



PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA

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

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Allegati

- Allegato 1 Registro osservazioni in ordine cronologico di presentazione; in ordine alfabetico per proponente; accorpati per localizzazione e per oggetto.
- Allegato A Schede relative alle valutazioni tecniche delle osservazioni riguardanti singole o specifiche modifiche alle previsioni adottate, contenenti: gli elementi identificativi dell'osservazione; una sintetica descrizione della richiesta; la valutazione tecnica con relative proposte; stralci della cartografia della previsione vigente e dell'eventuale proposta di modifica.
- Allegato B Valutazioni tecniche delle osservazioni che investono più tematiche o che non riguardano singole previsioni comprendenti le eventuali proposte di modifiche cartografiche e/o normative.
- Allegato C Testo delle NTA del PRG/PO con evidenziate le proposte di modifica, connesse alle valutazioni tecniche delle osservazioni, indicando, per ciascuna proposta, l'origine della variazione.

Trevi, aprile 2019

filename_20190415 relazione illustrativa esame osservazioni - aggiornata.docx



Piazza Mazzini 06039 Trevi (PG)
C.F. e P.IVA 00429570542
Tel 0742.3321 – Fax 0742.332237
urbanistica@comune.trevi.pg.it
www.comune.trevi.pg.it





Sommario

1. Introduzione	2
2. Considerazioni	2
2.a Considerazioni generali	3
2.b Considerazioni particolari.....	4
2.b.1 Sullo stralcio dalle zone a servizi.....	4
2.b.2 Sulle variazioni incrementative del suolo edificabile.....	5
2.b.3 Sulle destinazioni d'uso	6
2.b.4. Sugli ambiti di trasformazione del territorio.....	6
3. Modalità.....	7
4. Particolarità.....	8
4.a Osservazioni fuori termine	8
4.b Errori materiali o formali.....	9
5. Conclusioni	9

1. Introduzione

Il Consiglio comunale, con propria deliberazione n. 6 del 26/01/2010 adottò il Piano Regolatore Generale, Parte Strutturale, di seguito per brevità PRG/PS, in variante al PRG vigente, per adeguarlo alle disposizioni della l. r. 11/2005, allora vigente.

A conclusione di un complesso e articolato procedimento, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 25/10/2016 è stato approvato, ai sensi dell'art. 30, co. 1, l. r. 1/2015, il PRG/PS dando atto dell'acquisizione del parere favorevole in materia di VAS.

Si è quindi avviata la fase di approntamento della Parte Operativa, di seguito per brevità PRG/PO, a conclusione della quale si è provveduto alla sua adozione, avvenuta in data 26/03/2018 con D.C.C. n. 11.

La fase partecipativa è stata avviata - ai sensi dell'art. 31, che rimanda all'art. 28, della l. r. 1/2015 - con la pubblicazione, nel BUR Umbria (Serie Avvisi e Concorsi) n. 38 del 7 agosto 2018, dell'«*Avviso di deposito e pubblicazione del Piano Regolatore Generale - parte operativa - Adozione*».

Questa fase è finalizzata a consentire a tutti i soggetti interessati di prendere visione degli elaborati che costituiscono il PRG/PO, per un periodo di 30 giorni - e quindi fino al 6 settembre 2018 - per la presentazione di eventuali osservazioni entro i successivi 30 giorni, ovverosia fino al 6 ottobre 2018. La legislazione regionale stabilisce che chiunque può prendere visione delle osservazioni pervenute e presentare eventuali repliche nei successivi 10 giorni, che scadevano il 16 ottobre 2018.

Questo ufficio ha provveduto alla registrazione delle osservazioni in formato elettronico memorizzando, per ciascuna osservazione, i dati relativi: al proponente; alla localizzazione dell'oggetto dell'osservazione; ad un sintetico riepilogo di quanto osservato. In tal modo è possibile elaborare i dati per restituirli: in ordine cronologico di presentazione; in ordine alfabetico per proponente; accorpato per localizzazione. La stampa di tali elaborazioni è stata individuata come "*Allegato 1*" a questa relazione.

