



COMUNE DI FORLÌ
AREA PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
Unità Pianificazione Urbanistica

P.G. 19979/2008

OGGETTO : Adeguamento del Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art. 43, comma 5°, della L.R. 20/2000 - Criteri per esame osservazioni

Al Collegio dei Geometri
della Provincia di Forlì-Cesena

via Merenda, 3
47100 – FORLÌ

Nella seduta del 25/03/2008 la Giunta Comunale ha approvato la proposta relativa ai criteri che dovranno essere adoperati per l'esame delle osservazioni che saranno presentate alla Variante urbanistica "**Adeguamento del Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art. 43, comma 5°, della L.R. 20/2000**".

Come dichiarato ed annunciato nelle varie occasioni in cui l'**Adeguamento del Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art. 43, comma 5°, della L.R. 20/2000** è stato presentato, si trasmette copia della proposta dei criteri al fine di offrire una corretta e trasparente informazione, nell'ambito di un quadro di riferimento il più esplicito e chiaro possibile.

Cordiali saluti.

Forlì *14/4/2008*

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale,
Urbanistica ed Edilizia
(Gabriele Zelli)

***VARIANTE AL P.R.G.
"DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 20/2000"
(AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 5° DELLA L.R. 20/2000)***

***CRITERI PER L'ESAME DELLE
OSSERVAZIONI***

Presentazione

La procedura amministrativa prevista per l'adeguamento della Variante Generale al PRG approvata nel 2003 e successive modifiche ed integrazioni (che d'ora in poi chiameremo PRG/2003) alla normativa transitoria dell'articolo 43 della legge regionale n°20/2000 prevede la "contestuale" redazione/stesura di PSC, POC e RUE da adottare, controdedurre ed approvare ai sensi delle previgenti procedure di cui al 4° e 5° comma dell'articolo 15 della legge n° 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, per cui si ritiene opportuno definire anticipatamente i criteri da seguire nella fase di esame delle osservazioni che saranno presentate alla Variante al PRG "**di Adeguamento del PRG alla L.R. 20/2000**", al fine di offrire alla cittadinanza ed agli operatori interessati una corretta e trasparente informazione, nell'ambito di un quadro di riferimento il più esplicito e chiaro possibile, fornendo, nel contempo, un sostegno agli uffici preposti ed agli organi competenti per la formulazione delle controdeduzioni.

Le modifiche normative e cartografiche introdotte con la Variante al PRG "**di Adeguamento del PRG alla L.R. 20/2000**" sono di modesta entità e non apportano modifiche sostanziali alle previsioni già contenute nel PRG/2003, ai sensi del 5° comma dell'art. 43 della L.R. 20/2000, rientrando anche tra quelle ammissibili dall'art. 15 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e si aggiungono a quelle necessarie a rendere il nuovo strumento urbanistico generale coerente ai dettami della L.R. 20/2000 (suddivisione in PSC, POC e RUE).

Si riassumono di seguito quelle di maggior rilievo:

- Modifiche ed integrazioni resasi necessarie per la correzione di errori cartografici e normativi (schede normative) emersi nel periodo di gestione ed applicazione quotidiana della PRG/2003.
- Modifiche ed integrazioni indispensabili all'adeguamento a livello cartografico di situazioni di fatto esistenti, come limiti particellari, recinzioni, confini, ecc...
- Modifiche ed integrazioni di tipo normativo doverose per il miglioramento, l'efficacia e la coesione interna dell'apparato normativo, necessarie per il perfezionamento, la leggibilità e la

chiarezza interpretativa, mantenendo inalterati i principi generali e le finalità del PRG/2003, senza cioè produrre stravolgimenti dell'impianto normativo.

