali - punto 20	19
Osservazione ante termine.....	19
Conclusioni	20
ALLEGATI.....	I
Allegato 1 - Pubblicazione adozione estratta dal BUR.....	I
Allegato 2 - Modifica art. 4 NTA del P. A. per aggiornamento art. 14 NTA del PRG	III
Allegato 3 - Modifica art. 4 NTA del P. A. per aggiornamento art. 15 NTA del PRG	IX
Allegato 4 - Nota con le precisazioni ai fini sismici, idraulici e idrogeologici	XVII

1 - Alcune premesse sul procedimento

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 48 del 23 dicembre 2014 è stata adottato un "*Piano attuativo di iniziativa pubblica in variante al PRG in attuazione del programma di riqualificazione urbana denominato Contratto di Quartiere 3 - CQ3*".

Con la predetta deliberazione si dava atto, nella parte narrativa, che non essendo il PRG adeguato alla l. r. 31/1997 né alla l. r. 11/2005, l'adozione avveniva ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 della l. r. 11/2005, sussistendo tutti i presupposti di legge, come più compiutamente riferito nella relazione illustrativa del progetto del piano attuativo e come riportato nella parte narrativa della ridetta D.C.C. 48/2014.

Nelle more della predisposizione degli atti per la pubblicazione, nei modi e con le forme individuati nella medesima deliberazione, entrava in vigore la legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 «*Testo unico governo del territorio e materie correlate*» la quale, all'articolo 271, co. 1, disponeva l'abrogazione di tutte le leggi regionali cui si faceva riferimento negli atti costituenti il Piano Attuativo (di

seguito e per brevità individuato come P. A.), né venivano previste norme transitorie per tali strumenti urbanistici.

Le disposizioni della l. r. 1/2015 (di seguito e per brevità individuata come T. U.), nonché "... *le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dallo stesso TU, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici, sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali...*" (art. 243, co. 5) mentre "*Per gli interventi previsti da istanze di piani attuativi o di titoli abilitativi presentate al comune e dichiarate ricevibili alla data di entrata in vigore del presente TU, possono trovare applicazione, a richiesta dell'interessato, le normative edilizie ed urbanistiche regionali previgenti a tale data.*" (art. 264, co. 2).

Ne consegue che, in materia di procedimento per l'approvazione del P. A., trovano applicazione le disposizioni del T. U. mentre, per quanto riguarda le previsioni, possono trovare applicazione le previgenti disposizioni in materia "... *a richiesta dell'interessato* ...".

È di tutta evidenza che trattandosi di P. A. di iniziativa pubblica, strettamente correlato ad un programma di riqualificazione urbana, cui sono per di più connessi finanziamenti pubblici da integrare con quelli privati, le previsioni progettuali, derivanti dalla previgente normativa di settore, devono conservare efficacia; al più si potrà dare atto di tale volontà nella deliberazione con la quale saranno valutate le osservazioni e si procederà all'adozione definitiva.

Per individuare il procedimento applicabile alla fattispecie in argomento, si è fatto riferimento all'articolo 264, sempre del T. U., il quale al comma 6, dispone che "*Le disposizioni di cui agli articoli 27, 32, 72, 73, 74 e 58 si applicano a tutti gli strumenti urbanistici.*". Si è accertato che l'odierna fattispecie rientra nel disposto dell'articolo 32, comma 3¹, il quale, a sua volta, rinvia all'articolo 28, comma 2 e seguenti, sempre del T. U., ma con la riduzione alla metà dei tempi ivi previsti.

Nel procedere alla pubblicazione degli atti adottati, stanti le considerazioni sommariamente illustrate, sono state quindi applicate e richiamate le ridette disposizioni sopravvenute, come rinvenibile dallo stralcio del BUR «*Serie Avvisi e Concorsi*» n. 11 del 17/03/2015, copia del quale si allega alla presente relazione.

Si ritiene opportuno riferire che, nella sostanza, non sono state introdotte novità rilevanti sugli adempimenti successivi alla pubblicazione o da effettuare nel corso della stessa in quanto:

1. l'accoglimento delle osservazioni e delle repliche al PRG non comportava, e non comporta, la sua ripubblicazione ai fini di ulteriori osservazioni (art. 28, co. 9);
2. il parere della Azienda Sanitaria Locale (ASL), competente per territorio, circa la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, co. 1, lett. f), della legge 833/1978² delle previsioni doveva, ed è, da acquisire durante la fase della pubblicazione (art. 28, co. 2);
3. il Comune, in sede di adozione (e quindi il Consiglio comunale) doveva, e deve, esprimere il parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001. Resta confermato che detto parere attiene la "... *verifica di compatibilità delle previsioni ...[...]... con le condizioni geomorfologiche del territorio* ..." e viene precisato che il parere, che attiene anche la "... *materia idraulica e idrogeologica, ...*", da esprimere

¹ Per agevolare la lettura si trascrive il testo del comma richiamato. "**3.** *Le varianti del PRG, parte strutturale, in attuazione di specifici strumenti di programmazione negoziata, di cui alla legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) o necessarie per localizzare o realizzare opere pubbliche o di pubblica utilità, ivi comprese quelle disciplinate dal decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)) e successive modificazioni e dal Titolo VII, Capo II, nonché quelle da effettuare anche a mezzo di piano attuativo, connesse alla attuazione dei programmi edilizi ed urbanistici, comunque denominati in base alla legislazione vigente, sono adottate dal comune con le procedure previste agli articoli 28, comma 2 e seguenti, senza la redazione del documento programmatico e la convocazione della conferenza di copianificazione, ed i tempi sono ridotti della metà e sono inviate alla provincia. Sono ridotti della metà anche i tempi relativi a tutti i procedimenti previsti dal presente TU. La provincia è tenuta a motivare la convocazione della conferenza istituzionale in ragione della complessità dei contenuti della variante, del relativo impatto territoriale prodotto e in caso di modifica sostanziale dei criteri e strategie informativi del PRG vigente. Esse sono approvate dal comune qualora la provincia, entro trenta giorni dal ricevimento degli atti e previa istruttoria, non convoca la conferenza istituzionale di cui all'articolo 29 o comunica di non doverla attivare.*"

² La legge 23/12/1978, n. 833 reca «*Istituzione del servizio sanitario nazionale*». Si trascrive il testo della disposizione richiamata: «*Art. 20 (Attività di prevenzione) // Le attività di prevenzione comprendono:*
Omissis.
f) *la verifica, secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti, della compatibilità dei piani urbanistici e dei progetti di insediamenti industriali e di attività produttive in genere con le esigenze di tutela dell'ambiente sotto il profilo igienico-sanitario e di difesa della salute della popolazione e dei lavoratori interessati.*
Omissis.».

sulla base delle "... relazioni geologiche, idrogeologiche e idrauliche, ...", sempre previa acquisizione del parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, ma viene precisato che le relazioni devono essere certificate dal tecnico che le redige (art. 28, commi 10 e 11);

4. il procedimento per la delimitazione dell'ARP, avvenuta contestualmente all'adozione del P. A., è attualmente disciplinato dall'art. 65, co. 2, del T. U., che conferma la possibilità di provvedere anche mediante P. A., e stabilisce che il procedimento per la pubblicazione è quello di cui all'art. 56, sempre del T. U., ma con i tempi ridotti della metà.
5. permane la competenza del Consiglio comunale sulla valutazione delle osservazioni e delle eventuali repliche, conformando così l'adozione definitiva per la successiva trasmissione alla Provincia (art. 28, co. 3);

2 - Il procedimento odierno

Durante la fase della pubblicazione è stato acquisito il parere della ASL (vedi precedente punto 1.2.) ancorché non rilevante ai fini delle previsioni del P. A., stante la norma richiamata nel T. U. che attiene le destinazioni produttive.

Nella delibera di adozione, al punto 1 del dispositivo, è stato espresso parere favorevole ai fini dell'art. 89 del DPR 380/2001 (vedi precedente punto 1.3.), dando atto dell'avvenuta acquisizione del parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio che si è espressa, con condizioni, anche ai fini della microzonazione sismica. Non è stato però precisato che la relazione geologica conteneva anche le valutazioni ai fini idrogeologici ed idraulici e che il professionista incaricato ha certificato le risultanze; di ciò si ritiene sia opportuno darne atto.

Per quanto riguarda l'individuazione e la perimetrazione dell'Ambito di Rivitalizzazione Prioritaria - ARP (vedi precedente punto 1.4.) la disciplina sopravvenuta prevede tempi un po' più brevi, ma del resto tale situazione si verificava anche con la normativa previgente e si è ritenuto che far coincidere i tempi con quelli di P. A. non costituisca un aggravio del procedimento, anzi l'unificazione dei tempi si poteva, e si può, considerare un adempimento a vantaggio dello stesso.

Nella delibera di adozione venivano individuati alcuni adempimenti di carattere procedimentale a carico dell'ufficio (punto 6 del dispositivo); è di tutta evidenza che la tempistica è variata in base alla legislazione sopravvenuta e che quello per le comunicazioni di avvio del procedimento sarebbe risultato in contrasto con il disposto dell'articolo 243, comma 6³, del T. U., sul quale la Regione ha, peraltro, richiamato l'attenzione degli Enti Locali con la Circolare del 10/02/2015.

Nella fase della pubblicazione è pervenuta un'osservazione, nei termini, presentata da:

- 1) arch. Carlo Coletti, rubricata al prot. 5612 del 16/04/2015.

Si riferisce che, durante il periodo di deposito degli atti è pervenuta un'osservazione in data 31/03/2015 formulata dal geol Pier Luigi Betori che attiene aspetti di carattere formale in ordine alla relazione geologica. Considerato che detta osservazione è stata presentata il giorno prima dell'inizio del periodo, il che non risulta espressamente vietato, e che la stessa ha una finalità assolutamente collaborativa si è ritenuto di proporre prima le risposte tecniche per l'osservazione n.1 e, successivamente - anche in relazione al contenuto di dette proposte - di proporre una valutazione per quella in argomento.

Al fine di consentire al Consiglio comunale di formulare le proprie valutazioni, l'ufficio ha proceduto ad una disamina generale della documentazione sopra individuata, a seguito della quale è stata predisposta la presente relazione che, per ciascuna osservazione riporta un riepilogo, oppure una trascrizione, del contenuto; le considerazioni di ordine normativo con la relativa proposta tecnica di controdeduzione nonché l'eventuale, conseguente, aggiornamento o modifica, sia esso di carattere normativo che grafico, degli elaborati che costituiscono il progetto di P. A. adottato in variante al PRG.

³ L'articolo 243 titola «Ambito di applicazione». Per agevolare la lettura si trascrive la disposizione richiamata: "6. Gli enti locali nelle proprie normative in materia di governo del territorio e materie correlate non possono introdurre procedure edilizie ed urbanistiche con tempi, modalità, condizioni e principi diversi o aggiuntivi rispetto a quelle previste dalle normative regionali."

Osservazione n. 1)

L'osservazione è articolata in due parti:

- *la prima, di carattere generale, nella quale rilevando come il Piano Attuativo si colloca, temporalmente, in una fase di transizione tra la previgente legislazione e l'entrata in vigore del Testo Unico regionale, formula alcune osservazioni sui contenuti della normativa significando come anche le zone B0 possano (debbano) essere ricondotte tra gli «insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale» (art. 92 R.R. 2/2015);*
- *la seconda, di carattere specifico, che interessa le varie previsioni contenute nel P. A..*

Stante l'articolazione suddetta e la specificità delle tematiche oggetto di osservazione le valutazioni di ordine tecnico/normativo e le conseguenti proposte vengono suddivise per singole tematiche o problematiche trattate nell'osservazione.

Aspetti generali 1- La nuova legislazione regionale

L'osservante segnala come, con l'entrata in vigore delle nuove norme legislative e regolamentari regionali, la "... prima ed evidente conseguenza è che tutte le normative richiamate nel progetto di piano attuativo risultano, oggi, superate o meglio sostituite da quelle contenute nella Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e/o nel Regolamento regionale 18/02/2015, n.2. Sebbene l'art. 264, co. 2, l. r. 1/2015, consenta di applicare la disciplina previgente al caso di specie, si osserva l'opportunità, al fine di evitare difficoltà applicative, di aggiornare i riferimenti al fine di consentire la futura, agevole, attuazione da parte sia dei privati che dell'Amministrazione comunale evitando, nei limiti del possibile, di dover procedere ad interpretazione dei contenuti o della disciplina."

In questo punto dell'osservazione evidenzia inoltre che "... come riportato nella relazione tecnica la variante «...riguarda anche le vigenti N.T.A. e nello specifico l'articolo 14 che titola «Centri di valore storico monumentale» che viene integralmente sostituito, soprattutto per adeguarne i contenuti alla legislazione e regolamentazione regionale - prevalenti - in materia di interventi consentiti nei centri storici.» e quindi sarebbe una logica conseguenza introdurre gli ulteriori aggiornamenti oppure i riferimenti normativi aggiornati.».

Esame dell'osservazione

Già nel Capitolo 1 di questa relazione si è riferito sulle ricadute derivanti dall'entrata in vigore delle nuove norme legislative e regolamentari regionali e sulle relative considerazioni svolte e sugli adempimenti - modificati - che ne sono derivati.

Si condivide la necessità, più che l'opportunità, di aggiornare i riferimenti normativi contenuti negli elaborati costituenti il P. A. nonché di recepire la disciplina regionale prevalente nell'articolato normativo.

Tale aggiornamento riguarderà anche il testo, adottato in variante, dell'articolo 14 delle NTA del PRG vigente.

Con tali aggiornamenti si propone di recepire le nuove disposizioni - legislative e regolamentari - facendo però salve le scelte progettuali di carattere specifico o puntuale, ovverosia contenute nel progetto di P. A., che ancorché non più supportate dalla normativa di settore, sono fatte salve dall'art. 264, co. 2, più volte richiamato.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente e quindi di adeguare alle disposizioni di cui alla l. r. 1/2015 ed al R. R. 2/2015: le Norme di Attuazione del Piano Attuativo; i «Fogli Normativi» delle UMI; il testo dell'art. 14 delle vigenti NTA del PRG, inserito nell'art. 4 delle norme del P. A., adottato in variante al PRG.

MODIFICA NORMATIVA

Per quanto riguarda le N. A. del P. A. è stato predisposto un testo aggiornato nel quale le modifiche conseguenti all'adeguamento alla legislazione sopravvenuta sono state opportunamente evidenziate e segnalate.

Per gli aggiornamenti dei «*Fogli normativi*» delle UMI è stata inserita una nota che precisa come le norme regionali, legislative e regolamentari, negli stessi richiamate devono ritenersi sostituite da quelle corrispondenti date con la l. r. 1/2015 e con il R. R. 2/2015.