2. Considerazioni

Compete a questo ufficio predisporre un'istruttoria - prettamente tecnica - delle richieste di modifiche alle previsioni adottate, manifestate con le osservazioni; è stata quindi effettuata una sommaria disamina delle stesse, anche al fine di procedere alla loro registrazione.



Da detta disamina è emerso che la quasi totalità riguarda modifiche alle previsioni insediative, sia in aumento che in riduzione; alcune affrontano il tema dei *vincoli* e dei *servizi pubblici* (le ex zone F), altre le disposizioni normative ed altre ancora i rapporti con la pianificazione pregressa.

La disamina è stata quindi estesa ai principi pianificatori dati con il PRG/PS ed ai fondamentali delle previsioni previgenti; ciò ha consentito di elaborare delle *linee guida* per la valutazione di ammissibilità, ovviamente ferme restando le competenze e le determinazioni del Consiglio Comunale.

2.a Considerazioni generali

La formulazione delle proposte tecniche di controdeduzione da parte del Servizio Urbanistica e dei tecnici progettisti, per il successivo inoltro alla Commissione consiliare che si esprimerà sulle stesse preliminarmente al Consiglio Comunale, tiene conto dei criteri che vengono di seguito elencati.

- 2.1) Atteso che possono essere oggetto di osservazione l'insieme degli elaborati che compongono il PRG/PO, devono ritenersi pertinenti quelle rivolte esclusivamente a detto livello di pianificazione, con l'intento finale di contribuire al perfezionamento dello strumento urbanistico adottato, anche al fine di una sua agevole applicazione.
- 2.2) Sono invece da ritenersi – in linea generale – non ammissibili né accoglibili le osservazioni:
 - 2.2.a) non pertinenti il livello di pianificazione operativo, ovvero quelle che interessano le previsioni disciplinate dal PRG/PS;
 - 2.2.b) che hanno per oggetto le previsioni di strumenti sovra-ordinati ancorché di immediata ricaduta negli elaborati del PRG/PO;
 - 2.2.c) relative alle previsioni disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi convenzionati richiamati e/o confermati nel PRG/PO adottato, in quanto non pertinenti;
 - 2.2.d) non coerenti con le priorità d'intervento ed attivazione delle previsioni strutturali, assunte dall'Amministrazione alla base della redazione del PRG/PO adottato;
 - 2.2.e) che comportano l'attivazione della procedura di assoggettabilità a VAS, in quanto relative a previsioni non ricomprese in quelle del PRG/PO adottato che sono state già oggetto di tale procedura di verifica con esito favorevole.
- 2.3) Ove coerenti con il dimensionamento, con i principi di equità, qualità e sostenibilità assunti dal PRG/PO, nonché con l'assetto fisico-funzionale degli insediamenti ivi definiti, sono valutabili ai fini dell'eventuale accoglimento da parte del Consiglio Comunale, le osservazioni:
 - 2.3.a) finalizzate ad una corretta definizione dei limiti tra le diverse zonizzazioni previste del PRG/PO adottato, anche con riferimento al PRG previgente;
 - 2.3.b) che, adeguatamente motivate, chiedono la modifica/precisazione delle previsioni adottate, o evidenziano situazioni di fatto o di diritto in contrasto o non coerenti con le previsioni del PRG/PO (classificazione, localizzazione, funzioni, limiti catastali, *et similia*);
 - 2.3.c) riferite ad interventi di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti esistenti, in conformità con la disciplina del PRG/PO e del PRG/PS, non previsti o non chiaramente regolamentati nelle previsioni adottate;
 - 2.3.d) che, adeguatamente motivate, tendano al miglioramento del corpo normativo ed a favorire l'attuazione del PRG/PO;
 - 2.3.e) che evidenziano errori materiali e refusi;
 - 2.3.f) che evidenziano particolari e motivate necessità non in contrasto con i principi informativi e con il PRG/PS;
 - 2.3.g) formulate dagli uffici e servizi comunali.

Quelli che precedono sono, come detto, dei criteri di ordine generale e quindi non si esclude che talune valutazioni tecniche possano, motivatamente, discostarsi da essi, così come in alcune fattispecie si è ritenuto di non poter formulare alcuna valutazione in quanto gli aspetti, per così dire, *politici* sono stati ritenuti prevalenti rispetto a quelli *tecnici*, lasciando pertanto agli organi preposti la relativa decisione.