- Modifiche ed integrazioni necessarie a rendere lo strumento adeguato alle disposizioni della L.R. n. 30 del 31/10/2000 (norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico) ed alla relativa direttiva applicativa del 20/02/2001.
- Modifiche ed integrazioni connesse ad adeguamenti urbanistici relativi a procedimenti di intesa Stato – Regione, ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/77.
- Modifiche ed integrazioni indispensabili per adeguamenti e specificazioni a seguito di nuove disposizioni legislative e di piani sovracomunali (PTCP).
- Modifiche ed integrazioni necessarie all'aggiornamento delle diverse situazioni territoriali relative ai piani particolareggiati già approvati/convenzionati oppure realizzati e/o completati che vanno a far parte del tessuto consolidato (RUE).
- Integrazioni necessarie all'aggiornamento delle nuove previsioni urbanistiche introdotte con le diverse Varianti al PRG approvate dal 2003 ad oggi (comprese quelle intervenute a seguito di Accordi di Programma e quelle approvate ai sensi del D.P.R. 447/98 – Sportello Unico).
- Modifiche ed integrazioni indispensabili per la risoluzione di alcuni modesti problemi viari (collegamenti stradali, rotatorie).
- Modifiche ed integrazioni necessarie ad una puntuale individuazione delle dotazioni territoriali, nel rispetto del nuovo concetto di "dotazione" introdotto dalla legge regionale 20/2000.
- Modifiche ed integrazioni relativamente alle previsioni di opere pubbliche per le quali sono in scaduti (20/02/2008) i relativi vincoli preordinati all'esproprio, in virtù dell'applicazione della normativa nazionale e regionale in materia di espropri.

Considerate le modifiche ed integrazioni sopra descritte, si riportano di seguito gli specifici criteri a cui attenersi per l'esame delle osservazioni che saranno presentate alla Variante al PRG

"di Adeguamento del PRG alla L.R. 20/2000" da controdedurre ed approvare ai sensi delle previgenti procedure di cui al 4° e 5° comma dell'articolo 15 della legge n° 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali criteri sono articolati secondo una suddivisione per specifiche tipologie di richiesta, con riferimento ai principi generali ed ai contenuti del PRG/2003, in ottemperanza del 5° comma dell'art. 43 della L.R. 20/2000 (modifiche non sostanziali alle previsioni già contenute nel PRG/2003), nel rispetto dell' art. 15 della L.R. n. 47/78, rispettosi dei vincoli presenti sul territorio (ambientali, paesaggistici, sanitari, aeroportuali, viabilistici, infrastrutturali in genere, ecc...) e dei contenuti della programmazione sovracomunale (P.T.C.P.).

1. Osservazioni non accoglibili per legge

a) Si tratta di tutte quelle osservazioni che propongono modifiche sostanziali alle previsioni già contenute nel PRG/2003, in conflitto con il 5° comma dell'art. 43 della L.R. 20/2000 e che dovessero risultare palesemente in contrasto con il 4° comma dell'art. 15 della L.R. n. 47/78 come modificato dall'art. 12 della L.R. n. 6/95 e che cioè:

- 1) producono incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del 3%;
- 2) non garantiscono il rispetto della dotazione degli standard urbanistici previsti dalla legge regionale;
- 3) riguardano aree sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 33 della Legge n. 47/78;
- 4) ineriscono alla Disciplina particolareggiata per la zona A di cui all'art. 35 della L.R. n. 47/78, salvo che per la ridefinizione delle unità minime di intervento e la modifica delle destinazioni d'uso che non abbiano incidenza sugli standard urbanistici di aree per i servizi pubblici.

2. Osservazioni riguardanti aspetti normativi

a) Dal punto di vista normativo, la possibilità di accogliere una osservazione dipende, in termini generali, dalle seguenti condizioni:

- 1) coerenza con i principi generali e le finalità del PRG/2003, senza cioè produrre stravolgimenti dell'impianto normativo;
- 2) coerenza in rapporto al dimensionamento complessivo delle previsioni insediative del PRG/2003.

E dai seguenti criteri:

- 3) miglioramento dell'efficacia delle prescrizioni rispetto a situazioni specifiche e/o ad esigenze attuative;
- 4) miglioramento della leggibilità e della chiarezza interpretativa;
- 5) miglioramento dell'efficacia e coesione interna dell'apparato normativo;
- 6) correzione di evidenti errori di trascrizione, di richiamo di articoli o normative varie, ecc...);
- 7) introduzione di correttivi normativi tesi al miglioramento della qualità abitativa nel suo complesso;
- 8) introduzione di integrazioni ed aggiustamenti normativi al fine di garantire una maggiore flessibilità nell'articolazione delle destinazioni d'uso;
- 9) introduzione di correttivi normativi tesi ad assicurare il miglioramento della qualità edilizia ed urbana.