Per quanto concerne l'art. 14 delle NTA del PRG vigente si allega sub. 2 il testo con le proposte di aggiornamento, testo che, ai fini di una immediata visualizzazione delle modifiche introdotte, è stato posto a fronte con quello adottato con la D.C.C. 48/2014.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

Aspetti generali 2 - insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale e zone «B0»

In questa parte dell'osservazione viene evidenziato che, stante la prevalenza della disciplina regionale "... un aggiornamento normativo per i centri storici o meglio per gli «insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale» (art. 92 R.R. 2/2015) non può tralasciare quelli attualmente individuati con la sigla ««B0»». La loro disciplina appare oggi poco coerente, se non in contrasto, con quella regionale sia in materia di modalità attuative che di indici di edificabilità. Stante la prevalenza delle "regole" regionali, un aggiornamento appare più che necessario anche al fine di stabilire se tali insediamenti vanno ricondotti alla disciplina delle ex zone «A» - con le particolari agevolazioni e limitazioni date con la normativa regionale - ovvero mantenute nelle ex zone «B» - come sono attualmente - adeguando, in ogni caso la loro disciplina.

Per entrambi gli azzonamenti o insediamenti si osserva, inoltre, che la recente disciplina emanata con i testi unici regionali, legislativo e regolamentare, contiene alcune esclusioni alle tipologie di interventi oggi consentiti dalla normativa, come variata in adozione; ci si riferisce, in particolare, alle opere pertinenziali. Nel contempo sono state introdotte particolari agevolazioni in materia di oneri e standard per i centri storici e che si potrebbero introdurre nella normativa come proposta in adozione.

Esame dell'osservazione

La zona «B0» risulta, in base alla vigente disciplina del PRG, inserita tra le zone di completamento di cui al DIM 2/04/1968 ovvero sia in quelle attualmente classificate, in base al R. R. 2/2015 come «*Insedimenti prevalentemente residenziali esistenti*» e le condizioni dell'edificato nelle zone «B0» corrispondono alle caratteristiche risultanti dall'articolo 94⁴ del medesimo regolamento. Non risultano, invece, sussistere i presupposti per ricondurre tali zone agli «*Insedimenti esistenti che rivestono valore storico e culturale*» come individuati al comma 1 dell'art. 92 né, tantomeno, ai «*Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali*» come individuati all'art. 95, proprio perché si tratta di insediamenti esistenti.⁵

⁴ Si trascrive il testo dell'articolo 94 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 1: "1. Gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti sono le parti del territorio totalmente o parzialmente insediate per almeno il settanta per cento in termini di utilizzo delle potenzialità edificatorie previste dal PRG e che presentano un adeguato livello di qualità urbana e di infrastrutturazione, da conservare e/o sottoporre a trasformazione, riqualificazione e completamento, perimetrati all'interno dei centri abitati ai sensi del codice della strada. // 2. Gli interventi negli insediamenti di cui al comma 1 sono finalizzati alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici, delle aree e delle infrastrutture esistenti, attraverso il recupero, l'ampliamento e completamento, la equilibrata integrazione tra la residenza e le attività economiche, sociali e di servizio tra esse compatibili, tenendo conto delle esigenze di decongestionamento e di miglioramento dell'accessibilità, della mobilità, dell'assetto e della qualità urbana."

⁵ Si trascrive il testo delle disposizioni del Regolamento Regionale 18/02/2015 richiamate:
«Articolo 92 - Insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale. // 1. Sono gli insediamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico, nonché le aree circostanti che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica sottoposti o da sottoporre a tutela e valorizzazione. // Omissis».
«Articolo 95 - Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. // 1. I nuovi insediamenti prevalentemente residenziali sono le parti del territorio oggetto di trasformazione insediativa, sia in termini di espansione del territorio urbano, che in termini di sostituzione di parti del tessuto urbano medesimo. Gli ambiti sono caratterizzati dalla previsione di una prevalente presenza di residenza e dalla contestuale presenza di attività sociali, culturali, commerciali e artigianali

Risulta però corretta, e quindi condivisibile, la parte dell'osservazione relativa alla prevalenza delle "regole" regionali tanto che per la disciplina delle zone "A" si è già proposto un aggiornamento; anche il contenuto della normativa vigente per le zone «BO» prevede una serie di adempimenti e di limitazioni che risultano in contrasto con la disciplina regionale e pertanto, di fatto, non più applicabili ope legis. A ciò si deve aggiungere quanto disposto al comma 6 dell'art. 243 «Ambito di applicazione» del T. U. in base al quale "Gli enti locali nelle proprie normative in materia di governo del territorio e materie correlate non possono introdurre procedure edilizie ed urbanistiche con tempi, modalità, condizioni e principi diversi o aggiuntivi rispetto a quelle previste dalle normative regionali."

Ci si riferisce in particolare: al vigente obbligo di procedere mediante piano attuativo; all'obbligo di individuare un indice di densità fondiaria medio per nuove edificazioni anche in ampliamento; alla limitazione delle tipologie degli interventi ammessi sull'edificato esistente; alle condizioni per gli interventi di recupero che risultano superate dalla DGR 420/2007. Si tratta di norme superate sia da quelle legislative che regolamentari regionali e sia per la disapplicazione del D.I.M. 2/04/1986.n. 1444 disposta dal dall'art. 243, co. 1, del T. U..

Si evidenzia come tale situazione si rinviene in gran parte delle vigenti NTA del PRG, ma non è questa la sede per poter procedere ad un aggiornamento generalizzato mentre risulta possibile, e quindi opportuno, procedere alla formulazione di una proposta di modifica della disciplina delle zone «BO» in quanto la stessa è oggetto di una specifica osservazione che tende a ricondurle alle zone «A» - oggetto della variante adottata - il che non è accoglibile, per le motivazioni espresse poco sopra, mentre si può proporre l'accoglimento della proposta di aggiornamento.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente, limitatamente all'adeguamento della disciplina vigente per le zone «BO» inserendo, nell'articolo 4 «Varianti allo strumento urbanistico generale» delle NTA del P. A. il comma 3bis relativo a detto adeguamento.

MODIFICA NORMATIVA

All'articolo 4 della N. A. del P. A. si propone di aggiungere il comma che segue: "**3bis** I primi due capoversi ed il punto a) dell'articolo 15 delle vigenti NTA del PRG sono così sostituiti:"

Si allega sub. 3 il testo con la proposta di aggiornamento delle suddette parti dell'articolo 15 delle vigenti NTA del PRG, testo che, ai fini di una immediata visualizzazione delle modifiche proposte, è stato posto a fronte di quello vigente.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

Aspetti puntuali - punto 1

Per questo punto, come per quelli successivi, viene riportato testualmente il contenuto dell'osservazione.

"Da una verifica, pur se non approfondita, la base catastale sulla quale è stato redatto il piano attuativo, non risulterebbe aggiornata. Dato che il piano prevede, e disciplina, interventi di dettaglio o che presuppongono l'esproprio, sarebbe forse opportuna una verifica dello stato di attualità della cartografia catastale e, se del caso, aggiornare anche i dati connessi e corrispondenti inseriti negli elaborati del piano attuativo."

Esame dell'osservazione

Per quanto riguarda la base della cartografia del PRG - sia vigente che proposta di variante - non è certo possibile procedere ad un aggiornamento della base catastale sulla quale è stato

predisposto lo strumento urbanistico generale; peraltro tale attività, oltre a richiedere notevoli costi in termini di mezzi e personale, non avrebbe alcuna finalità pratica in quanto la situazione catastale non incide sulle previsioni.

Il medesimo ragionamento potrebbe valere per le previsioni specifiche relative alle UMI, siano esse a destinazione pubblica che privata; come viene però osservato vi sono situazioni in cui è previsto di procedere mediante esproprio. Sebbene gli accertamenti effettivi avranno luogo al momento della specifica procedura di acquisizione si deve tenere conto che una corretta individuazione della situazione catastale assume rilevanza sotto questo aspetto.

Atteso che lo studio di base degli aspetti urbanistici del CQ3 risale a diverso tempo fa ed è quindi possibile che, nel frattempo, siano intervenute modifiche alla situazione catastale, si propone di procedere ad una verifica e conseguente aggiornamento delle basi catastali dell'elaborato grafico per ciascuna UMI (tavole da 6 a 15). Nel contempo si propone di integrare le NTA del P. A. con un specifico riferimento alla valenza delle planimetrie catastali.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente aggiornando le basi catastali delle previsioni delle UMI ovvero delle tavole da 6 a 15, integrando le NTA del P.A. con un riferimento espresso alla valenza delle individuazioni catastali.

MODIFICA NORMATIVA

Si propone di integrare l'articolo 5 della NTA del P. A. con il comma che segue:

"3bis *Per gli interventi pubblici o privati da attuare mediante procedura espropriativa si applicano le corrispondenti disposizioni di legge, nazionale e regionale. Le situazioni catastali risultanti dagli elaborati costituenti il P. A. sono suscettibili di aggiornamento ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 214, commi 6, 7 e 8, della l. r. 1/2015."*

In una nota a piè di pagina sarà riportato il testo delle disposizioni richiamate.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Le planimetrie catastali inserite negli elaborati grafici relativi alle previsioni delle singole UMI sono state aggiornate in base alle risultanze ufficiali vigenti al momento di detto aggiornamento.

Aspetti puntuali - punto 2

Dall'esame degli atti emerge che il progetto di piano attuativo è stato sottoposto all'esame della Commissione paesaggio e qualità architettonica e sarebbe quindi opportuno che le risultanze di detto esame fossero inserite negli elaborati oppure, ove si rendessero necessari degli aggiornamenti, se ne desse atto negli elaborati stessi.

Esame dell'osservazione

La commissione comunale per il paesaggio e la qualità architettonica ha esaminato il progetto del P. A. nella seduta del 15/12/2014, come riportato nella parte narrativa della D.C.C. 48/2014, ed ha espresso parere favorevole anche sugli aspetti sismici, idraulici ed idrogeologici prescrivendo che *"... Eventuali edifici ricompresi nella D.G.R. 1700/2003 e s.m.i. dovranno essere sottoposti a micro-zonazione di livello 3."*

Come riferito nel Capitolo, la relazione geologica è inserita tra gli elaborati adottati con la D.C.C. 48/2014 salvo che deve essere precisato che detta relazione, e quindi la valutazione consiliare, non concerne solo l'art. 89 del DPR 380/2001, ma anche gli altri aspetti previsti dalla legislazione regionale.

Si ritiene condivisibile con quanto osservato, che la prescrizione anzidetta, ancorché recepita nella delibera di adozione, dovrebbe essere più chiaramente rinvenibile negli elaborati progettuali, salvo verificare se nel perimetro del P. A. siano o meno presenti edifici del tipo segnalato dalla commissione, per un eventuale aggiornamento delle N. A. del P. A..

Si è quindi ritenuto opportuno chiedere al professionista incaricato di effettuare le necessarie verifiche, aggiornando il frontespizio dell'elaborato per rendere immediatamente leggibile il contenuto anche ai fini idraulici ed idrogeologici, precisando che l'aggiornamento è avvenuto in sede di proposte tecniche di controdeduzioni alle osservazioni. Con nota rubricata al prot. 12716 del 24/08/2015, il professionista ha rimesso l'elaborato aggiornato, fornendo le necessarie precisazioni per le quali si rinvia a quanto significato nella nota richiamata che si allega sub. 4.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente aggiornando la relazione geologica per le verifiche richieste dalla Commissione e per le precisazioni risultanti dalla proposta tecnica per le controdeduzioni.

MODIFICA ELABORATI

La relazione geologica inclusa tra gli elaborati viene sostituita con quella aggiornata prodotta dal professionista incaricato.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 3

L'area destinata alla realizzazione del parcheggio individuato come «UMI B» risulta classificata, nella cartografia che individua le varianti urbanistiche, anche come zona omogenea di tipo «A». Si osserva circa l'opportunità di eliminare questa doppia classificazione che potrebbe ingenerare difficoltà attuative, stanti le limitazioni poste dalla legislazione agli interventi nei centri storici ed in particolare quelli connessi alla permeabilità dei suoli.

Esame dell'osservazione

Si ritiene condivisibile quanto significato con l'osservazione ed al fine di ovviare a possibili difficoltà attuative l'elaborato deve essere aggiornato.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica degli elaborati.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nell'elaborato grafico della UMI B (tavola 07) e nella Tavola 03, dalla previsione urbanistica di variante deve essere tolta la campitura che individua come zona "A" il parcheggio di progetto.

Aspetti puntuali - punto 4

Il parcheggio «P» posto a ridosso della previsione «VPU», nella tavola 3, con la quale costituisce la UMI «C», risulta campito con una medesima grafia e più precisamente quelle afferente le aree verdi. Si ritiene trattarsi di un errore grafico che sarebbe opportuno rettificare.

Esame dell'osservazione

Nell'elaborato grafico relativo alla UMI C le aree sono campite correttamente ovvero sia differenziando la previsione «P» da quella «Vpu». Stante la prevalenza di tale cartografia si potrebbe anche ovviare all'aggiornamento della Tavola 03, ma al fine di evitare complicazioni nella fase attuativa si ritiene di poter accogliere l'osservazione.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica degli elaborati.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nella Tavola 03, in corrispondenza della UMI «C», la campitura dell'area destinata a «P» deve essere differenziata da quella della «Vpu».

Aspetti puntuali - punto 5

Nella disciplina di dettaglio per i realizzandi parcheggi si suggerisce di introdurre anche quella relativa al reperimento di idonei spazi per i raccoglitori per la raccolta differenziata e/o per l'igiene urbana, compatibilmente con il sistema di raccolta dei rifiuti e relativi criteri organizzativi, al limite rinviando all'attuazione le necessarie verifiche con il gestore.

Esame dell'osservazione

La disposizione che richiedeva l'inserimento di "... spazi idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata ..." contenuta nell'art. 14 della l. r. 17/2008 attiene ai "... piani attuativi relativi a comparti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica ..." e quindi non applicabile a quello in argomento.

A livello grafico, negli elaborati di progetto della UMI «B» e «C», tali spazi sono stati, comunque, indicati. La legislazione sopravvenuta non contempla più la richiamata disposizione, ma nella definizione delle opere di urbanizzazione (art. 3, co. 1, R. R. 2/2015) sono incluse le "... piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti ...". L'art. 29 «Requisiti e standard di qualità per i parcheggi» del R. R. 2/2015, non prevede tale adempimento, ma detta disposizioni in materia di parcheggi; sebbene dette disposizioni siano, comunque, prevalenti, si ritiene opportuno che siano chiaramente esplicitate per non indurre il dubbio che in presenza di adozione precedente al Regolamento, possano essere disapplicate.

Appare quindi opportuno inserire nei «Fogli normativi» un riferimento a tali disposizioni oltre a quelle - principali - contenute nel richiamato regolamento; identico aggiornamento sarebbe opportuno per le N. A. del P. A..

Al fine di evitare un appesantimento dei testi normativi, si propone che la disciplina di carattere generale vada inserita nelle norme del P. A. in modo che nei «Fogli normativi» si possa inserire solo un rinvio a dette N.A..

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

MODIFICA NORMATIVA

All'articolo 7 della N. A. del P. A. si propone di aggiungere il comma che segue: "3bis - Gli spazi di parcheggio pubblico devono essere realizzati nel rispetto delle corrispondenti disposizioni del R. R. 2/2015, con particolare riferimento a quelle di cui agli articoli 3, co. 4 e 29, commi 3, 5, 6, 7 e 8. In tali aree devono, inoltre, essere riservati spazi idonei per le piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti, previ accordi con il soggetto gestore del servizio."