2.b Considerazioni particolari

Si ritiene opportuno esprimere alcune considerazioni circa le tematiche più ricorrenti negli atti di osservazione ovvero sia quelle finalizzate ad ottenere lo stralcio da previsioni per zone a servizi, destinate cioè a fini pubblici e come tali suscettibili di esproprio e quelle finalizzate ad ottenere la trasformazione a fini edificabili, ovviamente nei casi in cui il PRG/PS le abbia già collocate in tessuti consolidati, siano essi produttivi che residenziali.

2.b.1 Sullo stralcio dalle zone a servizi

Come riferito alcune osservazioni riguardano la riduzione o l'eliminazione di aree riconducibili alle zone omogenee di tipo "F", ovvero quelle aree destinate a *servizi pubblici o di uso pubblico*, ed in particolare di quelle classificate FVA ¹ ed FP ².

Si ricorda, per completezza di illustrazione, che le zone a *servizi* corrispondono agli "Insedimenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo" di cui all'art. 91 del R.R. 2/2015 nonché alle "Zone F" di cui all'art. 2 del DIM. 1444/68 ³.

Ferme restando le valutazioni che saranno formulate per le specifiche osservazioni e le conseguenti modifiche proposte sia alle previsioni che alle NTA sulla regolamentazione per eventuali usi privati, inclusa la realizzazione delle opere pertinenziali, ove consentite, si ritiene necessario esplicitare alcuni chiarimenti in materia di quantificazione delle aree in argomento.

Tali zone sono di due tipologie diverse in quanto comprendono sia quelle destinate a servizi privati che rivestono un interesse generale, e sia quelle destinate a servizi pubblici e come tali assoggettate al vincolo di esproprio ai sensi dell'art. 218 della l. r. 1/2015. Per esattezza, le zone a servizi pubblici sono quelle classificate con l'acronimo FI, FM, FP, FPC, FT, FZ, FS, FVA ⁴,

Note al testo

- ¹ L'articolo 38 delle NTA adottate così definisce tali zone "Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto del tipo: giardini pubblici, spazi verdi attrezzati per il gioco di bambini, viali, aree verdi di arredo urbano, campi gioco, ecc. e relative aree di sosta."
- ² Il medesimo articolo così definisce tali zone "Parcheggi pubblici o d'uso pubblico"
- ³ Questa la definizione data con il richiamato decreto: "Art. 2. Zone territoriali omogenee. - Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765: OMISSIS F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale."
- ⁴ Per queste zone l'articolo 38 delle NTA fornisce queste definizioni:
FI = Attrezzature dei servizi didattici del tipo: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media superiore, scuole speciali, distretto scolastico, convitti e mense, ecc.
FM = Attrezzature per i servizi della mobilità del tipo stazioni ferroviarie e scalo merci, autostazioni, autoparchi, ricoveri e officine di mezzi pubblici, aree di servizio stradali, distributori, ecc. Con l'acronimo FMS viene indicato il parco ferroviario FS nel quale, d'intesa con l'ente proprietario, possono essere sviluppati i programmi di recupero e valorizzazione individuati nella PS del PRG/Azioni Strategiche.
FPC = Aree attrezzate a servizio della protezione civile.
FT = Attrezzature per attività dei servizi eco-tecnologici del tipo: discariche di rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti, ecostazioni, magazzini comunali, ecc.
FZ = Attrezzature cimiteriali e campi di inumazione.
FS = Attrezzature dei servizi sportivi connotate da superfici prevalentemente coperte del tipo: palestra, palazzetto dello sport, bocciodromo, ecc.
FVA = Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto del tipo: giardini pubblici, spazi verdi attrezzati per il gioco di bambini, viali, aree verdi di arredo urbano, campi gioco, ecc. e relative aree di sosta.

mentre le altre tipologie, pur mantenendo la classificazione a *servizi*, possono assumere anche carattere privatistico, o meglio trovare attuazione anche su iniziativa privata, e pertanto non sono assoggettabili – per previsione urbanistica – al vincolo espropriativo, ferma restando la possibile attuazione anche mediante iniziativa pubblica.