3. Osservazioni riguardanti aspetti cartografici – Sistema insediativo storico (Zone A)

- a) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce ***Osservazioni non accoglibili per legge***, possono essere prese favorevolmente in considerazione le osservazioni che richiedono :
 - 1) revisioni o ridefinizioni delle unità minime di intervento, sulla base di adeguata analisi storico - documentale, tale da giustificare la richiesta;

- 2) modifica delle specifiche destinazioni d'uso che siano opportunamente giustificate e che non abbiano incidenza sugli standard urbanistici di aree per i servizi pubblici;
 - 3) esclusivamente per gli immobili classificati come A6, A7 e A8, trattandosi di complessi diffusi nel territorio e quindi non facenti parte del Centro Storico (A1), dei Borghi (A2), della zona del periodo razionalista (A3), dei nuclei storici (A4) e dei sistemi di insediamenti storici (A5), può essere valutata la possibilità di esclusione dalla zona A in caso di errore palese, cioè venga documentata con certezza la non rispondenza con le definizioni della sottozona stessa (per es. edifici costruiti ex novo o ricostruiti dopo la seconda guerra mondiale) e che pertanto non possono possedere alcuna caratteristica di qualità architettonica, ne tanto meno di interesse storico – culturale. In questi casi può rientrare ogni complesso edilizio che è stato oggetto di intervento di demolizione autorizzata prima dell'entrata in vigore delle misure di salvaguardia della Variante Generale (luglio 2000) e che erroneamente sia rimasto classificato come sottozona A6, A7 o A8.
- b) Nei casi di cui sopra (revisione o ridefinizione delle unità minime di intervento o di esclusione dalla zona A) le aree assumeranno la destinazione urbanistica del contesto circostante oppure quella riconducibile al PRG/1992 (previgente il PRG/2003).

4. Osservazioni riguardanti aspetti cartografici – Ambiti urbani consolidati (Zone B)

- a) Nello specifico le richieste possono interessare le seguenti situazioni:
- 1) Passaggio da una sottozona B ad un'altra;
 - 2) Passaggio da zona agricola E a zona B;
 - 3) Passaggio da zona produttiva/terziaria a zona B;
 - 4) Passaggio da zone I e A (ex F e G) a zona B.

4.1 - Passaggio da una sottozona B ad un'altra

- a) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere prese favorevolmente in considerazione le osservazioni che richiedono :
- 1) il passaggio dall'una all'altra delle sottozone B od una ridefinizione dei perimetri tipologici, qualora venga dimostrato un errore materiale, oppure producano un miglioramento della situazione urbanistica;
 - 2) la riclassificazione di comparti urbanistici definiti "in corso di attuazione", qualora risultino già completati dal punto di vista urbanistico (approvati/convenzionati) o edilizio.
- b) Nei casi di cui sopra le aree assumeranno la destinazione urbanistica del contesto circostante, nel rispetto della normativa generale per i casi del genere.

4.2 - Passaggio da zona agricola E a zona B

- a) Le richieste di nuovi lotti di completamento contrastano con i criteri, le impostazioni e le scelte urbanistiche della PRG/2003, in quanto l'introduzione di aree edificabili non pianificate in parti di territorio storicamente libere, produce un conseguente effetto cumulativo e comporta evidenti danni non solo alla qualità urbanistica ed ambientale del territorio stesso (eliminazione dei varchi residui), ma anche alla funzionalità e sicurezza delle infrastrutture viarie (aperture nuovi passi carrai). Pertanto non sono accoglibili richieste tese a trasformare aree a destinazione agricola in zone di completamento residenziale riconducibili alle zone omogenee di tipo B.
- b) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere prese favorevolmente in considerazione le osservazioni che richiedono :
- 1) limitate modifiche dei confini di zona, (qualora compatibili urbanisticamente) al fine di fare coincidere i confini suddetti con recinzioni esistenti, limiti particellari, ecc..., senza che ciò determini la creazione di nuovi lotti di completamento.