Elaborato «Fogli normativi delle UMI» - Alle "Prescrizioni particolari" delle UMI «B» e «C» vanno apportate le seguenti modifiche:

- al punto 2.a le parole da "degli articoli" fino a "l.r. 17/2008;" sono così sostituite "dall'articolo 7, co. 3bis, delle N. A. del P. A.,". Nelle «Note» ne va inserita una che riferisce sulla motivazione della modifica;
- il punto 2.b viene soppresso in quanto la disciplina lì richiamata, oltre ad essere stata sostituita con il R. R. 2/2015, è stata introdotta nell'art. 7, co. 3bis della N. A. del P. A.. Nelle «Note» ne va inserita una che riferisce sulla motivazione della modifica.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 6

Gli articoli 8 e 9 della norme del piano attuativo dettano delle prescrizioni relative alle sistemazioni delle aree scoperte private e pubbliche. Si osserva come alcune di tali prescrizioni sembrano confliggere con le previsioni di dettaglio delle UMI, sia pubbliche che private, e sarebbe opportuno approfondire dette disposizioni adeguandole, peraltro, alla sopravvenuta disciplina in materia di edilizia sostenibile all'interno delle zone «A». Si osserva, inoltre, l'opportunità di inserire una disposizione in base alla quale le previsioni di dettaglio per le UMI prevalgono sia su quelle generali in materia di prescrizioni per le aree scoperte, e sia anche su altre normative di carattere generale date con la variante dell'articolo 14 delle NTA del PRG.

Esame dell'osservazione

Gli articoli 8 e 9 (*rectius* 9 e 10) stabiliscono regole di carattere generale applicabili a tutte le aree o interventi ricadenti all'interno del Piano Attuativo ed appaiono coerenti con quelle stabilite per le singole UMI le cui previsioni sono, peraltro, prevalenti - per prassi consolidata - in quanto redatte in scala di maggior dettaglio.

Allo scopo di rendere più chiaramente applicabile la suddetta prevalenza si ritiene opportuno inserire una specifica disposizione in tal senso.

Per quanto riguarda la disciplina prevalente sopravvenuta non sono presenti, negli articoli oggetto dell'osservazione, riferimenti normativi da aggiornare.

Sempre in tema di coerenza tra normative si ritiene opportuno aggiornare il punto 4 dell'articolo 10 inserendo un riferimento a quella contenuta nell'art. 14, co. 14, secondo l'aggiornamento proposto con le controdeduzioni al precedente punto "Aspetti generali 1".

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente con modifica delle N. A. del P. A..

MODIFICA NORMATIVA

All'articolo 1 delle N. A. del P. A. si propone di aggiungere il comma che segue: "4bis - In caso di contrasto con le presenti norme o con quelle del PRG, le previsioni di dettaglio contenute negli elaborati grafici e nei «Fogli normativi» delle UMI sono prevalenti."

All'articolo 10, punto 4 si propone di aggiungere all'inizio le parole "fermo restando quanto stabilito all'art. 14, co. 14, della NTA del PRG"

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 7a

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica sono stati individuati con una specifica classificazione che si sostanzia come una sottozona di quelle di tipo «B» di completamento. Nel merito si osserva che:

a detta classificazione è stata attribuita - nella cartografia - ad uno solo dei due insediamenti interessati, diversamente da quanto risulta dai «Fogli normativi» in base ai quali entrambi risulterebbero classificati come zona «Br»;

Esame dell'osservazione

La fattispecie trattata in questo punto dell'osservazione non può essere oggetto di una valutazione disgiunta da quelle di cui ai punti 7b e 7c. Si rinvia pertanto alle proposte formulate per il punto 7c.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Per una trattazione unitaria si rinvia alla proposta per il punto 7c.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 7b

- b dagli elaborati del piano attuativo risulta che gli interventi di ERS sono stati considerati come dotazioni territoriali, sebbene la qualificazione del piano attuativo come programma di riqualificazione urbana non comporti limitazioni ad eventuali incrementi delle potenzialità insediative. Si osserva quindi che, in coerenza con tale scelta, i corrispondenti azionamenti andrebbero inseriti tra le zone per servizi o per dotazioni territoriali o, in alternativa, si potrebbe mantenere l'attuale classificazione urbanistica dando atto che l'incremento è conforme alla disciplina vigente sia al momento dell'adozione che ad oggi;*

Esame dell'osservazione

Si ribadiscono le considerazioni svolte per il punto 7a.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Per una trattazione unitaria si rinvia alla proposta per il punto 7c.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 7c

- c la disciplina per tali tipi di intervento, nella attuale formulazione, sembra precludere la possibilità di realizzare altri interventi di edilizia convenzionata (anche non assistita da contributo) o sovvenzionata, in edifici diversi da quelli attualmente interessati. Pur essendo tale possibilità ammessa dalla legislazione regionale laddove esenta dal contributo sul costo di costruzione l'edilizia convenzionata, dato che tale esenzione è divenuta generalizzata nelle zone «A» sarebbe forse opportuna una precisazione in merito.*

Esame dell'osservazione

Come evidenzia l'osservante in questi punti, gli insediamenti destinati all'edilizia sociale, convenzionata o sovvenzionata ed assistita o meno da contributo pubblico, sono stati qualificati come *dotazioni territoriali*, per le considerazioni e le finalità individuati nella relazione illustrativa del progetto del P. A. (si veda il Capitolo 5). Trattandosi di variante urbanistica connessa ad un programma di riqualificazione urbana, la legislazione regionale non poneva, come non pone attualmente, limitazioni ad eventuali incrementi delle potenzialità insediative, ma si è ritenuto più coerente con la ridetta legislazione, anche nazionale, inserire tali azionamenti tra quelli per "*dotazioni territoriali*" ovvero per "*servizi*".

In effetti il loro inserimento tra le zone residenziali di completamento, se pur coerente con le caratteristiche dell'insediamento (cfr. art. 94, R. R. 2/2015) in cui sono collocati, non appare coerente con la legislazione richiamata che ne chiede l'inserimento nelle *dotazioni territoriali* ovvero tra le zone «F», stante la classificazione data con il PRG vigente.

Si ritiene quindi di poter proporre la modifica dell'attuale classificazione come "*Zone residenziali*

di ristrutturazione edilizia ed urbanistica «Br»" in "Zone per l'edilizia sociale «S.ERS»"; tale nuova classificazione va attribuita ad entrambi gli interventi previsti (UMI "A" e UMI "6"): nei Fogli Normativi; nella cartografia della variante al PRG (Tavola 03) inclusa la legenda.

Anche la corrispondente disciplina va stralciata dalla collocazione prevista in adozione con l'art. 4, co. 4, delle N. A. del P. A. (ovverosia aggiunta del punto d) all'art. 15 delle vigenti NTA del PRG) e se ne propone l'inserimento nel Titolo II, Capo VI delle vigenti NTA del PRG.

La disciplina adottata, come ricollocata, va integrata ed aggiornata nel senso proposto con l'osservazione ovverosia di precisare che il regime "convenzionato" può essere richiesto in tutte le zone omogenee, sia per interventi di recupero che di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente al momento della richiesta. L'aggiornamento dovrà recepire anche i principi stabiliti con il punto 5 del dispositivo della D.C.C. 48/2014.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente con modifica degli elaborati.

MODIFICA NORMATIVA

Articolo 14 delle N. A. del P.A.:

il comma 4 dovrebbe essere sostituito con i seguenti:

"4. Al Titolo II «AZZONAMENTI», Capo VI «ZONE PER SERVIZI» delle vigenti NTA del PRG viene aggiunto l'articolo 27-ter che titola «ZONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - S.ERS» con il testo che segue:

"1. Sono le zone destinate all'edilizia residenziale sociale «ERS» sovvenzionata o convenzionata, assistita o meno da contributi in qualunque forma concessi, di cui all'art. 1 del D.M. Infrastrutture 22/04/2008.

2. Tali zone rientrano nelle dotazioni territoriali ai sensi e per gli effetti dell'art. 85, co. 2, del R. R. 2/2015.

3. I parametri edilizi ed urbanistici, le tipologie edilizie e d'intervento, le destinazioni d'uso, per gli interventi ricompresi nel Programma di riqualificazione urbana denominato «CQ3» sono quelli definiti con il connesso piano attuativo.

4. Una volta completati gli interventi previsti dal piano attuativo di cui al comma precedente e decaduti i vincoli eventualmente posti, gli edifici possono essere oggetto delle trasformazioni ammesse dalla legislazione a quel momento vigente.

5. Gli interventi in regime di edilizia convenzionata possono interessare edifici esistenti o di nuova costruzione ancorché non inclusi nelle zone di cui al presente articolo; la loro attuazione è subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art. 133, co. 2, della l. r. 1/2015, secondo i criteri ed i parametri, anche di emanazione comunale, vigenti al momento dell'intervento. La convenzione, che potrà essere sostituita con un atto d'obbligo che contenga gli stessi elementi, sarà predisposta, in via generale o per singolo intervento, in base agli schemi tipo regionali da integrare con le risultanze degli accertamenti istruttori."

"4bis All'articolo 11 delle vigenti NTA del PRG, al punto 5) viene inserito il seguente alinea: **"b-bis zone per l'edilizia residenziale pubblica - ERS"**

A piè di pagina vanno inserite delle note che illustrano i riferimenti normativi citati oltre che la motivazione della sostituzione proposta.

Fogli Normativi UMI "A" e UMI "6"

Tabella «SITUAZIONE INSEDIATIVA», riquadro «Progetto»: il testo attuale dovrebbe essere sostituito con il seguente: **"Zona omogenea "F" del tipo «ZONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - S.ERS» di cui all'art. 4, co. 4 delle N. A. del P. A."**

A piè di pagina va inserita una nota che illustra la motivazione della sostituzione proposta e riporta il testo vigente al momento dell'adozione.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nella Tavola 03 ed in quelle relative alla UMI "A" (Tavola 06) ed alla UMI "6" (Tavola 15) la sigla «Br» deve essere sostituita con «S.ERS» e nelle legenda va riporta la relativa definizione. La simbologia resta invariata.

Sempre nella Tavola 03 con la campitura suddetta devono essere individuate entrambe le UMI interessate da tale nuova classificazione.

Aspetti puntuali - punto 8

Sempre in materia di edilizia convenzionata, non risulta esplicitato con chiarezza, nella normativa, quando e come dovranno essere stipulate le convenzioni o atti d'obbligo e sulla base di quali parametri metrici ed economici. I principi sono, infatti, contenuti nel dispositivo della delibera di adozione della quale, però, nel corso del procedimento rimarrà poca traccia; si segnala quindi l'opportunità di trasferire detti criteri nel corpo della normativa specifica del piano attuativo oppure, meglio, in quella del PRG soprattutto se gli interventi di ERS dovessero trovare una specifica zonizzazione nell'ambito di quelle per servizi infrastrutturali. Sempre ai fini di una maggiore chiarezza tali precisazioni dovrebbero costituire un'integrazione dei corrispondenti «Fogli normativi».

Esame dell'osservazione

L'osservazione può ritenersi, di fatto, accolta a seguito delle modifiche normative introdotte con le proposte formulate per il precedente punto 7.c. Per quanto riguarda i «Fogli normativi» interessati si ritiene che il rinvio alla specifica disposizione inserita nell'art. 4 delle N. A. del P. A. raggiunga la chiarezza richiesta con l'osservazione.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

MODIFICA NORMATIVA

Si confermano le modifiche di cui al punto 7.c.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 9

L'attuazione della «UMI B» (pubblica) risulta strettamente connessa a quella della «UMI 2» (privata) talché la mancata attivazione del privato potrebbe pregiudicare quella pubblica. Si osserva che sarebbe opportuno introdurre un termine vincolante per l'attivazione privata, collegando tale termine alla definitiva assegnazione del contributo regionale per l'opera pubblica, onde non vanificarne l'utilizzazione. Forse sarebbe opportuno l'inserimento delle particelle destinate a parcheggio nel piano particellare di esproprio prevedendo altresì una eventuale penalizzazione per l'intervento privato, laddove non avvenisse la cessione volontaria in tempi utili per l'utilizzazione del finanziamento.

Esame dell'osservazione

Per quanto riguarda l'inserimento delle particelle costituenti la UMI B si rappresenta che le stesse sono già incluse nel piano particellare di esproprio, salvo aggiornamenti derivanti da quelli catastali già previsti (cfr. punto 1).

Nel merito del collegamento tra l'attuazione delle UMI oggetto dell'osservazione è già stato previsto uno stretto collegamento tra intervento privato ed intervento pubblico; in particolare si

richiama la prescrizione particolare n.1 per la UMI 2 secondo la quale il diritto alla ristrutturazione urbanistica in via diretta matura solo con la cessione dell'area per l'infrastruttura pubblica. Ne contempo la prescrizione n. 1 per la UMI B stabilisce che nel caso di mancata adesione alla cessione gratuita si procederà mediante acquisizione forzata.

Si condivide, invece, l'opportunità di inserire un termine temporale affinché l'adesione avvenga in tempi utili per avviare le procedure per l'appalto; decorso inutilmente tale termine si darà seguito a quella di esproprio, ferma restando la perdita del diritto alla ristrutturazione urbanistica.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica normativa.

MODIFICA NORMATIVA

Foglio normativo UMI "B" - Alla prescrizione particolare n. 1 si propone di inserire tra le "mancata adesione" e "si procederà" l'inciso ", nei termini stabiliti per detta UMI,".

Foglio normativo UMI "2" - Alla prescrizione particolare n. 1 dopo "parcheggio pubblico" e prima del punto e virgola si propone di inserire le parole "individuata come UMI B, cessione che dovrà avvenire prima dell'avvio delle procedure per l'affidamento dell'opera pubblica".

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 10

Sempre in materia di piano particellare, quello adottato eventualmente da integrare in base all'osservazione che precede, non risulta supportato da alcuna disposizione normativa atta anche ad esplicitarne l'efficacia anche temporale.

Esame dell'osservazione

L'approvazione del piano attuativo equivale a dichiarazione di pubblica utilità in base alla legislazione, anche regionale, vigente sia al momento dell'adozione che al momento della stesura del presente documento. Ciò laddove sia espressamente dichiarato, come stabilito dall'art. 53, co. 1, lett. a) della l. r. 1/2015.

Si deve però tenere conto del fatto che la realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.A. è connessa alla firma dell'accordo di programma ed alla concessione dei corrispondenti finanziamenti e quindi la dichiarazione anzidetta in sede di P.A. potrebbe risultare eccessiva o ridurre i tempi di efficacia del vincolo.

A ciò si deve aggiungere che in base all'art. 222, co. 1, lett. a) della l. r. 1/2015 la dichiarazione "... si intende disposta: // a) quando l'autorità competente approva il progetto definitivo o esecutivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità;".