Per valutare l'ammissibilità delle osservazioni che chiedono la riduzione di tali aree è stato effettuato un approfondimento sul loro dimensionamento.

Per tale verifica, i cui contenuti in termini numerici sono agli atti dell'ufficio, si è preso come base il consumo di suolo previsto dal PRG/PS, prendendo in considerazione le zone ad espansione residenziale – quelle classificate con l'acronimo TRr che l'art. 15, co. 1, NTA del PRG/PS così definisce "*Con gli ambiti TRr il PRG individua (Tavv. 4.A.1 e 4.A.2) le aree agricole utilizzabili per i nuovi insediamenti di carattere prevalentemente residenziale che per posizione, caratteristiche dimensionali e spaziali non possono essere ricondotti ai fini urbanistici alla fattispecie del completamento*" – ovvero aree agricole prenotate per l'espansione residenziale, quantificando per esse gli abitanti ipoteticamente insediabili in base a quanto stabilito dall'art. 80 del R. R. 2/2015, assumendo dunque un rapporto di 50 metri quadrati di superficie utile coperta per abitante.

Ottenuti così gli abitanti teorici insediabili nelle zone TRr, sommando ad essi la popolazione residente attuale, è stato possibile quantificare le dotazioni territoriali e funzionali indicate dall'art. 84 del R. R. 2/2015, assumendo un parametro di 35 metri quadrati per abitante.

La verifica eseguita consente di affermare che la quantità delle zone "F" a destinazione pubblica, soddisfa abbondantemente il parametro in quanto l'attuale previsione supera per oltre 120.000 mq il fabbisogno; al che consegue la possibilità, anzi la legittimità, di un eventuale ridimensionamento delle previsioni, ovviamente ove ne sussistano anche i presupposti di coerenza con il disegno di suolo o con la funzionalità delineati dal PRG/PO.

2.b.2 Sulle variazioni incrementative del suolo edificabile

Sempre per completezza di illustrazione e con riferimento alle richieste di variazione a fini edificabili, si ricorda che il consumo di suolo – sulla base del quale è stata verificata la crescita delle aree urbanizzabili, residenziali e produttive, per il PRG/PS – è stato calcolato ai sensi dell'art. 95, co. 3, della l. r. 1/2015, secondo cui "*Ai fini di salvaguardare l'attuale configurazione dell'assetto degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, nonché di favorire il contenimento dell'uso del suolo agricolo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei PRG possono essere previsti incrementi di aree per insediamenti entro il limite del dieci per cento delle previsioni in termini di superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 novembre 1997. (...)*".

Il calcolo del consumo di suolo è stato effettuato nel rispetto delle modalità indicate dalla richiamata legislazione come attestato dall'avvenuta approvazione regionale, ed ai fini di questa fase del procedimento è opportuno chiarire alcuni aspetti fondamentali tenuti presenti nella valutazione tecnica, favorevole o meno, di talune osservazioni.

È opportuno, anzi doveroso, ricordare che l'incremento previsto con il PRG/PS, calcolato con la modalità prevista dall'art. 95 ovvero calcolato in termini di superfici territoriali, è pari a circa il 6,5% rispetto al PRG pre-vigente e pertanto inferiore al massimo consentito stabilito nel 10%. L'incremento è stato calcolato sulle zone di espansione territoriale – definite dal PRG/PS



come di "*ambiti della trasformazione*" o "*utilizzabili per nuovi insediamenti*" - dalle quali quindi sono certamente escluse le zone che il PRG/PS definisce come "*ambiti di consolidamento e riqualificazione dei tessuti esistenti*".

Ciò consente di accogliere - laddove sussistano i presupposti di ordine infrastrutturale, pianificatorio e di compatibilità con il disegno di suolo pianificato - le osservazioni relative ai *tessuti esistenti* tendenti ad ottenere, ad esempio, la trasformazione di un'area da non edificabile ad edificabile e viceversa. Ciò in quanto la modifica, ove compatibile, non influisce sulla capacità insediativa generale del PRG.