- 2) la classificazione in sottozona BV, di modeste porzioni di terreno, nel caso in cui vi siano le condizioni di natura urbanistico – ambientale tali da motivare la nuova zonizzazione, coerentemente con le scelte del PRG/2003 all'origine di tale sottozona. In particolare l'inserimento o l'estensione della sottozona BV può riguardare, generalmente, porzioni di territorio intercluse tra comparti edificati o di nuova previsione o ad essi immediatamente adiacenti e tali non determinare lotti superiori a 2.000 mq.
- c) Nei casi di cui sopra dovrà essere garantita la compatibilità urbanistica e le aree assumeranno la destinazione urbanistica del contesto circostante.
- d) Per affinità territoriale con la zona agricola, in questo gruppo vanno ricondotte le richieste relative alle zone definite come AMI (aree ex FE 3).

4.3 - Passaggio da zona produttiva/terziaria a zona B

- a) Le richieste che hanno come oggetto la trasformazione di aree a destinazione produttiva/terziaria in zona residenziale B, generalmente contrastano con i criteri, le impostazioni e le scelte urbanistiche del PRG/2003.
- b) Coerentemente con queste scelte, al fine di non determinare implicazioni e conflitti di natura urbanistico – ambientale e di classificazione acustica del territorio e nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere prese favorevolmente in considerazione solo le seguenti richieste, qualora compatibili urbanisticamente:
 - 1) quelle tese al riconoscimento di una effettiva destinazione residenziale di immobili esistenti, qualora la nuova zonizzazione risulti compatibile con gli aspetti urbanistici – ambientali sopra richiamati e qualora, per dimensioni o complessità, non rientrino nella lettera a);
 - 2) quelle relative a limitate modifiche dei confini di zona, per fare coincidere i confini suddetti con recinzioni esistenti, limiti particellari ecc..., senza che ciò determini la

creazione di nuovi lotti di completamento e qualora ci sia compatibilità con gli aspetti urbanistici – ambientali sopra richiamati.

c) Nei casi di cui sopra le aree assumeranno la destinazione urbanistica del contesto circostante.

4.4 - Passaggio da zone I e A (ex F e G) a zona B

a) Le richieste che hanno come oggetto la trasformazione di aree a destinazione **I** (Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti) e **A** (Attrezzature e spazi collettivi) in zona residenziale **B**, generalmente contrastano con i criteri, le impostazioni e le scelte urbanistiche del PRG/2003, trattandosi nella maggior parte dei casi di aree adibite ad attrezzature pubbliche.

b) Coerentemente con queste scelte e nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce **Osservazioni non accoglibili per legge**, possono essere prese favorevolmente in considerazione solo le seguenti richieste, qualora compatibili urbanisticamente:

- 1) di correzione di errori materiali o di riconoscimento di stati di fatto documentati in modo adeguato;
- 2) di eliminazione di vincoli scaduti e/o reiterati, per i quali sia indiscutibilmente riconosciuta l'inopportunità e l'inutilità dell'opera;
- 3) di limitate modifiche dei confini di zona, al fine di fare coincidere i confini suddetti con recinzioni esistenti, limiti particellari ecc..., senza che ciò determini la creazione di nuovi lotti di completamento.

c) Nei casi di cui sopra le aree assumeranno la destinazione urbanistica del contesto circostante.

5. Osservazioni riguardanti aspetti cartografici – Ambiti specializzati per attività produttive (Zone D/T)

a) Nello specifico le richieste possono interessare le seguenti situazioni:

- 1) Passaggio da zona agricola a zona produttiva/terziaria;

- 2) Passaggio da una sottozona produttiva/terziaria ad un'altra;
- 3) Passaggio da zona residenziale a zona produttiva/terziaria;
- 4) Passaggio da zone I e A (ex F e G) a zona produttiva/terziaria.