Si ritiene quindi non necessario un aggiornamento normativo nel senso richiesto.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di non accogliere.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 11

Non sembrano chiaramente esplicitate le possibilità di deroga, ovvero di limitazione, alla

realizzazione degli interventi di sostenibilità ambientale per i quali si potrebbero utilizzare i criteri semplificati introdotti con i recenti testi unici regionali. Nel contempo si suggerisce di non introdurre limitazioni tali da impedire l'accesso alle premialità previste per gli interventi che ottenessero la certificazione in classe «A» oppure in classe «B».

Esame dell'osservazione

La disciplina sugli obblighi per la sostenibilità ambientale e per le premialità, peraltro non utilizzabili nella zona "A", è stata aggiornata con la rielaborazione dell'art. 14 delle NTA del PRG, come proposto con la controdeduzione al precedente punto "Aspetti generali 1". Per di più la disciplina di dettaglio regionale è comunque prevalente e si ritiene di aver regolamentato sufficientemente le deroghe possibili per gli interventi di dettaglio previsti per le UMI.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di non accogliere.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 12

Le NTA del PRG, già interessate da alcune varianti, comprendono anche alcune normative di dettaglio che, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, risulterebbero confliggenti, su alcune fattispecie, con le disposizioni date con la DGR 420/2007. In particolare la soppressione, nel contesto dell'articolo 14 delle NTA del PRG, delle disposizioni introdotte con l'adeguamento al PTCP, proprio in coerenza con quanto stabilito dalla DGR 420/2007 risulterebbe reintrodotta con il riferimento all'articolo 14-ter contenuto nell'articolo 9, comma 4, delle norme del piano attuativo. Peraltro il punto 8 del dispositivo della DGR richiamata impone ai comuni di recepire le disposizioni, individuate come cogenti, dalla medesima deliberazione. Al fine di evitare o quanto meno ridurre dubbi applicativi sarebbe opportuno che con l'odierna variante venisse affrontato e risolto in forma compiuta questo aspetto.

Esame dell'osservazione

Il riferimento all'art. 14-ter della NTA del PRG, contenuto nel comma 4 dell'articolo 9 della N. A., non incide sulle modifiche introdotte nell'art. 14 per recepire le disposizioni di cui alla DGR 420/2007. Ciò in quanto il richiamato art. 14-ter, nel mentre per varie zone omogenee detta norme di dettaglio (comunque superate dal disposto della DGR 420/2007) per le zone "A" contiene un mero rinvio alle disposizioni di cui all'art. 14 che, come detto, è stato adeguato. Non sussiste quindi alcuna possibilità che sorgano dubbi applicativi.

Ad ogni buon conto, trattandosi di un rinvio superfluo, si propone di stralciare il comma 4 dell'art. 9 delle norme del P.A..

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

MODIFICA NORMATIVA

Il comma 4 dell'articolo 9 delle N. A. del P. A. è soppresso.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 13

Dall'esame degli elaborati che costituiscono il piano attuativo non risulta chiaramente disciplinata la possibilità di realizzare spazi di parcheggio siano essi di superficie che interrati, cosa invece consentita prima dalla l. r. 12/2008 ed oggi dall'articolo 66 della l. r. 1/2015. Considerato che la legislazione regionale consente ai comuni di individuare luoghi ove ciò non è consentito, sarebbe opportuno che venisse esplicitata con chiarezza la volontà comunale vuoi nell'intera zona «A» e vuoi all'interno del piano attuativo e/o della porzione perimetrata come «ARP».

Esame dell'osservazione

Con la modifica dell'art. 14 delle NTA del PRG, al comma 1, lett. c), sono stati consentiti gli interventi, tutti, consentiti dal legislatore nelle zone "A" inclusi, quindi, quelli cui all'art. 66, co. 3, della l. r. 1/2015 (parcheggi interrati). È stata altresì recepita la possibilità di realizzare alcune opere pertinenziali (art. 14, co. 3) e tra quelle ammesse sono inclusi i parcheggi di cui all'art. 21, co. 4, lett. e) del R. R. 2/2015 (parcheggi pertinenziali interrati o al piano terra degli edifici esistenti).

È pur vero che gli articoli 9 e 10 non contengono un espresso rinvio alle NTA del PRG per la realizzazione delle autorimesse interrate e cioè potrebbe indurre a ritenere che siano escluse, quanto meno per le aree private, atteso che le aree pubbliche occorre attivare una specifica procedura.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della normativa.

MODIFICA NORMATIVA

Per le N. A. del P. A. si propongono le modifiche che seguono.

All'articolo 9 il comma 4, già soppresso, si propone venga reinserto con la seguente formulazione "*Negli spazi di cui al presente articolo possono essere realizzati spazi di parcheggio di superficie o interrati ai sensi dell'art. 14, commi 1, lett. c) e 3 delle NTA del PRG. La presente disposizione si applica anche agli spazi di proprietà pubblica.*",

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 14

La legislazione prevalente sopravvenuta dopo l'adozione del piano attuativo consente, in via diretta, l'utilizzazione dei sottotetti con relative modifiche di sagoma. Si osserva l'opportunità di esplicitare con chiarezza la volontà dell'Amministrazione comunale ovvero se consentire tali interventi in via generale oppure limitarli agli edifici con tutelati ovvero escluderli ovunque nell'ambito del comparto CQ3 o del centro storico.

Esame dell'osservazione

La normativa cui si fa riferimento è stata già recepita con l'aggiornamento dell'art. 14 delle NTA del PRG e quindi, l'osservazione pur essendo accoglibile non produce alcun effetto.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

MODIFICA NORMATIVA

Si confermano le modifiche già introdotte nell'art. 14 della NTA del PRG su quanto oggetto di questa parte dell'osservazione.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 15

Le NTA del PRG, come modificate con la variante adottata, subordinano la realizzazione delle opere pertinenziali alla redazione di un progetto unitario che comprenda l'edificio principale. La legislazione prevalente, sopravvenuta dopo l'adozione, però, esclude la possibilità di realizzare opere pertinenziali nelle zone «A», salvo alcune modeste eccezioni le quali però fanno propendere per l'esclusione del richiesto progetto unitario. Anche per queste tipologie di interventi si osserva la necessità di procedere agli opportuni aggiornamenti al fine di evitare un conflitto tra norma locale e norma regionale sempre che l'avvenuta adozione non consenta di mantenere la disposizione come adottata.

Esame dell'osservazione

Le disposizioni, o meglio le esclusioni, cui fa riferimento l'osservante, sono state già introdotte nell'art. 14 delle NTA del PRG; per quanto riguarda le modalità attuative è stato stralciato l'obbligo del progetto unitario facendo riferimento ai procedimenti abilitanti previsti dalla vigente legislazione regionale. Ne consegue che l'osservazione, pur essendo accoglibile, non produce alcun effetto.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

MODIFICA NORMATIVA

Si confermano le modifiche già introdotte nell'art. 14 della NTA del PRG su quanto oggetto di questa parte dell'osservazione.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 16

Le norme del piano attuativo contengono alcune disposizioni in materia di premialità dalle quali però risulterebbe, ad una prima lettura, non disciplinata quella parte relativa alla sostenibilità ambientale per la quale il legislatore regionale ha rimesso alle singole amministrazioni la potestà di introdurre alcune specificazioni e limitazioni. Queste ultime, in particolare, non risultano trattate nella richiamata normativa.

Esame dell'osservazione

La problematica segnalata è stata già affrontata nelle proposte di controdeduzioni al precedente punto 11 e non si possono che confermare le proposte formulate.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di non accogliere.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 17

Al comma 4 dell'articolo 14 delle NTA del PRG nella stesura adottata si fa riferimento all'autorizzazione paesaggistica di cui alla Parte Terza del D. lgs. 42/2004. Ciò sembrerebbe escludere la possibilità, ove fosse necessario, di applicare la procedura di cui all'articolo 167 del medesimo decreto e che è inserito nella Parte Quarta. Sarebbe opportuno un intervento normativo

chiarificatore.

Esame dell'osservazione

La disposizione del D. lgs. 42/2004 richiamata in questo punto dell'osservazione trova applicazione nell'ambito di procedimenti sanzionatori e pertanto non è suscettibile di regolamentazione a livello locale. La stessa, peraltro, incide sugli aspetti penali e pertanto sottratta anche al legislatore regionale.

Non si rende necessario introdurre alcun riferimento proprio perché la normativa sanzionatoria agisce *ope legis* e pertanto prevalente sulla normativa locale.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di non accogliere.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 18

Sempre in relazione all'articolo 14, come proposto in variante, al comma 9, si dispone l'obbligo di reperire, mediante monetizzazione, le dotazioni territoriali per le destinazioni diverse dalla residenza. Tale adempimento è stato escluso per gli interventi ricadenti nel comparto oggetto del piano attuativo. Si osserva, però, che la l. r. 1/2015 ha esentato da tale adempimento - in via generalizzata - gli interventi all'interno delle zone «A» e non appaiono sussistere norme transitorie che consentano di confermare la disposizione adottata.

Esame dell'osservazione

Le disposizioni, o meglio le esclusioni cui fa riferimento l'osservante, sono state già introdotte nell'art. 14 delle NTA del PRG. Ne consegue che l'osservazione, pur essendo accoglibile, non produce alcun effetto.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

MODIFICA NORMATIVA

Si confermano le modifiche già introdotte nell'art. 14 della NTA del PRG su quanto oggetto di questa parte dell'osservazione.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 19

All'articolo 10 delle norme del piano attuativo si prescrive (comma 5) di limitare l'uso di cavi volanti ovvero il loro occultamento, estendendo la disposizione anche alle reti pubbliche. Non risulta chiaro se la disciplina sia rivolta solo al futuro o se si intenda, con essa, tendere ad un miglioramento della situazione pregressa. Sebbene la norma non possa disporre che per il futuro, si osserva che sarebbe opportuno introdurre l'obbligo di un adeguamento nel caso di interventi di consistente ristrutturazione degli edifici esistenti.

Esame dell'osservazione

La limitazione cui si fa riferimento in questa parte dell'osservazione è, di fatto, conseguente alle disposizioni di cui alla DGR 420/2007, come recepite nell'art. 14 delle NTA del PRG.

Evidentemente la norma non può avere efficacia retroattiva e non si ritiene necessario un esplicito chiarimento in tal senso; è invece condivisibile l'opportunità di precisare in relazione a quali tipi di interventi edilizi debba collegarsi l'onere in argomento.

Sono di certo da escludere tutti gli interventi minori interni agli edifici mentre si potrebbe stabilire che nel caso di rifacimento delle facciate ovvero di ristrutturazioni di interi edifici l'onere diviene obbligatorio. Nel contempo non si può prescindere dalla necessità che esistano soluzioni alternative possibili o praticabili, il che chiama in causa il soggetto gestore delle reti interessate dalla rimozione dei cavi in facciata.

Si ritiene quindi possibile proporre un adeguamento normativo nel senso anzidetto.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

MODIFICA NORMATIVA

All'articolo 10 delle N. A. del P. A. il secondo periodo del punto 5 è sostituito con quello che segue: *"Tale prescrizione trova applicazione nel caso di rifacimento delle facciate ovvero di ristrutturazione di un intero edificio, qualora il soggetto gestore abbia predisposto cavidotti interrati ovvero fornisca il consenso alla loro realizzazione. La prescrizione si intende estesa anche alle reti di pubblica utilità quali quella elettrica e telefonica."*

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Aspetti puntuali - punto 20

Sempre nell'articolo 10, ma ai commi 1 e 3, si fa riferimento a non ben individuati elaborati di progetto. Al fine di rendere chiara l'applicabilità delle prescrizioni poste in questi commi sarebbe opportuno individuare quali siano gli elaborati di progetto cui fare riferimento.

Esame dell'osservazione

La disposizione è riferita, evidentemente, agli elaborati grafici di dettaglio ovvero sia a quelli relativi alle previsioni di progetto delle UMI. Al fine di rendere più chiaro l'ambito di riferimento si propone di aggiornare i commi 1 e 3 dell'articolo 10 delle N. A. del P. A..

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

MODIFICA NORMATIVA

Articolo 10 delle N. A. del P. A.

- al comma 1 le parole *"indicata in tavola di progetto"* sono sostituite con *"individuata negli elaborati grafici delle UMI"*;
- al comma 3 le parole *"indicati in progetto"* sono sostituite con *"individuati negli elaborati grafici delle UMI"*.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna

Osservazione ante termine

Si è già riferito, nel Capitolo 2, circa un'osservazione presentata dal geol Pier Luigi Betori prima dell'inizio del termine, ma che tale possibilità non risulta preclusa dalla normativa di settore. L'osservazione ha, peraltro una finalità puramente collaborativa come si evince dal contenuto che si ritiene opportuno trascrivere integralmente.

"In riferimento al piano attuativo in oggetto, per quanto concerne la relazione geologico-technica, si propone di inserire nella stessa la verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica del piano, in

modo che sia ben visibile anche nel frontespizio, nonché di precisare le ragioni che hanno portato a limitare analisi di pericolosità al secondo livello di studio."

Esame dell'osservazione

Occorre premettere, come già riferito, che la relazione, nella stesura valutata in sede di adozione, già conteneva le valutazioni e le verifiche di carattere idraulico ed idrogeologico ancorché ciò non fosse stato espressamente esplicitato nel contesto dell'atto deliberativo di adozione.

Per quanto riguarda l'altra parte dell'osservazione si ritiene che le valutazioni e le proposte formulate per il punto 2 dell'osservazione n. 1, siano esaustivi rispetto a quanto è stato segnalato.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si confermano la proposta e le modifiche di cui al punto 2 dell'osservazione n. 1.

Conclusioni

Il presente documento viene rimesso alla Giunta comunale per il successivo inoltro al Consiglio Comunale, per l'esame e le valutazioni di competenza finalizzate alla adozione definitiva del Piano Attuativo in variante al PRG, già adottato con D.C.C. n. 48 del 23 dicembre 2014.

Gli elaborati grafici del Piano attuativo, le Norme di Attuazione, i Fogli normativi delle UMI, sono stati aggiornati secondo le proposte formulate; successivamente alle valutazioni e decisioni consiliari, se le stesse dovessero differire da quelle dell'ufficio, si provvederà alla stesura dei testi ulteriormente aggiornati oltre agli adempimenti necessari all'ulteriore corso per giungere all'approvazione.