Per le stesse motivazioni non è ammissibile l'accoglimento di quelle osservazioni che investono le zone classificate agricole dal PRG/PS - come già esplicitato nel paragrafo 2.2 - in quanto ogni modifica, oltre che investire un diverso livello di pianificazione, influirebbe sul dimensionamento generale il che non è ammissibile a livello di pianificazione operativa.

2.b.3 Sulle destinazioni d'uso

Da ultimo, non certo per la rilevanza, giova evidenziare che i suddetti tessuti, o ambiti che sia, vengono identificati come destinati "*ad usi prevalentemente residenziali*" (RUr) oppure come "*le parti della città esistente più propriamente riservate alla produzione*" (RUp).

Ciò non esclude, quindi, che alcune parti, di certo non rilevanti, possano avere una destinazione diversa da quella "*prevalente*" e con essa compatibile; ciò trova conferma nel disposto dell'art. 13, co. 5, NTA del PRG/PS in base al quale sono ammessi, nei tessuti prevalentemente residenziali, gli interventi previsti dalla l. r. 1/2015 al Capo V del Titolo III ovvero quelli "*finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica strutturale ed ambientale degli edifici esistenti*" che sono rivolti sia all'edilizia residenziale che produttiva e per servizi, consentendo quindi una pur ridotta promiscuità di destinazioni. Peraltro a nulla rileva che identica disposizione non sia contenuta nelle regole per i tessuti produttivi, atteso che la legislazione richiamata - che consente anche varie deroghe alla pianificazione generale - prevale sulla disciplina locale.

Di tale contesto normativo si è tenuto conto nel valutare le osservazioni aventi le ridette dette finalità, ossia insediamenti residenziali in ambiti produttivi e viceversa, in coerenza peraltro con quanto già effettuato nella stesura adottata e con lo stato di fatto consolidato.

2.b.4. Sugli ambiti di trasformazione del territorio

Dalla valutazione di alcune osservazioni relative agli ambiti di trasformazione e dalle verifiche connesse alla valutazione di altre tipologie di osservazioni è emersa una incongruenza tra le indicazioni cartografiche e le disposizioni normative.

Come noto gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali, individuati nella parte strutturale (ambiti TRr) sono trasferiti nella parte operativa individuando quelli che in base alle scelte discrezionali dell'Amministrazione possono trovare immediata attuazione nel rispetto delle regole espressamente stabilite dalle NTA. Tale individuazione è resa evidente mediante l'acronimo CA e l'applicazione di una campitura; gli altri ambiti non recano né acronimo né campitura e ciò potrebbe indurre a ritenerle priva di disciplina o addirittura agricole. In effetti una disciplina è data dall'art. 18, co. 2, in base al quale "*Le aree CA, connotate dal fondo bianco, continuano ad essere aree agricole e ad esse si applica la disciplina delle NTA della P.S. del P.R.G. per le aree TRr.*". Si desume, quindi la necessità di inserire l'acronimo in tutti gli ambiti CA, siano essi campiti o meno.

Va altresì riferito che sono state riscontrate alcune omesse o inesatte perimetrazioni ed in tali casi ci si è limitati, sotto il profilo tecnico, a proporre la rettifica degli elaborati senza però proporre se apporre o meno una campitura.

Si tratta, come detto, di una scelta *discrezionale* sottratta quindi alle scelte *tecniche*; sotto tale ultimo profilo si può solo riferire che, come riferito al paragrafo 2.b.2, che non vi sono impedimenti tecnici ad integrare oppure a stralciare degli ambiti ad attuazione durante la vigenza del PRG/PO.

Sempre ai fini delle valutazioni tecniche è doveroso riferire che anche gli ambiti privi di campitura, cioè ad attuazione differita, possono comunque essere attivati stante quanto disposto sempre dal comma 2 dell'articolo 18 in base al quale le aree prive di campitura "*possono essere utilizzate, in tutto o in parte (in questo caso i limiti e le condizioni sono precisate nei successivi articoli), sia con procedure concorsuali di iniziativa pubblica, che per iniziativa privata (proposta di piano attuativo convenzionato).*"

L'attuazione può avvenire anche per procedura volontaria promossa dalla proprietà (art. 20, co. 1) sottoposta però a "*valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e costituirà la base "dell'accordo di pianificazione"*," (art. 20, co. 3). A parere di questo ufficio si può ritenere che l'approvazione, di competenza della Giunta, debba essere preceduta da una valutazione del Consiglio Comunale che in precedenza si è espresso per una attuazione differita. Ma ci sarà tempo e modo di approfondire tali aspetti ove se ne presentasse la necessità.