5.1 - Passaggio da zona agricola a zona produttiva/terziaria

- a) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere prese favorevolmente in considerazione le osservazioni riguardanti le seguenti richieste, a condizione siano salvaguardati gli aspetti ambientali ed infrastrutturali e di tutela del patrimonio edilizio di interesse storico, oltre che essere compatibili urbanisticamente:
 - 1) quelle relative a correzioni di previsioni non corrispondenti, per errore materiale, a quelle effettivamente esistenti e quelle tese al riconoscimento di stati di fatto documentati in modo adeguato;
 - 2) quelle relative a limitate modifiche dei confini di zona, al fine di fare coincidere i confini suddetti con recinzioni esistenti, limiti particellari ecc..
 - 3) quelle relative ad ampliamenti di attività esistenti, urbanisticamente già individuate;
 - 4) quelle relative al riconoscimento di situazioni produttive esistenti, laddove non sussistano elementi di incompatibilità infrastrutturale ed ambientale;
- b) Nei casi di cui sopra le aree assumeranno la destinazione urbanistica del contesto circostante.
- c) Per affinità territoriale con la zona agricola, in questo gruppo vanno ricondotte eventuali richieste relative alle aree ex FE 3 (nuove zone AMI).

5.2 - Passaggio da una sottozona produttiva/terziaria ad un'altra

- a) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere prese favorevolmente in considerazione le osservazioni riguardanti le seguenti richieste, a condizione siano compatibili urbanisticamente:

- 1) quelle relative a correzione delle previsioni di sottozona non corrispondenti, per errore materiale, a quelle effettivamente esistenti e quelle tese al riconoscimento di stati di fatto documentati in modo adeguato;
 - 2) quelle relative a limitate modifiche dei confini di zona, al fine di fare coincidere i confini suddetti con recinzioni esistenti, limiti particellari ecc..;
 - 3) quelle relative a riclassificazione di comparti urbanistici definiti "in corso di attuazione", ma che risultano effettivamente già completati dal punto di vista urbanistico (approvati/convenzionati) ed edilizio;
 - 4) quelle avanzate da aziende che intendono insediarsi in parti del territorio già zonizzate come produttive/terziarie, ma che necessitano di una ridefinizione della specifica sottozona, ad es. da T1.2 a T1.3 e viceversa, da D a DA e viceversa, ecc..., tale da non compromettere l'assetto urbanistico circostante.
- b) Nei casi di cui ai punti 1) - 2) - 3) le aree assumeranno la destinazione urbanistica del contesto circostante.

5.3 - Passaggio da zona residenziale a zona produttiva/terziaria

- a) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere prese favorevolmente in considerazione le osservazioni riguardanti le seguenti richieste, a condizione siano salvaguardati gli aspetti ambientali ed infrastrutturali ed di tutela del patrimonio edilizio di interesse storico, oltre che essere compatibili urbanisticamente:
- 1) quelle relative a correzione delle previsioni di sottozona non corrispondenti, per errore materiale, a quelle effettivamente esistenti e quelle tese al riconoscimento di stati di fatto documentati in modo adeguato;
 - 2) quelle relative a limitate modifiche dei confini di zona, al fine di fare coincidere i confini suddetti con recinzioni esistenti, limiti particellari ecc..
 - 3) quelle relative ad ampliamento di attività esistenti.

b) Nei casi di cui sopra le aree assumeranno la destinazione urbanistica del contesto circostante.

5.4 - Passaggio zone I e A (ex F e G) a zona produttiva/terziaria

a) Le richieste che hanno come oggetto la trasformazione di aree a destinazione **I** (Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti) e **A** (Attrezzature e spazi collettivi) in zona produttiva D/T, generalmente contrastano con i criteri, le impostazioni e le scelte urbanistiche del PRG/2003, trattandosi nella maggior parte dei casi di aree adibite ad attrezzature pubbliche.

b) Coerentemente con queste scelte e nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce **Osservazioni non accoglibili per legge**, possono essere prese favorevolmente in considerazione solo le seguenti richieste, qualora compatibili urbanisticamente:

- 1) quelle relative a correzione delle previsioni di sottozona non corrispondenti, per errore materiale, a quelle effettivamente esistenti e quelle tese al riconoscimento di stati di fatto documentati in modo adeguato;
- 2) quelle relative alla eliminazione di vincoli scaduti e/o reiterati, per i quali sia indiscutibilmente riconosciuta l'inopportunità e l'inutilità dell'opera;
- 3) quelle relative a limitate modifiche dei confini di zona, al fine fare coincidere i confini suddetti con recinzioni esistenti, limiti particellari ecc..

c) Nei casi di cui sopra le aree assumeranno la destinazione urbanistica del contesto circostante.