□ = □ = □ = □

Trevi, 31 agosto 2015

Collaboratore
geom. Giuseppe Lorenzetti

Progettista e coordinatore
Responsabile Servizio Urbanistica
arch. Stefania Bettini

Allegato 1 - Pubblicazione adozione estratta dal BUR

COMUNE DI TREVÌ

Avviso di deposito e pubblicazione del piano attuativo di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. in attuazione del programma di riqualificazione urbana denominato Contratto di Quartiere 3 - CQ3. Adozione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visti gli atti d'ufficio;
Visto il testo unico L.R. 21 gennaio 2015, n. 1;
Vista la D.G.R. 657 del 12 aprile 2005;

RENDE NOTO

Che gli atti relativi al piano attuativo di iniziativa pubblica in variante al PRG in attuazione del programma di riqualificazione urbana denominato Contratto di Quartiere 3, adottato ai sensi di legge, giusta deliberazione consiliare n. 48 del 23 dicembre 2014, saranno depositati in libera visione al pubblico, nel Palazzo comunale, Ufficio Segreteria, dalla data del 17 marzo 2015 per 15 giorni consecutivi fino al 1° aprile 2015 compreso con il seguente orario:

tutti i giorni feriali dalle ore 9 alle ore 13

Gli atti sono costituiti da:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Documentazione assetto proprietario;
- Piano particellare;
- Documentazione fotografica;
- Norme di attuazione;
- Dichiarazione VAS;
- Dichiarazione di conformità (art. 23, co. 1, lett. a-bis, l. r. 11/2005)
- Tav. 01. Inquadramento urbanistico - scala 1:5.000, 1:2.000;
- Tav. 02. Inquadramento generale - carta dei vincoli - carta di zonizzazione acustica- scala 1:10.000, 1:2.000;
- Tav. 03. Assetto del P.A. sulla zonizzazione del PRG - scala 1:200;
- Tav. 04. Unità minime di intervento - scala 1:1.000;
- Tav. 05. Progetto piani volumetrico - scala 1:500;
- Tav. 06. UMI A - scala 1:1.000, 1:200;
- Tav. 07. UMI B - scala 1:1.000, 1:200;
- Tav. 08. UMI C - scala 1:1.000, 1:200;
- Tav. 09. UMI D - scala 1:1.000, 1:200;
- Tav. 10. UMI 1 - scala 1:1.000, 1:200;
- Tav. 11. UMI 2 - scala 1:1.000, 1:200;
- Tav. 12. UMI 3 - scala 1:1.000, 1:200;
- Tav. 13. UMI 4 - scala 1:1.000, 1:200;

- Tav. 14. UMI 5 - scala 1:1.000, 1:200;
- Tav. 15. UMI 6 - scala 1:1.000, 1:200;
- Tav. 16. Inquadramento paesaggistico e foto-inserimenti;
- Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica.

Il presente avviso viene pubblicato nel *Bollettino Ufficiale* della Regione serie Avvisi e concorsi del 17 marzo 2015, all'Albo pretorio e nel sito istituzionale del Comune.

Le eventuali opposizioni e osservazioni al piano, a norma dell'art. 28 terzo e quarto comma e art. 32 terzo comma della L.R. - T.U. - 21 gennaio 2015 n. 1, dovranno essere presentate alla Segreteria comunale, in piazza Mazzini di Trevi entro e non oltre 15 giorni dalla data del 2 aprile 2015 fino al 16 aprile 2015.

Nei successivi 5 giorni, fino al 21 aprile 2015 possono essere presentate repliche alle osservazioni ed opposizioni eventualmente pervenute.

Trevi, lì 17 marzo 2015

Il responsabile del servizio
STEFANIA BETTINI

T/131 (*Gratuito ai sensi dell'art. 251 c. 3 della l.r. 1/15*)

Allegato 2 - Modifica art. 4 NTA del P. A. per aggiornamento art. 14 NTA del PRG

- Articolo 4 -

Varianti allo strumento urbanistico generale

1. Omissis

2. L'articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG è sostituito dal seguente:

"ART. 14 CENTRI DI VALORE STORICO MONUMENTALE

Testo adottato con D.C.C. 48 del 23/12/2014	Testo modificato con proposta tecnica di controdeduzioni
1. Sono gli insediamenti che rivestono valore storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico, nonché le aree circostanti che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica; sono contraddistinti in cartografia come zone "A".	<i>invariato</i>
2. In tali zone sono consentiti gli interventi:	<i>invariato</i>
a) di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e per opere interne come definiti, rispettivamente, dall'art. 3, co. 1, lettere a), b), c), d), f) e g) della l. r. 1/2004 e s.m. ed i.;	a) di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e per opere interne come definiti, rispettivamente, dall'art. 7, co. 1, lettere a), b), c), d), f) e g) della l. r. 1/2015 ⁶ e s.m. ed i.;
b) disciplinati dagli articoli 34 e 35 della l. r. 1/2004;	b) disciplinati dagli articoli 156 e 157 della l. r. 1/2015 ⁷ ;
c) previsti dalla l. r. 12/2008 e s.m. ed i.;	c) previsti dal Titolo III, Capo II, della l. r. 1/2015 ⁸ ;
d) disciplinati da strumenti attuativi pregressi;	<i>invariato</i>
e) ammessi in base alla legislazione o regolamentazione sovraordinate fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 3;	<i>invariato</i>
f) previsti da strumenti di pianificazione e/o programmazione di dettaglio, comunque denominati;	<i>invariato</i>
g) per la realizzazione di infrastrutture ed edifici pubblici ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, co. 2, del R. R. 7/2010 con riferimento alle caratteristiche dell'isolato interessato.	g) per la realizzazione di infrastrutture ed edifici pubblici ai sensi e per gli effetti dell'art. 92, co. 2, del R. R. 2/2015 ⁹ con riferimento alle caratteristiche dell'isolato interessato.

⁶ La legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 reca «Testo unico governo del territorio e materie correlate» ed è stata pubblicata nel BUR Umbria n. 6 del 28 gennaio 2015 - S. O. n. 1. L'articolo 7 titola «Definizioni di carattere generale» ed il comma 1 dispone: "1. Ai fini del presente la presente legge si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", omissis
- b) "interventi di manutenzione straordinaria" omissis
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", omissis
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", omissis
- e) "interventi di nuova costruzione", omissis
- f) "interventi di ristrutturazione urbanistica", omissis
- g) "opere interne", omissis."

⁷ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). L'articolo 156 titola «Uso dei vani degli edifici esistenti» e l'articolo 157 titola «Interventi edilizi consentiti sugli edifici».

⁸ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). Il Titolo III reca «Norme per l'attuazione del PRG e per la riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia» e il Capo II «Norme per i centri storici».

⁹ Il Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n. 2 reca «Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)» ed è stato pubblicato nel BUR Umbria n. 10 del 20 febbraio 2015 - E. S.

L'articolo 92 titola «Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale» e se ne trascrive il testo: "1. Sono gli insediamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico, nonché le aree circostanti che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica sottoposti o da sottoporre a tutela e valorizzazione. Il 2. Gli interventi sono finalizzati alla rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti, in applicazione delle disposizioni del TU e della Delib. G. R. 420/2007. È consentita, nel rispetto delle caratteristiche storiche ed

<p>3. L'esecuzione degli interventi di cui al comma precedente è comunque soggetta agli adempimenti ed alle limitazioni derivanti dalla DGR 420/2007 e dal relativo allegato "A", in funzione della individuazione e della classificazione delle aree e degli edifici formulata dal progettista, fatto salvo l'esito confermativo della verifica di compatibilità di cui all'art. 19 del richiamato allegato "A". La realizzazione delle opere di cui all'art. 17, co. 3, lett. i) e dell'art. 21, co. 2, lett. c), n. 3, del R. R. 9/2008 è subordinata all'approvazione di un progetto unitario di riqualificazione dell'edificio e/o dell'isolato.</p>	<p>3. L'esecuzione degli interventi di cui al comma precedente è comunque soggetta agli adempimenti ed alle limitazioni derivanti dalla DGR 420/2007 ¹⁰ e dal relativo allegato "A", in funzione della individuazione e della classificazione delle aree e degli edifici formulata dal progettista, fatto salvo l'esito confermativo della verifica di compatibilità di cui all'art. 19 del richiamato allegato "A". La realizzazione delle opere pertinentenziali di cui all'art. 21 del R. R. 2/2015 è consentita nel rispetto del disposto del co. 5 del medesimo articolo ¹¹. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 264, co. 2, l. r. 1/2015 ¹² sono fatte salve le previsioni di opere pertinentenziali previste da piani attuativi adottati alla data di entrata in vigore della medesima legge regionale.</p>
<p>4. L'attività edilizia è soggetta ai titoli abilitativi o ai procedimenti di cui agli articoli 6, 7 e 7-bis della l. r. 1/2004 ovvero dal D. lgs. 28/2011, art. 6, e dal R. R. 7/2011. Gli interventi delle Amministrazioni pubbliche e assimilate sono soggetti alla disciplina ed ai procedimenti di cui all'art. 8 della l. r. 1/2004. L'attività edilizia è altresì subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi e per gli effetti</p>	<p>4. L'attività edilizia è soggetta ai titoli abilitativi o ai procedimenti di cui agli articoli 114 e 118 della l. r. 1/2015 ¹³ ovvero dal D. lgs. 28/2011, art. 6 ¹⁴, e dal R. R. 7/2011. ¹⁵ Gli interventi delle Amministrazioni pubbliche e assimilate sono soggetti alla disciplina ed ai procedimenti di cui all'art. 212 della l. r. 1/2015 ¹⁶. L'attività edilizia è altresì subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi e per gli effetti</p>

architettoniche degli insediamenti, la realizzazione di infrastrutture ed edifici pubblici, nonché quanto previsto al Titolo III, Capo II del TU e la realizzazione di opere pertinentenziali di edifici con la esclusione di quelle previste all'articolo 21, comma 5."

¹⁰ La Deliberazione Giunta Regionale 19 marzo 2007, n. 420 reca «Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett. b) L. R. n. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale.» ed è stata pubblicata nel BUR Umbria n. 18 del 24 aprile 2007 - S. O. n. 1. L'articolo 19 dell'allegato "A" titola «Verifica di compatibilità».

¹¹ Per il Regolamento Regionale 2/2015 si veda la nota al co. 2, lett. g). Si riporta il testo dell'articolo 21 «Opere Pertinenziali - Op», comma 5: "5. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'articolo 92, è esclusa la realizzazione delle opere pertinentenziali di cui al comma 3, lettera c), realizzate sugli edifici, nonché lettere g), i), primo periodo, comma 4, lettere b), d) ed i).".

Per agevolare la lettura vengono di seguito individuate le opere pertinentenziali escluse:

co. 3, lett. c) (realizzate sugli edifici): "gli impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno e fotovoltaici realizzati sugli edifici o collocati a terra al servizio degli edifici per l'autoconsumo;"

co. 3, lett. g): "le serre e i tunnel che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla deliberazione della Giunta regionale 7 giugno 2006, n. 955 (Legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11. Atto di indirizzo per la definizione delle tipologie di serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile coperta, ai sensi dell'art. 34, commi 2 e 3), destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 20;"

co. 3, lett. i) "i serbatoi di gpl purché adeguatamente schermati con specie vegetali autoctone. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'articolo 92, i serbatoi di gpl devono essere realizzati completamente interrati;"

co. 4, lett. b): "le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o di compagnia, per una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 30 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali, per attività agrituristiche e servizi;"

co. 4 lett. d): "le installazioni di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno;"

co. 4, lett. i): "gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristiche o servizi di dimensione eccedenti quelle previste al comma 3, lettera o);" Per agevolare la lettura si riportano le disposizioni richiamate nel precedente capoverso.

¹² Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). L'articolo 264 reca «Norme transitorie generali e finali in materia edilizia, urbanistica e finanziaria» ed il comma 2 dispone "2. Per gli interventi previsti da istanze di piani attuativi o di titoli abilitativi presentate al comune e dichiarate ricevibili alla data di entrata in vigore del presente TU, possono trovare applicazione, a richiesta dell'interessato, le normative edilizie ed urbanistiche regionali previgenti a tale data.".

¹³ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). L'articolo 114 titola «Permesso di costruire e SCIA»; l'articolo 118 titola «Attività edilizia senza titolo abilitativo».

¹⁴ Il Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 reca «Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE». L'articolo 6 titola «Procedura abilitativa semplificata e comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile».

¹⁵ Il Regolamento Regionale 29 luglio 2011, n. 7 reca «Disciplina regionale per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili» ed è stato pubblicato nel BUR Umbria n. 34 del 5 agosto 2011 ed è stato modificato ed integrato con la D.G.R. n. 40 del 23 gennaio 2012 (testo coordinato in BUR Umbria n. 13 del 28 marzo 2012 - S. O. n. 6).

¹⁶ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). L'articolo 212 titola «Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e opere di interesse pubblico».

delle disposizioni di cui alla Parte Terza del D. lgs. 42/2004.	delle disposizioni di cui alla Parte Terza del D. lgs. 42/2004. ¹⁷
5. L'attuazione degli interventi ammessi avviene con modalità diretta fatta eccezione per le fattispecie individuate dall'art. 3, co. 1, lettere a) e b), del R. R. 5/2013, per le quali è obbligatoria l'approvazione di piani attuativi di cui agli articoli 20 e 21 della l. r. 11/2005 e s.m. ed i.	5. L'attuazione degli interventi ammessi avviene con modalità diretta fatta eccezione per le fattispecie individuate dall'art. 101 del R. R. 2/2015, ¹⁸ per le quali è obbligatoria l'approvazione di piani attuativi di cui al Titolo III, Capo I, della l. r. 1/2015. ¹⁹
6. I piani attuativi di cui al precedente comma possono riguardare - ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, co. 1, del R. R. 5/2013 - anche singoli edifici, come definiti dalla normativa regionale, e relative aree pertinenziali.	6. I piani attuativi di cui al precedente comma possono riguardare - ai sensi e per gli effetti dell'art. 101, co. 4, del R. R. 2/2015 ²⁰ - anche singoli edifici, come definiti dalla normativa regionale, e le relative aree pertinenziali.
7. Il piano attuativo è costituito dagli elaborati minimi individuati dall'art. 13 del R. R. 5/2013, correlati però alla tipologia, ai contenuti ed alle finalità del piano medesimo. La convenzione per regolare i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori è predisposta sulla base dello schema tipo di cui all'art. 14, sempre del R. R. 5/2013, aggiornato d'ufficio alla realtà territoriale; detto schema sarà, di volta in volta, adeguato alle specifiche previsioni, da adottare e/o approvare unitamente al piano attuativo ovvero con specifico separato provvedimento del Responsabile del Servizio preposto, in applicazione di quanto stabilito nel procedimento di approvazione.	7. Il piano attuativo è costituito dagli elaborati minimi individuati dall'art. 111 del R. R. 2/2015, ²¹ correlati però alla tipologia, ai contenuti ed alle finalità del piano medesimo. La convenzione per regolare i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori è predisposta sulla base dello schema tipo di cui all'art. 112 sempre del R. R. 2/2015, ²² aggiornato d'ufficio alla realtà territoriale; detto schema sarà, di volta in volta, adeguato alle specifiche previsioni, da adottare e/o approvare unitamente al piano attuativo ovvero con specifico separato provvedimento del Responsabile del Servizio preposto, in applicazione di quanto stabilito nel procedimento di approvazione.

¹⁷ Il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 reca «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» ed è stato pubblicato nella G. U. n. 45 del 24/02/2004 - S. O. n. 28. La Parte Terza titola «Beni paesaggistici».