3. Modalità

La diversità delle tematiche poste dalle osservazioni, richiede altrettante diverse modalità per l'illustrazione delle valutazioni e delle proposte tecniche per le controdeduzioni.

Dopo alcune riflessioni e considerazioni, volte in particolare ad individuare una metodologia che rendesse chiaramente leggibili dette valutazioni e proposte, ma anche a consentirne un'agevole consultazione e gestione, si è ritenuta confacente agli obiettivi la metodologia di seguito descritta.

3.1) Per le osservazioni riguardanti singole o specifiche modifiche alle previsioni adottate, è stata predisposta una scheda che contiene: gli elementi identificativi dell'osservazione; una sintetica descrizione della richiesta; la valutazione tecnica con relative proposte; stralci della cartografia della previsione vigente e dell'eventuale proposta di modifica. La scheda è integrata con una sintesi delle decisioni della Commissione consiliare competente e del Consiglio Comunale.

Tali schede sono raccolte in un elaborato individuato come "*Allegato A*" che costituisce parte integrante di questa relazione.

3.2) Per le osservazioni che investono più tematiche o che non riguardano singole previsioni, le valutazioni tecniche sono state espresse – per ciascuna osservazione – in un elaborato nel quale sono indicate anche le eventuali modifiche cartografiche e/o normative nonché il riepilogo sommario delle decisioni degli organi preposti. Tali elaborati sono stati raccolti in un documento, individuato come "*Allegato B*" che costituisce, anch'esso, parte integrante di questa relazione.

3.3) Alcune osservazioni riguardano espressamente la parte normativa, peraltro suscettibile di modifiche o integrazioni anche in conseguenza delle valutazioni di cui al punto 3.1). Al fine di rendere chiaramente leggibili le modifiche proposte, anche per valutarne la coerenza con l'articolato normativo, è stato predisposto un testo nel quale sono evidenziate le modifiche proposte indicando, per ciascuna di esse, in una nota a piè di pagina, l'origine della variazione. Questo testo delle NTA del PRG/PO è stato individuato come "*Allegato C*" alla presente



relazione.

4. Particolarità

Rispetto alle considerazioni di carattere generale e/o procedimentale in base alla quali è stata svolta l'attività istruttoria, si sono presentate alcune fattispecie particolari sulle quali si riferisce di seguito.

4.a Osservazioni fuori termine

Non sono pervenute repliche alle osservazioni, ma ne sono pervenute oltre il termine ed alcune anche nel corso della predisposizione della documentazione di cui ai capitoli precedenti.

Ci si è quindi posti il problema se le stesse possano essere o meno oggetto di valutazione e di eventuale controdeduzioni; nel merito la legislazione vigente – nazionale e regionale – non è estremamente chiara e sono state effettuate alcune riflessioni per stabilire come contenersi, riflessioni che per completezza di esposizione si ritiene opportuno rappresentare.

La l. r. 1/2015 stabilisce che non si deve procedere alla ripubblicazione del PRG qualora siano apportate modifiche a seguito dell'accoglimento di osservazioni. Ciò è, ragionevolmente, collegato al fatto che tutti possono prendere visione delle osservazioni presentate e formulare eventuali repliche rispetto al contenuto dell'osservazione.

Le osservazioni pervenute fuori termine possono costituire un ostacolo all'esercizio del diritto di replica; perderebbe anche senso la previsione di un termine per presentare dette osservazioni, prefigurandosi un prolungamento *sine die* il periodo di pubblicazione. Si potrebbe così stabilire che, in linea pratica, ma anche teorica, le osservazioni fuori termine non sarebbero da prendere in considerazione.