6. Osservazioni riguardanti aspetti cartografici – Sistema insediativo dell'area urbana centrale ed extraurbana (zone soggette a PUA in generale)

a) Nell'ottica di ritenere come interesse fondamentale l'attuazione di tali zone, vanno favorevolmente esaminate le richieste tese a favorire la fattibilità degli interventi, soprattutto se presentate dalla maggioranza dei proprietari interessati, a condizione che non vengano lesi i diritti di proprietari terzi e non venga pregiudicata la funzionalità del comparto urbanistico nel rapporto con il territorio circostante.

b) Nello specifico le richieste possono interessare le seguenti situazioni:

- 1) stralcio dal comparto;
- 2) modifiche all'interno del comparto;
- 3) estensione del perimetro del comparto;
- 4) previsione di nuovi comparti edificatori.

6.1 - Stralcio dal comparto

a) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge* ed a condizione sia garantita la compatibilità con i criteri generali e le scelte urbanistiche del PRG/2003, possono essere favorevolmente prese in considerazione solo le seguenti richieste:

- 1) Quelle relative a limitate modifiche dei confini di zona, al fine di fare coincidere i confini suddetti con recinzioni esistenti, limiti particellari ecc...;
- 2) di esclusione dal comparto, nel caso in cui l'area sia marginale e di dimensioni tali da non costituire un nuovo lotto di completamento (con l'eccezione della sottozona BV nel solo caso in cui si determinino lotti inferiori a 2.000 mq.) e non venga pregiudicato l'assetto urbanistico complessivo dell'ambito;
- 3) di esclusione dal comparto, qualora vi siano le condizioni per determinare un nuovo comparto autonomo, senza creare pregiudizi all'assetto urbanistico complessivo dell'ambito;

b) In questo gruppo vanno ricondotte le richieste di soppressione di un intero comparto edificatorio, a condizione non venga pregiudicato l'assetto urbanistico complessivo della zona.

6.2 - Modifiche all'interno del comparto

a) Nel rispetto quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere favorevolmente prese in considerazione le seguenti richieste, qualora

compatibili con i criteri generali e le scelte urbanistiche del PRG/2003 e tali da non creare pregiudizi all'assetto urbanistico complessivo dell'ambito:

- 1) di modifica del disegno urbanistico, finalizzate al miglioramento dell'organizzazione del sistema della viabilità, delle aree edificabili e degli spazi pubblici, a condizione non venga incrementata la capacità edificatoria del comparto e con possibilità di modesti riassetti delle aree destinate ad attrezzature pubbliche esclusivamente a favore di aree a verde privato;
- 2) di una diversa perimetrazione dei comparti di attuazione, finalizzate a favorire la fattibilità degli interventi;
- 3) di integrazione delle destinazioni d'uso ammesse, purché compatibili con quelle esistenti e con il contesto circostante;
- 4) esclusivamente per comparti a destinazione produttiva (Zone D), di modifiche, anche in estensione, della capacità edificatoria (non oltre il 20%), a condizione vengano avanzate da aziende produttive che intendono insediarsi in aree soggette a PUA non attuati, finalizzate alla sostenibilità dell'insediamento programmato e tali da non compromettere l'assetto urbanistico circostante.

6.3 - Estensione del perimetro del comparto

- a) Nel rispetto quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere favorevolmente prese in considerazione le seguenti richieste, qualora compatibili con i criteri generali e le scelte urbanistiche del PRG/2003 e tali da non creare pregiudizi o compromettere l'assetto urbanistico circostante:
 - 1) di inserimento di modeste porzioni di aree non edificabili (zona agricola, AMI, ecc...) all'interno dei comparti, nel caso sussista la compatibilità urbanistico - ambientale, finalizzate al miglioramento dell'organizzazione del sistema della viabilità, delle aree edificabili e degli spazi pubblici, a condizione non venga incrementata la capacità edificatoria del comparto originario;

- 2) di inserimento di porzioni di territorio già edificabile all'interno dei comparti, nel caso sussista la compatibilità urbanistico - ambientale, finalizzate al miglioramento dell'organizzazione del sistema della viabilità, delle aree edificabili e degli spazi pubblici, con la possibilità di sommare le singole capacità edificatorie, così come previsto al 4° comma dell'art. 13 delle NTA del PRG/2003 dove è previsto espressamente che i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono consentiti, oltre che nelle aree perimetrate o vincolate in tal senso, anche in qualsiasi zona o sottozona, qualora se ne ravvisi l'opportunità.