¹⁸ Per il Regolamento Regionale 2/2015 si veda la nota al co. 2, lett. g). L'articolo 101 titola «Obbligatorietà del piano attuativo» e si trascrive il testo della disposizione richiamata: "1. L'approvazione del piano attuativo di cui al Titolo III, Capo I, [N.d.R. della l. r. 1/2015] è obbligatoria esclusivamente nei casi seguenti:

a) interventi negli insediamenti che rivestono valore storico culturale di cui all'articolo 92, ad eccezione di quelli previsti ad attuazione diretta dall'articolo 64, comma 1 del TU e dei casi di modalità di attuazione diretta condizionata di cui all'articolo 102 delle presenti norme regolamentari per gli interventi premiali previsti all'articolo 47 del TU;

omissis

f) programma urbano complesso di cui al Titolo III, Capo III del TU, nei casi e per le parti in cui ricorrono le stesse condizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);

g) programma urbanistico di cui all'articolo 72 del TU, ad eccezione dei casi in cui si applica la modalità di attuazione diretta condizionata di cui all'articolo 102 delle presenti norme regolamentari, per quanto previsto allo stesso articolo 72, comma 1;

h) interventi per l'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 73 del TU, nei casi e per le parti in cui ricorrono le stesse condizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);

i) interventi finalizzati alla perequazione urbanistica di cui al Titolo II, Capo V del TU, nei casi e per le parti in cui ricorrono le stesse condizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e).

2. Il piano attuativo è comunque obbligatorio per l'attuazione di previsioni urbanistiche qualora le normative dei piani di settore prevedono il ricorso a tale modalità indiretta.

3. Qualora l'istanza di piano attuativo contenga anche la richiesta di rilascio del relativo titolo abilitativo o la segnalazione certificata di inizio attività, comprensiva degli elaborati previsti dalle vigenti normative, anche corrispondenti a quelli dello stesso piano attuativo, il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale è tenuto a provvedere in ordine al titolo abilitativo medesimo dopo l'esecutività del piano. L'acquisizione di pareri, assensi, autorizzazioni e certificazioni necessarie, anche in materia paesaggistica, è effettuata contestualmente al procedimento del piano attuativo.

4. Per organismo edilizio di cui al presente articolo e all'articolo 102, si intende uno o più edifici ed aree, con relative infrastrutture e dotazioni territoriali, all'interno di un lotto unitario, caratterizzati da complementarietà formale e funzionale, senza limitazione della superficie utile coperta."

¹⁹ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). Il Titolo III reca «Norme per l'attuazione del PRG e per la riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia» e il Capo II «Norme per i centri storici».

²⁰ Per il Regolamento Regionale 2/2015 ed il testo dell'art. 101 si veda la nota al comma 5.

²¹ Per il Regolamento Regionale 2/2015 si veda la nota al comma 2, lett. g). L'articolo 111 titola «Piano attuativo».

²² Per il Regolamento Regionale 2/2015 si veda la nota al comma 2, lett. g). L'articolo 112 titola «Schema di convenzione tipo» e se ne trascrive il testo: "1. Lo schema di convenzione di cui all'articolo 111, comma 1, lettera m) è redatto sulla base dello Schema di convenzione tipo, riportato all'Allegato 2) che forma parte integrante e sostanziale delle presenti norme regolamentari e contiene gli elementi utili anche alla redazione dell'atto d'obbligo, ove necessario ai sensi dell'articolo 102. // 2. Il comune può modificare ed implementare lo schema di cui al comma 1 secondo le diverse tipologie degli interventi e di specifiche esigenze."

<p>8. In tali zone gli interventi sono finalizzati alla rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti, in applicazione delle disposizioni della l. r. 12/2008 e dell'allegato "A" alla DGR 420/2007.</p>	<p>8. In tali zone gli interventi sono finalizzati alla rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti, in applicazione delle disposizioni del Titolo III, Capo II, della l. r. 1/2015 ²³ e dell'allegato "A" alla DGR 420/2007. ²⁴</p>
<p>9. In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali nonché quelle per servizi come definite dall'art. 3, co. 1, lettera g–quater della l. r. 1/2004. Sono altresì ammesse le destinazioni d'uso artigianali limitatamente a quelle compatibili con la residenza anche ai fini acustici. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della l. r. 12/2008, non sono stabilite limitazioni nei rapporti dimensionali tra le diverse destinazioni d'uso. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza resta fermo l'obbligo di reperire le dotazioni territoriali minime stabilite dal Titolo III del R. R. 7/2010 il cui soddisfacimento avviene, di norma, mediante monetizzazione in base alle tariffe stabilite dalla Giunta Comunale.</p>	<p>9. Le destinazioni d'uso insediabili, anche mediante modifica di quelle esistenti, sono individuate nell'art. 66, co. 2, della l. r. 1/2015 ²⁵. Le destinazioni produttive sono ammesse limitatamente a quelle compatibili con la residenza, anche ai fini acustici ed igienico–sanitari. Gli interventi in tali zone non sono soggetti:</p> <p>a) al reperimento delle dotazioni territoriali e funzionali per il disposto dell'art. 67, co. 2, della l. r. 1/2015; ²⁶</p> <p>b) al contributo di costruzione per il disposto dell'art. 133, co. 1, lett. n). ²⁷</p>
<p>10. Nel caso di modifiche della sagoma di edifici esistenti o di nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima non può superare quella degli edifici adiacenti o antistanti vincolati ai sensi della Parte Seconda del D. lgs. 42/2004 ²⁸ o classificabili di carattere storico-artistico ai sensi dell'art. 3, co. 2, lettere a), d), e), dell'allegato "A" alla DGR 420/2007 la cui valutazione deve risultare dagli elaborati progettuali. ²⁹</p>	<p><i>invariato</i></p>

²³ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). Il Titolo III reca «Norme per l'attuazione del PRG e per la riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia» e il Capo II «Norme per i centri storici».

²⁴ Per la Deliberazione Giunta Regionale 420/2007 si veda la nota al comma 3.

²⁵ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). L'articolo 66 titola «Capacità edificatoria e destinazioni d'uso»; si trascrive il testo del comma richiamato: "2. All'interno dei centri storici sono consentite destinazioni d'uso residenziali, nonché quelle di servizio e produttive, compatibili con la residenza stessa, senza limitazioni nei rapporti dimensionali tra le diverse destinazioni o per piani di edifici. Il comune può comunque escludere, specifiche destinazioni d'uso per singoli edifici di particolare pregio."

²⁶ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). L'articolo 67 titola «Servizi e infrastrutture» il cui comma 2 dispone: "Per gli interventi nei centri storici non è richiesta la realizzazione di opere per dotazioni territoriali e funzionali minime previste dalle vigenti normative."

²⁷ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). L'articolo 133 titola «Riduzione o esonero dal contributo di costruzione». Si riporta la disposizione richiamata: "1. Il contributo di costruzione non è dovuto: l) ommissi l) n) per gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso nei centri storici e negli ambiti di rivitalizzazione prioritaria di cui all'articolo 65."

²⁸ Il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 reca «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» ed è stato pubblicato nella G. U. n. 45 del 24/02/2004 - S. O. n. 28. La Parte Seconda titola «Beni culturali».

²⁹ Per la Deliberazione Giunta Regionale 420/2007 si veda la nota al comma 3. L'articolo 3 dell'allegato "A" titola «Classificazione delle aree e degli edifici». Si riportano, di seguito, le definizioni richiamate: "2. Nelle aree edificate l'edilizia esistente è classificata nel modo seguente:

a) Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra

Sono compresi in tale definizione gli edifici tipologicamente ricorrenti di origine storica, realizzati ed eventualmente modificati o ristrutturati in epoca comunque anteriore alla seconda guerra mondiale, che presentano, insieme ad elementi di particolare pregio o qualità storico artistica, un sistema organico e prevalentemente integro per materiali, tecniche costruttive, tipologie architettoniche e decorative, tale da rappresentare, sia individualmente che in rapporto al contesto in cui sono inseriti, una caratteristica testimonianza della tradizione e della cultura edilizia locale.

Sono comunque compresi gli edifici corrispondenti o assimilabili alle tipologie descritte nel Repertorio, costituiti, in massima parte, da elementi costruttivi, architettonici e decorativi rappresentati nel Repertorio medesimo.

omissis

d) Edilizia speciale, monumentale o atipica

Sono compresi in tale definizione gli edifici monumentali, i grandi complessi edilizi, ed in genere i manufatti che si differenziano dal tessuto edilizio ordinario e ricorrente per dimensioni, qualità storico-artistiche, particolari caratteristiche tecniche, costruttive o tipologiche, specifiche funzioni e destinazioni d'uso.

Sono tali, ad esempio, le chiese, i santuari, le abbazie ed i conventi, i palazzi pubblici, i palazzi monumentali, le rocche e i castelli, le torri, le porte e le mura urbane, le recinzioni e le pavimentazioni, le fontane, gli acquedotti ed i sistemi di canalizzazione, irrigazione e approvvigionamento idrico, i sistemi di contenimento dei terrazzamenti, le logge e i mercati, gli ospedali e gli ospizi, e altri edifici per usi pubblici o privati particolari, destinati in origine o attualmente a scuole, banche, carceri, caserme e simili. Sono ricompresi, altresì, piccoli manufatti quali edicole votive ed i segni della religiosità locale, pozzi, cisterne, pavimentazioni, edilizia funebre, forni, pietre miliari ed altri simili.

<p>11. Nelle zone di cui al presente articolo per gli interventi di cui all'art. 3, co. 1, lettera f) della l. r. 1/2004 o per eventuali nuove costruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile. Tale disciplina si applica anche nel caso di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.</p>	<p>11. Per gli interventi ammessi nelle zone di cui al presente articolo, per le distanze tra edifici e dai confini trovano applicazione, rispettivamente, le disposizioni di cui agli articoli 23 e 24 del R. R. 2/2015.³⁰</p>
<p>12. L'individuazione e la classificazione delle aree e degli edifici di cui all'art. 4 e per le finalità di cui all'art. 19 dell'allegato "A" alla DGR 420/2007³¹, deve essere predisposta dal progettista nel rispetto delle corrispondenti disposizioni contenute nel medesimo allegato "A" con particolare riferimento alla individuazione:</p>	<p><i>invariato</i></p>
<p>a) degli elementi costruttivi e decorativi e degli interventi sugli stessi (art. 3, co. 2; art. 6);</p>	<p><i>invariato</i></p>
<p>b) delle aree inedificate di pertinenza e delle possibili utilizzazioni (art. 3, co. 3).</p>	<p><i>invariato</i></p>
<p>13. Negli interventi ammessi in funzione della classificazione di cui al comma 12 ovvero delle previsioni di piani attuativi, debbono essere utilizzati materiali e tecnologie conformi a quelli risultanti dai Capi III, IV e V dell'allegato "A" alla DGR 420/2007³². Nel caso di impiego di materiali innovativi e quindi non previsti, ma che risultino compatibili con quanto consentito dal richiamato allegato "A", il loro utilizzo resta subordinato al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ed all'esito positivo del procedimento per l'autorizzazione paesaggistica.</p>	<p><i>invariato</i></p>
<p>14. Ai sensi dell'art. 52 del Capo VI dell'allegato "A" alla DGR 420/2007 l'installazione di attrezzature per la pubblicità ed il commercio è subordinata al rispetto degli articoli dal 54 al 62 del medesimo allegato "A".</p>	<p>14. L'installazione di attrezzature per la pubblicità ed il commercio è subordinata al rispetto degli articoli dal 54 al 62 dell'allegato "A" alla DGR 420/2007,³³ stante il disposto dell'art. 52³⁴ del medesimo allegato "A".</p>
<p>15. Per gli interventi ammessi, ivi inclusi quelli</p>	<p>15. Per gli interventi ammessi, ivi inclusi quelli</p>

e) Edilizia storico produttiva

Si intendono compresi in tale definizione i manufatti storicamente utilizzati ad attività produttive, quali quelle agricole, artigianali, industriali e per servizi, che presentano particolari caratteristiche tecniche, costruttive e tipologiche di interesse storico e architettonico, attualmente anche in condizioni di degrado o disuso o utilizzati per finalità diverse da quelle originarie.

omissis"

³⁰ Per il Regolamento Regionale 2/2015 si veda la nota al comma 2, lett. g). Gli articoli 23 e 24 titolano, rispettivamente «Distanze tra edifici - De» e «Distanze dai confini - Dc».

³¹ Per la Deliberazione Giunta Regionale 420/2007 si veda la nota al comma 3. L'articolo 4 dell'allegato "A" titola «Individuazione e classificazione delle aree e degli edifici» e l'articolo 19 titola «Verifica di compatibilità»

³² Per la Deliberazione Giunta Regionale 420/2007 si veda la nota al comma 3. I Capi III, IV e V titolano, rispettivamente «Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra»; «Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata»; «Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia recente o totalmente alterata».

³³ Per la Deliberazione Giunta Regionale 420/2007 si veda la nota al comma 3. Gli articoli richiamati sono così titolati: «Articolo 54 (Insegne frontali e pubblicità d'esercizio)»; «Articolo 55 (Deroghe particolari per vani ridotti)»; «Articolo 56 (Insegne di richiamo per alberghi e ristoranti)»; «Articolo 57 (Attrezzature espositive)»; «Articolo 58 (Vetrine di pregio)»; «Articolo 59 (Serramenti)»; «Articolo 60 (Attrezzature espositive sussidiarie)»; «Articolo 61 (Tende in oggetto sullo spazio pubblico)»; «Articolo 62 (Arredi e attrezzature da collocare sul suolo pubblico)».

³⁴ Per la Deliberazione Giunta Regionale 420/2007 si veda la nota al comma 3. L'articolo 52 richiamato contiene i requisiti "cogenti" - come espressamente stabilito al punto 3) del dispositivo della DGR 420/2007 - ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare la propria regolamentazione. Si trascrive il testo del richiamato art. 52: «Articolo 52 - Disposizioni generali // 1. All'interno degli ambiti di cui all'articolo 1, l'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o merci attuata da parte di soggetti privati, nonché le opere necessarie per l'installazione delle relative attrezzature, sono consentite nei limiti e con le modalità di cui ai successivi articoli, fatta salva la possibilità di integrare o adeguare le disposizioni ivi previste in rapporto alla classificazione degli edifici. // 2. Alla pubblica affissione, all'illuminazione e alla pavimentazione stradale, nonché alle altre opere di arredo, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici provvede il Comune mediante piani di settore o progetti di opera pubblica, che comunque adottano criteri unitari per l'intero insediamento.»