Nel contempo, in assenza di un espresso divieto, ed in considerazione della rilevanza dell'atto di pianificazione e dell'opportunità che gli interessati possano, comunque, esprimere le proprie valutazioni, si può ritenere ragionevole adottare un comportamento dettato dal buon senso.

Qualora l'osservazione fuori termine riguardi modifiche delle previsioni adottate e che potrebbero incidere sui diritti di terzi – ovviamente in materia di pianificazione – il loro eventuale accoglimento potrebbe essere oggetto di contestazioni in quanto un terzo controinteressato non ha potuto esercitare il diritto di replica che gli consente la legge.

Fattispecie diversa si può ritenere essere quella in cui l'osservazione, ancorché fuori termine, evidenzia la lesione di un diritto conformato dalla previgente previsione – salvo che ciò non derivi da una scelta pianificatoria motivata – oppure un errore materiale o ancora una incongruenza con la parte strutturale o con la pianificazione sovraordinata.

Al di là di ogni esemplificazione si può ritenere che le osservazioni fuori termine possono essere oggetto di esame, anche sotto il profilo tecnico, fermo restando che un eventuale accoglimento non deve avere alcuna potenziale ricaduta sui diritti dei terzi che non hanno potuto esercitare il diritto, sancito dalla legislazione, di presentare delle repliche.

La Giunta Comunale ha preso conoscenza della problematica e, dopo alterne valutazioni, ha ritenuto prevalente la partecipazione dei cittadini sui contenuti del nuovo Piano Regolatore rispetto a valutazioni di carattere puramente formale, pur senza una riapertura dei termini.

Nel contempo si è ritenuto necessario porre un termine per la ricezione e la valutazione delle osservazioni pervenute fuori termine, stabilendo che saranno valutate quelle pervenute fino alla data di convocazione della II^A Commissione Consiliare "*Ambiente e territorio*", al fine di consentirne le valutazioni tecniche.

Tale decisione è stata formalmente comunicata con una nota del Sindaco in data 15/01/2019,



della quale l'ufficio ha preso atto ed ha agito di conseguenza, sulla base delle considerazioni qui sopra espresse.

4.b Errori materiali o formali

La valutazione delle osservazioni ha richiesto, per molte di esse, una verifica delle previsioni del PRG/PS oppure del previgente PRG ed in alcuni casi anche delle NTA, in particolare nei casi in cui viene chiesta una modifica della previsione superabile con una applicazione normativa.

Durante questo tipo di verifiche sono stati riscontrati degli errori di carattere formale quali: acronimi incompleti, inesatti o mancanti; perimetrazioni non corrispondenti al PRG/PS; oppure di tipo materiale quali: omesse o inesatte perimetrazioni rispetto al PRG/PS; destinazioni non puntualmente corrispondenti a quelle, prevalenti, attribuite con il PRG/PS.

Sebbene le NTA del PRG/PO stabiliscano formalmente la prevalenza delle previsioni strutturali rispetto a quelle operative, è di tutta evidenza come lo strumento di più frequente consultazione è quello operativo per cui più puntuale è la sua rispondenza allo strutturale e più univoca è l'attuazione delle sue previsioni.

Si è già precisato che in questa fase del procedimento non possono essere introdotte modifiche al PRG/PS per cui l'adeguamento nei casi di mancata corrispondenza non sostanzia una nuova o diversa previsione né ciò poteva essere oggetto di accoglimento nel caso di osservazioni.

Si è quindi ritenuta pienamente legittima questa attività, che si può definire di *editing*, e pertanto nei casi in cui sono state riscontrate le fattispecie anzidette ne è stato dato espressamente atto proponendo anche i necessari e conseguenti aggiornamenti degli elaborati del PRG/PO.

5. Conclusioni

Gli allegati tecnici a questa relazione sono stati predisposti nel rispetto dei criteri fin qui esposti, salvo fattispecie particolari non riconducibili agli stessi ed in tali casi se ne darà puntualmente atto.

La presente relazione viene rimessa alla Commissione Consiliare permanente per le valutazioni di competenza.

Trevis, 21 marzo 2019

La responsabile del Servizio
e del procedimento
arch. Stefania Bettini