6.4 - Previsione di nuovi comparti edificatori.

- a) Non sono accoglibili richieste di individuazione di nuovi comparti edificatori derivati da parti di territorio non edificabile (zona agricola, AMI, ecc....), cioè richieste che interessano aree esterne al territorio urbanizzato.
- b) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere favorevolmente prese in considerazione le seguenti richieste, qualora compatibili con i criteri generali e le scelte urbanistiche del PRG/2003 e tali da non creare pregiudizi all'assetto urbanistico complessivo dell'ambito:
 - 1) di riconversione di attività produttive esistenti negli Ambiti urbani consolidati, ovvero di quelle aree a destinazione produttiva (D/T) occupate da edifici e complessi di una certa consistenza che, essendo inserite in un contesto urbanistico a larga prevalenza residenziale risultano non più compatibili con esso e che pertanto esigono interventi di riqualificazione urbana, con la riorganizzazione complessiva dell'ambiente fisico e degli usi, attraverso un disegno unitario, al fine di una migliore dotazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche in rapporto con il territorio circostante.

7. Osservazioni riguardanti aspetti cartografici - Territorio rurale (Zone E)

- a) Nel PRG/2003 l'individuazione del Territorio rurale e la sua conseguente suddivisione in sottozone sono il risultato di un attento esame delle situazioni presenti sul territorio, valutate

in base alle caratteristiche geopedologiche, alle attività in essere ed alle relazioni funzionali con il territorio urbanizzato.

- b) Le richieste di modifiche cartografiche dovranno essere coerenti con le scelte strategiche sopra riportate e con i contenuti della programmazione sovracomunale (P.T.C.P.).
- c) Nello specifico le richieste possono interessare le seguenti situazioni:
 - 1) passaggio da una sottozona agricola all'altra;
 - 2) passaggio da zona produttiva/terziaria a zona agricola;
 - 3) passaggio da zone I e A (ex F e G) a zona agricola.

7.1 - Passaggio da una sottozona agricola all'altra

- a) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere prese favorevolmente in considerazione richieste tese a ridefinire i perimetri delle sottozone, qualora venga dimostrato un errore materiale ed in presenza di elementi scarsamente rilevanti dal punto di vista urbanistico quali la posizione marginale dell'area e la sua modesta estensione, nel rispetto degli elementi di natura geomorfologica.
- b) Per affinità territoriale con la zona agricola, in questo gruppo vanno ricondotte le richieste relative alle aree ex FE 3 (nuove zone AMI).

7.2 - Passaggio da zona edificabile a zona agricola

- a) In generale, il passaggio da una edificabile a zona agricola è possibile al fine di una maggiore tutela dell'attività agricola e del patrimonio abitativo ed architettonico esistente.
- b) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere favorevolmente prese in considerazione:
 - 1) Le richieste di correzione delle previsioni di sottozona non corrispondenti, per errore materiale, a quelle effettivamente esistenti.

- 2) Le richieste di ripristino della zona agricola, in presenza di elementi scarsamente rilevanti dal punto di vista urbanistico quali la posizione marginale dell'area e la sua modesta estensione, tali da non compromettere l'attuazione del comparto edificatorio.
- 3) Le richieste di ripristino della zona agricola comportante la soppressione di un intero comparto edificatorio, a condizione non venga pregiudicato l'assetto urbanistico complessivo della zona.