<p>che riguardino la finitura esterna e/o la tinteggiatura di prospetti di fabbricati esposti alla pubblica vista, oltre alla relazione prevista dall'art. 4, co. 6 della l. r. 1/2004, potrà essere richiesta, da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria o dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, l'integrazione degli elaborati progettuali con plastici, simulazioni e/o la predisposizione di opportuni segnali planimetrici, altimetrici e di colore idonei a simulare "in situ" l'esatto aspetto delle modifiche progettate ed il loro rapporto con il contesto circostante."</p>	<p>che riguardino la finitura esterna e/o la tinteggiatura di prospetti di fabbricati esposti alla pubblica vista, oltre alla relazione prevista dall'art. 112, co. 7, della l. r. 1/2015 ³⁵, potrà essere richiesta, da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria o dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, l'integrazione degli elaborati progettuali con plastici, simulazioni e/o la predisposizione di opportuni segnali planimetrici, altimetrici e di colore idonei a simulare "in situ" l'esatto aspetto delle modifiche progettate ed il loro rapporto con il contesto circostante."</p>
---	--

Omissis

□ = □ = □ = □

Trevi, 31 agosto 2015

Collaboratore
geom. Giuseppe Lorenzetti

Progettista e coordinatore
Responsabile Servizio Urbanistica
arch. Stefania Bettini

³⁵ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al comma 2, lett. a). L'articolo 112 titola «Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio»; si trascrive la disposizione richiamata: "7. I pareri della commissione, obbligatori e non vincolanti, sono espressi entro trenta giorni dalla data della richiesta avanzata dal responsabile del procedimento. Ai fini del parere di cui al comma 1, per interventi in aree non sottoposte a vincolo di cui al d. lgs. 42/2004, all'istanza è allegata la relazione paesaggistica semplificata di cui all'articolo 2 del d.p.r. 139/2010.". Tale disposizione trova applicazione in quanto i centri storici rientrano nell'elencazione di cui al richiamato comma 1.

Allegato 3 - Modifica art. 4 NTA del P. A. per aggiornamento art. 15 NTA del PRG

- Articolo 4 -

Varianti allo strumento urbanistico generale

1. Omissis

2. Omissis

3. Omissis

3bis I primi due capoversi ed il punto a) dell'articolo 15 delle vigenti NTA del PRG sono così sostituiti:

ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI AMMESSE ³⁶

TESTO VIGENTE	PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO
Contraddistinte in cartografia con il simbolo «B».	Sono le zone prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificate e contraddistinte in cartografia con il simbolo «B».
Sono le zone residenziali parzialmente edificate. È ammesso l'intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell'art. 10 della Legge 6/8/1967 n. 765.	Tali zone corrispondono a quelle individuate come « <i>Insedimenti prevalentemente residenziali esistenti</i> » dall'articolo 94 del R. R. 2/2015 ³⁷ . L'attuazione degli interventi ammessi avviene con modalità diretta fatta eccezione per le fattispecie di cui agli articoli 101 e 102 del R. R. 2/2015 ³⁸ . In tali zone, oltre alle destinazioni residenziali, sono ammesse quelle produttive o per servizi di cui all'art. 155, co. 3, della l. r. 1/2015 ³⁹ nel rispetto delle limitazioni di cui al prosieguo del presente articolo per ciascuna sottozona, ma fermo restando quanto stabilito dalla disciplina regionale in materia di modifiche della destinazione d'uso e dei corrispondenti oneri nonché per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali.
Nei centri di valore ambientale l'intervento diretto è ammesso per opere di consolidamento e restauro.	stralciato in quanto superato dalle disposizioni della l. r. 1/2015 e del R. R. 2/2015 sull'obbligatorietà dei piani attuativi.

³⁶ Nel testo vigente le parti con carattere Arial corsivo sono le integrazioni introdotte con la variante n. 6 per l'adeguamento al PTCP.

³⁷ Il Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n. 2 reca «*Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)*» ed è stato pubblicato nel BUR Umbria n. 10 del 20 febbraio 2015 - E. S. Si trascrive il testo dell'articolo 94: "1. Gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti sono le parti del territorio totalmente o parzialmente insediate per almeno il settanta per cento in termini di utilizzo delle potenzialità edificatorie previste dal PRG e che presentano un adeguato livello di qualità urbana e di infrastrutturazione, da conservare e/o sottoporre a trasformazione, riqualificazione e completamento, perimetrati all'interno dei centri abitati ai sensi del codice della strada. // 2. Gli interventi negli insediamenti di cui al comma 1 sono finalizzati alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici, delle aree e delle infrastrutture esistenti, attraverso il recupero, l'ampliamento e completamento, la equilibrata integrazione tra la residenza e le attività economiche, sociali e di servizio tra esse compatibili, tenendo conto delle esigenze di decongestionamento e di miglioramento dell'accessibilità, della mobilità, dell'assetto e della qualità urbana."

³⁸ Per il Regolamento Regionale 2/2015 si veda la nota precedente. L'articolo 101 reca «*Obbligatorietà del piano attuativo*» e l'articolo 102 «*Modalità di attuazione diretta condizionata*»

³⁹ La legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 reca «*Testo unico governo del territorio e materie correlate*» ed è stata pubblicata nel BUR Umbria n. 6 del 28 gennaio 2015 - S. O. n. 1. L'articolo 155 reca «*Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo*» e si trascrive il testo del comma richiamato: "3. Costituiscono mutamento della destinazione d'uso degli edifici o di singole unità immobiliari, anche ai fini dell'articolo 131, comma 3 e dell'articolo 37 delle norme regolamentari Titolo I, Capo II, gli interventi che comportano il passaggio tra le seguenti categorie, indipendentemente dalle diverse tipologie di attività riconducibili alle stesse:

a) residenziale;

b) produttiva, compresa quella agricola;

c) attività di servizi come definite all'articolo 7, comma 1, lettera l)."

<p>a) Centri di valore ambientale «B0»</p> <p>Gli edifici inclusi nei complessi B0, possono essere oggetto di opere di trasformazione e ristrutturazione inquadrate in piani particolareggiati o piani di recupero, ai quali viene demandato il compito di una esatta interpretazione attualizzata dei valori ambientali e loro individuazione dei limiti entro cui potrà svolgersi il riassetto e la riqualificazione dell'aggregato comunitario abitativo. <i>Interventi che comportino aumenti di volume, modifiche della sagoma degli edifici e modifiche sostanziali dei prospetti e/o delle coperture non sono comunque consentiti senza strumento urbanistico attuativo.</i></p>	<p>a) Centri di valore ambientale - sottozona «B0»</p> <p>a.1) Il recupero e la trasformazione degli edifici ricadenti in tali centri sono soggetti alla disciplina data con le tipologie d'intervento di cui all'art. 7, co. 1, lettere a), b), c) e d) della l. r. 1/2015, con i procedimenti abilitanti l'attività edilizia di cui agli articoli 118, 119 e 124, sempre della l. r. 1/2015. ⁴⁰</p>
	<p>a.2) Stante il valore ambientale di tali centri, gli interventi che comportano incremento dell'insediato esistente, anche in ampliamento, sono qualificati come "<i>ristrutturazione urbanistica</i>" ai sensi dell'art. 7, co. 1, lett. f), della l. r. 1/2015 ⁴¹ e pertanto soggetti ad attuazione diretta condizionata ai sensi e per gli effetti dell'art. 102, co. 1, lett. d) del R. R. 2/2015. ⁴²</p>
<p><i>Per interventi di cui al punto precedente e nel caso di interventi che riguardino la finitura esterna e/o la tinteggiatura di prospetti di fabbricati esposti alla pubblica vista, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminarmente all'atto abilitativo, la predisposizione di opportuni segnali planimetrici, altimetrici e di colore idonei a simulare "in situ" l'esatto aspetto delle modifiche progettate ed il loro rapporto con il contesto circostante.</i></p>	<p>a.3) Per gli interventi ammessi, ivi inclusi quelli che riguardino la finitura esterna e/o la tinteggiatura di prospetti di fabbricati esposti alla pubblica vista, oltre alla relazione prevista dall'art. 112, co. 7, della l. r. 1/2015 ⁴³, potrà essere richiesta, da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria o dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, l'integrazione degli elaborati progettuali con plastici, simulazioni e/o la predisposizione di opportuni segnali planimetrici,</p>

⁴⁰ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al secondo capoverso. L'articolo 7 titola «Definizioni di carattere generale» ed il comma 1 dispone: "1. Ai fini del presente la presente legge si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", omissis
- b) "interventi di manutenzione straordinaria" omissis
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", omissis;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", omissis -omissis
- f) "interventi di ristrutturazione urbanistica, omissis"; omissis".

Gli articoli 118, 119 e 124 titolano, rispettivamente: «Attività edilizia senza titolo abilitativo»; «Interventi subordinati a permesso di costruire»; «Interventi subordinati alla SCIA»

⁴¹ Per la disposizione richiamata si veda la nota precedente.

⁴² Per il Regolamento Regionale 2/2015 si veda la nota al secondo capoverso. L'articolo 102 titola «Modalità di attuazione diretta condizionata». Si trascrive il testo della disposizione richiamata: "1. L'attuazione diretta delle previsioni degli strumenti urbanistici generali mediante il rilascio del titolo abilitativo, condizionato alla stipula preliminarmente di apposita convenzione o atto d'obbligo nei casi in cui il comune valuti la necessità di regolare i rapporti connessi alla realizzazione degli interventi nonché delle infrastrutture e opere di urbanizzazione, è obbligatoria esclusivamente nei casi seguenti: omissis Il d) interventi di ristrutturazione urbanistica relativi a insediamenti prevalentemente residenziali di cui all'articolo 94, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati; omissis".

⁴³ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al secondo capoverso. L'articolo 112 titola «Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio»; si trascrive la disposizione richiamata: "7. I pareri della commissione, obbligatori e non vincolanti, sono espressi entro trenta giorni dalla data della richiesta avanzata dal responsabile del procedimento. Ai fini del parere di cui al comma 1, per interventi in aree non sottoposte a vincolo di cui al d. lgs. 42/2004, all'istanza è allegata la relazione paesaggistica semplificata di cui all'articolo 2 del d.p.r. 139/2010". Tale disposizione trova applicazione in quanto nell'elencazione di cui al richiamato comma 1 è incluso "l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesaggistico," (art. 96, co. 1, lett h), l. r. 1/2015)

	altimetrici e di colore idonei a simulare "in situ" l'esatto aspetto delle modifiche progettate ed il loro rapporto con il contesto circostante.
	<p>a.4) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, co. 2 dell'allegato "A" alla DGR 420/2007, in tali centri l'esecuzione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è soggetta agli adempimenti ed alle limitazioni derivanti dal richiamato allegato "A", in funzione della individuazione e della classificazione delle aree e degli edifici formulata dal progettista, fatto salvo l'esito confermativo della verifica di compatibilità di cui all'art. 19 del medesimo allegato "A". ⁴⁴</p>
	<p>a.5) L'individuazione e la classificazione delle aree e degli edifici di cui all'art. 4 e per le finalità di cui all'art. 19 dell'allegato "A" alla DGR 420/2007 ⁴⁵, deve essere predisposta dal progettista nel rispetto delle corrispondenti disposizioni contenute nel medesimo allegato "A" con particolare riferimento alla individuazione:</p> <p>a) degli elementi costruttivi e decorativi e degli interventi sugli stessi (art. 3, co. 2; art. 6);</p> <p>b) delle aree inedificate di pertinenza e delle possibili utilizzazioni (art. 3, co. 3).</p>
	<p>a.6) Negli interventi ammessi in funzione della classificazione di cui ai punti precedenti debbono essere utilizzati materiali e tecnologie conformi a quelli risultanti dai Capi III, IV e V dell'allegato "A" alla DGR 420/2007 ⁴⁶. Nel caso di impiego di materiali innovativi e quindi non previsti, ma che risultino compatibili con quanto consentito dal richiamato allegato "A", il loro utilizzo resta subordinato al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ed all'esito positivo del procedimento per l'autorizzazione paesaggistica.</p>
- Destinazione edilizia: abitazioni, negozi, esercizi pubblici, attività artigiane, servizi.	a.7) Le destinazioni d'uso insediabili, anche mediante modifica di quelle esistenti, sono quelle

⁴⁴ La Deliberazione Giunta Regionale 19 marzo 2007, n. 420 reca «Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett. b) L. R. n. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale.» ed è stata pubblicata nel BUR Umbria n. 18 del 24 aprile 2007 - S. O. n. 1. Si trascrive il testo della disposizione richiamata: «Articolo 1 (Contenuti, finalità e ambiti d'applicazione) // omissis // 2. Le presenti disposizioni si applicano per l'elaborazione dei piani attuativi e dei progetti per interventi edilizi diretti riguardanti il patrimonio edilizio esistente negli ambiti di cui all'art. 4, comma 2 e all'art. 22, comma 1 della l.r. 1/2004, negli ambiti e immobili tutelati ai sensi del D. L.gs. 42/2004, in altri ambiti territoriali individuati dalla Provincia e dal Comune negli strumenti urbanistici e territoriali, nonché riguardanti gli immobili, ricadenti in altri ambiti, che presentano elementi di qualità architettonica e di pregio, comunque rappresentativi della presenza storica dell'uomo, compresi i siti interessati dall'edilizia storica produttiva.». L'articolo 19 titola «Verifica di compatibilità».

⁴⁵ Per la Deliberazione Giunta Regionale 420/2007 si veda la nota al punto a.4). L'articolo 4 dell'allegato "A" titola «Individuazione e classificazione delle aree e degli edifici» e l'articolo 19 titola «Verifica di compatibilità»

⁴⁶ Per la Deliberazione Giunta Regionale 420/2007 si veda la nota al punto a.4). I Capi III, IV e V titolano, rispettivamente «Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra»; «Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata»; «Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia recente o totalmente alterata».

	<p>individuate nell'art. 155, co. 3, lettere a) e c) l. r. 1/2015 ⁴⁷. Le destinazioni produttive sono ammesse limitatamente a quelle artigianali compatibili con la residenza, anche ai fini acustici ed igienico-sanitari.</p>
<p>- Densità edilizia: per gli interventi di consolidamento e restauro l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura non possono superare quelli preesistenti. Per le trasformazioni dei singoli edifici, per la ristrutturazione, per il risanamento igienico, possono essere consentiti ampliamenti fino al limite massimo inderogabile di densità fondiaria di 3,00 mc./mq., comprendendo nella densità fondiaria la volumetria preesistente.</p> <p>Tali ampliamenti sono subordinati alla approvazione di piani particolareggiati o piani di recupero con previsioni planovolumetriche relative all'intero complesso compreso nella zona.</p>	<p>a.8) Per gli interventi di cui al precedente punto a.2), anche in ampliamento di edifici esistenti, l'indice di utilizzazione fondiaria (<i>Iuf</i>) è fissato in 0,30 mq/mq. Per il computo: delle superfici utili coperte e la loro conversione in volume; della potenzialità insediabile; si applicano le corrispondenti disposizioni del R. R. 2/2015 incluse quelle relative all'indice di permeabilità (<i>Ip</i>) di cui all'art. 16 il quale, ai sensi dell'art. 33, co. 2, sempre del R. R. 2/2015 è stabilito nella misura del venti per cento (20%) della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni ⁴⁸</p> <p>Disposizione superata da quelle in materia di obbligatorietà dei piani attuativi data con il R. R. 2/2015</p>
<p>- Altezza dei fabbricati: conservare le attuali sagome di ingombro. In casi eccezionali, per il restauro igienico, possono essere consentiti modesti incrementi, in relazione all'altezza degli edifici circostanti (30 cm).</p> <p>È consentito il completamento di piani di altezza inferiore a quella prevista per locali abitabili. Nelle operazioni di trasformazione e ristrutturazione urbanistica, l'altezza massima di ogni edificio non deve superare l'altezza degli edifici circostanti di valore ambientale.</p>	<p>a.9) Negli interventi di recupero devono essere conservate le altezze attuali, fatta salva la possibilità di deroga prevista dalle disposizioni legislative e regolamentari regionali, ma ferme restando eventuali limitazioni derivanti dalla classificazione dell'edificio di cui al punto a.4). Per gli interventi ammessi ai sensi del punto a.2), l'altezza massima, valutata ai sensi dell'art. 18 «Altezza di un edificio - <i>Ae</i>» del R. R. 2/2015, non può superare ml. 6,50. Nel caso di ampliamenti può essere mantenuta quella attuale, anche qualora sia superiore a quella massima; l'altezza massima non può, comunque, superare quella degli edifici adiacenti o antistanti vincolati ai sensi della Parte Seconda del D. lgs. 42/2004 ⁴⁹</p> <p>N.B. La disposizione ci cui al secondo periodo dell'alinea sull'altezza, è contenuta nell'art. 157, co. 4, l. r. 1/2015, limitatamente agli edifici esistenti alla data del 31 marzo 2003</p>

⁴⁷ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al secondo capoverso. L'articolo 155 titola «Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo». Si trascrive il testo del comma richiamato: "3. Costituiscono mutamento della destinazione d'uso degli edifici o di singole unità immobiliari, anche ai fini dell'articolo 131, comma 3 e dell'articolo 37 delle norme regolamentari Titolo I, Capo II, gli interventi che comportano il passaggio tra le seguenti categorie, indipendentemente dalle diverse tipologie di attività riconducibili alle stesse:

- a) residenziale;
- b) produttiva, compresa quella agricola;
- c) attività di servizi come definite all'articolo 7, comma 1, lettera l)."

⁴⁸ Per il Regolamento Regionale 2/2015 si veda la nota al secondo capoverso. L'articolo 16 titola «Indice di permeabilità - *Ip*» mentre l'articolo 33 titola «Permeabilità dei suoli» e se ne trascrive il testo del comma 2 "Il Comune può consentire deroghe all'applicazione delle disposizioni del presente articolo nel caso di interventi nei centri storici e nei lotti di completamento residenziale, produttivo o per servizi."

⁴⁹ Il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 reca «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» ed è stato pubblicato nella G. U. n. 45 del 24/02/2004 - S. O. n. 28. La Parte Seconda titola «Beni culturali».

<p>- Distanza tra fabbricati: le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti. Per i rapporti tra vicini regolanti distanze, affacciamenti, aperture di luci, vedute, ecc. si farà riferimento alle relative norme del Codice Civile.</p> <p>Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti di edifici antistanti.</p> <p>- Distanza dalle strade: per le operazioni di risanamento e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze degli edifici dal filo stradale non possono essere inferiori a quelle dei volumi preesistenti.</p>	<p>a.10) Gli interventi ammessi in tali centri sono soggetti al rispetto delle distanze tra edifici, dai confini e dalle strade stabilite, rispettivamente, dagli articoli 23, 24 e 25 del R. R. 2/2015. ⁵⁰</p>
<p><i>Parcheggi: è fatto obbligo reperire aree per parcheggi nei limiti delle proprietà.</i></p>	<p>a.11) Gli interventi in tali centri sono soggetti:</p> <p>a) al reperimento delle dotazioni territoriali e funzionali di cui al R. R. 2/2015 per le destinazioni diverse dalla residenza, da soddisfare - preferibilmente - mediante monetizzazione;</p> <p>b) al contributo di costruzione in funzione della specifica disciplina regionale e dei provvedimenti comunali attuativi;</p> <p>c) al reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali nelle quantità e con le modalità previste dalla normativa regionale.</p>
	<p>a.12) Le disposizioni del punto a.2) non si applicano nel caso:</p> <p>a) di realizzazione delle opere di cui all'art. 21 «Opere pertinenziali - Op» del R. R. 2/2015;</p> <p>b) di ampliamenti di edifici esistenti fino ad una consistenza massima del 50% di quella esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso esistente o di progetto;</p> <p>c) della realizzazione di interventi che non incidono sulla Suc (Superficie utile coperta) come individuate all'art. 17 del R. R. 2/2015.</p> <p>In tali centri, le superfici di cui all'art. 17, co. 3, lett. e) del R. R. 2/2015 ⁵¹ devono essere</p>

⁵⁰ Per il Regolamento Regionale 2/2015 si veda la nota al secondo capoverso. Gli articoli 23, 24 e 25 titolano, rispettivamente: «Distanze tra edifici - De»; «Distanze dai confini - Dc»; «Distanze dalle strade - Ds».

⁵¹ Per il Regolamento Regionale 2/2015 si veda la nota al secondo capoverso. L'articolo 17 titola «Superficie utile coperta - Suc»; si trascrive la disposizione richiamata: "3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, anche ai fini del calcolo delle pareti fuori terra o scoperte di cui al comma 1 e dell'altezza di cui all'articolo 18, non sono conteggiati: omissis -

e) le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:

1) senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;

2) secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia o dallo strumento urbanistico per quelle da realizzare negli edifici al di

<p>Classificazione degli elementi costruttivi e decorativi - tutti gli edifici con i loro elementi costruttivi, architettonici, decorativi, accessori e di finitura, che concorrono alla formazione delle unità edilizie, siano essi di particolare pregio o di qualità comune, sono parti integranti di una continuità costruttiva da conservare e valorizzare senza distinzioni di forma e di epoca ad eccezione delle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alterazioni improprie; comprendenti tutti gli elementi aggiunti, sostituiti o modificati a seguito di interventi recenti e comunque deturpanti l'immagine storica e consolidata dell'edificio, con tecniche e modalità non congruenti con i caratteri storici, architettonici e costruttivi propri dell'edificio; - alterazioni pregiudizievoli, comprendenti gli elementi aggiunti, sostituiti o modificati impropriamente in epoca recente che per le loro dimensioni, la posizione o la particolare fattura, alterano, occultano, o comunque pregiudicano la conservazione e la fruizione degli elementi qualificanti o di particolare pregio. 	<p>contenute entro il 20% della Suc esistente o di progetto.</p> <p>Disposizioni soppresse in quanto superate da quelle prevalenti date con la DGR 420/2007 e relativo allegato, espressamente richiamate nei punti precedenti.</p>
<p>Aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti - sono da comprendere in tali aree le corti, i cortili, le chiostrine, i giardini, gli orti, le strade private, ed ogni altra superficie che risulti in un rapporto di continuità fisica e dipendenza funzionale con l'area di sedime di un edificio esistente, in modo da costituire effettivamente o potenzialmente una pertinenza esclusiva dell'edificio medesimo. A tali aree si applicano rispettivamente le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite. In assenza di piano attuativo, nelle aree di pertinenza possono essere realizzati solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo</p>	<p>Disposizioni soppresse in quanto superate da quelle prevalenti date con la DGR 420/2007 e relativo allegato, espressamente richiamate nei punti precedenti.</p>
<p>Impianti tecnologici - non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista né visibili all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, dovranno essere ubicate in luoghi che non abbiano alcun impatto con l'edificio storico e l'ambiente esterno da tutelare, nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Canalizzazioni - linee elettriche, telefoniche, adduzione gas, adduzione acqua devono essere interrato o incassate nella muratura e comunque realizzate in modo che non abbiano alcun impatto con l'ambiente circostante esposto alla pubblica vista; - Le colonne di scarico - le canne fumarie, e le condotte in genere di grossa sezione devono per quanto possibile essere inserite in appositi vani all'interno dell'edificio, senza pregiudizio per le strutture portanti né per ambienti qualificati, o altrimenti lungo chiostrine, cortili, o prospetti 	<p>Disposizioni soppresse in quanto superate da quelle prevalenti date con la DGR 420/2007 e relativo allegato, espressamente richiamate nei punti precedenti.</p>

fuori delle zone agricole; - omissis"

secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. In tal caso detti elementi dovranno essere rivestiti in rame oppure foderati in muratura intonacata o altro materiale liscio tinteggiato nello stesso colore del paramento; dovranno in ogni caso rimanere all'interno i gomiti, le imbrache, e i raccordi orizzontali o inclinati;

- Contatori, valvole, riduttori, misuratori e altri apparecchi accessori – se di piccole dimensioni, possono essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello di ferro che supporta la facies esterna dell'edificio (intonaco, bozzame di pietra, etc.).

Materiali e tecnologie - negli interventi di risanamento e ristrutturazione debbono essere usati materiali di recupero o materiali tradizionalmente usati nella costruzione di edifici del luogo:

- La finitura esterna dei paramenti murari, sia "a raso sasso" che intonacata, dovrà essere mantenuta e/o ripristinata in funzione della organicità e dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio;
- Gli intonaci dovranno essere completamente tinteggiati nei colori della gamma delle terre del luogo;
- Le tinteggiature non dovranno essere date "a corpo", cioè completamente piene e coprenti, ma "a velatura", ossia diluite in modo da lasciar trasparire leggermente la preparazione di fondo;
- Per le finiture esterne è espressamente vietato l'utilizzo del cls a faccia vista;
- I manti di copertura dovranno essere realizzati con coppi e sottocoppi curvi in cotto preferibilmente di recupero. Le eventuali integrazioni dovranno essere utilizzati come sottocoppo;
- Gli sporti di gronda dovranno essere realizzati nelle forme tradizionali del luogo e in funzione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edificio: sporto in zampini di legno e superiore pianellato in cotto o tavolato di legno, modanature in elementi in cotto, mezzo coppo posto a sporgere ecc.;
- Le gronde e i discendenti dovranno essere in rame a sezione curva con terminale in ghisa alto almeno ml. 1,50;
- Gli infissi esterni dovranno essere nelle forme tradizionali con telai e sezioni sottili in legno scuro o verniciato;
- Cancelli ed inferiate dovranno essere realizzate nelle forme tradizionali e verniciate nei colori canna di fucile o grigio antracite.

Materiali nuovi, particolari architettonici e tinteggiature devono essere preventivamente sottoposti all'esame della Commissione Edilizia che approverà o meno l'utilizzazione.

Insegne, bacheche, tende parasole – in corrispondenza di locali commerciali a altri pubblici esercizi è consentita l'istallazione di

Disposizioni soppresse in quanto superate da quelle prevalenti date con la DGR 420/2007 e relativo allegato, espressamente richiamate nei punti precedenti.

a.13) L'installazione di attrezzature per la pubblicità ed il commercio è subordinata al

insegne pubblicitarie, bacheche e tende parasole, purché l'istallazione non comprometta la pubblica vista di stipiti in pietra, affreschi e altri elementi architettonici degli edifici. Le insegne e le bacheche potranno essere illuminate da faretti, ma non dovranno essere luminose. Le tende dovranno essere di tipo retrattile a falda inclinata e installate in modo da poter essere completamente raccolte e contenute assieme ai propri meccanismi entro il vano nel quale sono collocate. Nei vani ad arco, l'asta di avvolgimento non potrà essere situata al di sopra della quota d'imposta.

rispetto degli articoli dal 54 al 62 dell'allegato "A" alla DGR 420/2007,⁵² stante il disposto dell'art. 52⁵³ del medesimo allegato "A".

□ = □ = □ = □

Trevi, 31 agosto 2015

Collaboratore
geom. Giuseppe Lorenzetti

Progettista e coordinatore
Responsabile Servizio Urbanistica
arch. Stefania Bettini

⁵² Per la Deliberazione Giunta Regionale 420/2007 si veda la nota al punto a.4). Gli articoli richiamati sono così titolati: «Articolo 54 (Insegne frontali e pubblicità d'esercizio)»; «Articolo 55 (Deroghe particolari per vani ridotti)»; «Articolo 56 (Insegne di richiamo per alberghi e ristoranti)»; «Articolo 57 (Attrezzature espositive)»; «Articolo 58 (Vetrine di pregio)»; «Articolo 59 (Serramenti)»; «Articolo 60 (Attrezzature espositive sussidiarie)»; «Articolo 61 (Tende in oggetto sullo spazio pubblico)»; «Articolo 62 (Arredi e attrezzature da collocare sul suolo pubblico)».

⁵³ Per la Deliberazione Giunta Regionale 420/2007 si veda la nota punto a.4). L'articolo 52 richiamato contiene i requisiti "cogenti" - come espressamente stabilito al punto 3) del dispositivo della DGR 420/2007 - ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare la propria regolamentazione. Si trascrive il testo del richiamato art. 52: "Articolo 52 - Disposizioni generali // 1. All'interno degli ambiti di cui all'articolo 1, l'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o merci attuata da parte di soggetti privati, nonché le opere necessarie per l'installazione delle relative attrezzature, sono consentite nei limiti e con le modalità di cui ai successivi articoli, fatta salva la possibilità di integrare o adeguare le disposizioni ivi previste in rapporto alla classificazione degli edifici. // 2. Alla pubblica affissione, all'illuminazione e alla pavimentazione stradale, nonché alle altre opere di arredo, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici provvede il Comune mediante piani di settore o progetti di opera pubblica, che comunque adottano criteri unitari per l'intero insediamento."

Allegato 4 - Nota con le precisazioni ai fini sismici, idraulici e idrogeologici



COMUNE DI TREVÌ
Protocollo Num. 0012716
in Arrivo
del 24-08-2015 ora 12:38:16
Categoria 6 Classe 1



Comune di Trevi
Piazza Mazzini
06039 Trevi (Pg)
Spett. Responsabile Servizio Urbanistica
Arch. Stefania Bettini

OGGETTO: *Consegna della documentazione tecnica relativa all'incarico professionale di cui alla Determinazione Dirigenziale Urbanistica n. 2/2014*

La sottoscritta Paola Baronci, come da richiesta di integrazioni inoltrata, consegna agli atti del Comune di Trevi per l'incarico professionale di cui alla D.D. n. 2/2014: "Piano attuativo di iniziativa pubblica in variante al prg per gli interventi del contratto di quartiere 3", copia aggiornata della relazione geologico-tecnica con gli specifici riferimenti alla compatibilità idrogeologica ed idraulica del piano in variante al PRG. Tali considerazioni, già presenti nel paragrafo 5.5 della relazione precedentemente consegnata e visionata dalla Commissione Comunale, sono state integrate specificando le motivazioni che hanno portato alla scelta di non spingersi oltre al livello di analisi presentato, seguendo le indicazioni previste negli Indirizzi e criteri per la Microzonazione Sismica (art. 5, comma 7 dell'OPCM del 13/11/2010, n. 3907), par. 1.6.3.3, che prevedono analisi di III livello solo per opere di carattere strategico, grandi manufatti, e situazioni geologiche complesse non risolvibili mediante l'utilizzo degli abachi. Come da richiesta, e per una maggiore chiarezza nella presentazione dell'elaborato, è stato, inoltre, inserito nel titolo di frontespizio che l'oggetto dell'elaborato comprende anche le verifiche di compatibilità idrogeologica ed idraulica per le opere in variante al PRG.

Cordiali saluti.

Trevi, li 24/08/2015

In fede
Dott.ssa Geol. Paola Baronci