7.3 - Passaggio da zone I e A (ex F e G) a zona agricola

- a) Le richieste che hanno come oggetto la trasformazione di aree a destinazione **I** (Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti) e **A** (Attrezzature e spazi collettivi) in zona agricola, generalmente contrastano con i criteri, le impostazioni e le scelte urbanistiche del PRG/2003, trattandosi nella maggior parte dei casi di aree adibite ad attrezzature pubbliche.
- b) Coerentemente con queste scelte e nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce **Osservazioni non accoglibili per legge**, possono essere prese favorevolmente in considerazione solo le seguenti richieste, qualora compatibili urbanisticamente:

quelle relative a correzione delle previsioni di sottozona non corrispondenti, per errore materiale, a quelle effettivamente esistenti e quelle tese al riconoscimento di stati di fatto documentati in modo adeguato;

- 1) quelle relative alla eliminazione di vincoli scaduti e/o reiterati, per i quali sia indiscutibilmente riconosciuta l'inopportunità e l'inutilità dell'opera;
 - 2) quelle relative a limitate modifiche dei confini di zona, al fine fare coincidere i confini suddetti con recinzioni esistenti, limiti particellari ecc..
- c) Nei casi di cui sopra le aree assumeranno la destinazione urbanistica del contesto circostante.

8. Osservazioni riguardanti aspetti cartografici – Sistema delle dotazioni territoriali (zone I/A)

- a) Nello specifico le richieste possono interessare le seguenti situazioni:
 - 1) Nuove previsioni di infrastrutture ed attrezzature;

- 2) Modifica delle previsioni di infrastrutture ed attrezzature;
- 3) Soppressione di previsioni di infrastrutture ed attrezzature.

8.1 - Nuove previsioni di infrastrutture ed attrezzature

- a) Non sono accoglibili richieste di individuazione di nuove previsioni di aree per infrastrutture ed attrezzature che comportino l'introduzione del vincolo preordinato all'esproprio;
- b) Nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*, possono essere prese favorevolmente in considerazione le seguenti richieste di nuove previsioni di aree per infrastrutture ed attrezzature, qualora compatibili urbanisticamente:
 - 1) quelle relative ad aree di proprietà pubblica;
 - 2) quelle relative ad aree di proprietà privata, su richiesta specifica della stessa, riguardanti infrastrutture ed attrezzature riconducibili alle dotazioni territoriali (scuole private, cimiteri privati, attrezzature sportive private, centri religiosi, ecc...).

8.2 - Modifica delle previsioni di infrastrutture ed attrezzature

- a) In generale non sono accoglibili richieste di modifiche di previsioni di infrastrutture ed attrezzature, possono essere prese favorevolmente in considerazione le seguenti richieste, qualora compatibili urbanisticamente e nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce *Osservazioni non accoglibili per legge*:
 - 1) di correzione di errori materiali, di riconoscimento di stati di fatto documentati in modo adeguato e di modifiche conseguenti all'evoluzione della normativa.
 - 2) di passaggio da una sottozona ad un'altra senza modificare le dimensioni dell'area e qualora avanzate dalla proprietà.

8.3 - Soppressione di previsioni di infrastrutture ed attrezzature

- a) Le richieste che hanno come oggetto la soppressione di aree a destinazione **I** (Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti) e **A** (Attrezzature e spazi collettivi), generalmente

contrastano con i criteri, le impostazioni e le scelte urbanistiche del PRG/2003, trattandosi nella maggior parte dei casi di aree adibite ad attrezzature pubbliche.

b) Richieste di soppressione di previsioni di attrezzature pubbliche possono essere prese in considerazione nei seguenti casi, qualora non venga alterato la dotazione complessiva di standard e nel rispetto di quanto sopra riportato alla voce ***Osservazioni non accoglibili per legge***:

- 1) se risultano superate le motivazioni che ne avevano giustificato l'inserimento nel PRG/2003;
- 2) in caso evidente errore di rappresentazione grafica;
- 3) in caso di vincoli scaduti e/o reiterati, per i quali sia indiscutibilmente riconosciuta l'inopportunità e l'inutilità dell'opera.

CONSIDERAZIONI FINALI

I Criteri sopra elencati non possono esaurire, per natura e per la particolarità delle diverse situazioni, l'intera casistica delle osservazioni che saranno presentate.

Pertanto, nei casi non riconducibili ad una specifica tipologia di richiesta presa in esame in modo puntuale nei presenti criteri, occorre fare riferimento ai principi generali ed ai contenuti PRG/2003 e per affinità al caso più simile rispetto a quello in questione.

