



I.R. - Allegato al "Notiziario OA" n. 4 - Dicembre 2002

Contributo del Collegio dei Costruttori, dell'Ordine degli Ingegneri,
dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
e del Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia

OSSERVAZIONI AL PRG 2002 DI BRESCIA E ALLA VARIANTE L.R. 23 AL PRG "BENEVOLO"

OSSERVAZIONI AL PRG 2002 DI BRESCIA

1. Premessa	3
2. Osservazioni puntuali sugli elaborati grafici di piano: profili contenutistici e di tecnica della rappresentazione.	4
3. Osservazioni puntuali sulle norme tecniche di attuazione	5
4. Considerazioni sulla conformità e rispondenza del progetto di nuovo p.r.g. al quadro pianificatorio sovraordinato ed agli atti di pianificazione emanati dalla stessa Amministrazione Comunale.	15
5. Considerazioni di carattere generale sui profili metodologici, sulla "forma" del piano e sullo «stile» di pianificazione e le possibili conseguenze sul futuro del territorio comunale in se stesso e nell'"area vasta".	16

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE L.R. 23 AL P.R.G. "BENEVOLO"

Viabilità, metrobus, commercio, villaggi Marcolini, adeguamento nta	19
1. Considerazioni di ordine generale	19
2. Osservazioni puntuali sulle norme tecniche di attuazione	20
3. Conclusioni	24

Il Piano Regolatore Generale 2002 città di Brescia è disponibile al seguente indirizzo www.comune.brescia.it/nuovopianoregolatore

OSSERVAZIONI AL PRG 2002 DI BRESCIA

Premessa

Il Collegio dei Costruttori, l'Ordine degli Ingegneri, l'Ordine degli Architetti e il Collegio dei Geometri di Brescia, allo scopo di contribuire alla formazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, hanno esaminato la deliberazione consiliare n. 179 del 9 settembre 2002, di adozione del nuovo piano regolatore generale, e la allegata documentazione tecnica predisposta dall'Amministrazione Comunale.

Hanno pure analizzato la deliberazione consiliare n. 184, anch'essa del 9 settembre 2002, inerente la *Variante al P.R.G. vigente a' sensi L.R. n. 23 / 1997 per viabilità, metrobus, disciplina del commercio, villaggi Marcolini e per l'adeguamento delle norme tecniche di attuazione*, rispetto alla quale hanno formulato distinte considerazioni, inserite nella *osservazione* presentata nell'ambito del relativo procedimento.

La quasi contestualità dei due atti amministrativi, dai quali consegue un quadro della disciplina dell'uso del suolo piuttosto complesso, ha richiesto infatti una valutazione parimenti contestuale.

Per svolgere tale valutazione è stato necessario predefinire una *chiave di lettura* capace di rendere accessibili gli obiettivi e le finalità dell'operazione, dal momento che dagli atti sopra citati non emerge con la dovuta chiarezza la strategia amministrativa seguita dall'Amministrazione Comunale nel governare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica in vigore.

L'intendimento dell'Amministrazione Comunale di anticipare, di fatto, l'operatività del nuovo piano regolatore – i cui tempi di approvazione, comunque non brevissimi, non sono prevedibili con certezza – e quindi la necessità di conformare il più possibile quello vigente al nuovo, è la chiave di lettura con la quale si sono considerati i due atti amministrativi sopra citati.

Si segnala che in base a tale chiave di lettura, la variante al piano cosiddetto *Benevolo* svolge, di fatto, anche una sorta di funzione di salvaguardia sostantiva del futuro nuovo piano regolatore.

Quanto alla ineludibile necessità di rendere coordinati i due corpi normativi di riferimento (*PRG* vigente *Benevolo* e *PRG 2002* adottato) – compito appunto affidato alla variante adottata con la citata deliberazione n. 184, che ha diffusamente ridefinito, tra l'altro, le norme di attuazione del *PRG* vigente - ci si permette di segnalare che il fine avrebbe potuto essere perseguito, in tempi altrettanto brevi e con risultati anche più efficaci, con l'aggiornamento del *Regolamento edilizio* in relazione alla definizione di *grandezze urbanistiche, edilizie e indici* ed alla descrizione dei *tipi di intervento*, rimuovendo i corrispondenti titoli dagli strumenti pianificatori in esame. L'operazione proposta è meglio descritta nella specifica *osservazione* alla variante *Benevolo*, alla quale si rinvia.

Nel merito del provvedimento di adozione del nuovo piano regolatore si deve preliminarmente rilevare la quasi palese illegittimità della *disposizione transitoria* contenuta nella lettera d) del deliberato, stante la manifesta disapplicazione delle norme sulla salvaguardia dello strumento adottato, che prevedono l'obbligatoria sospensione dei procedimenti che risultano *in contrasto* con lo strumento stesso, a partire dalla proclamazione del risultato della votazione, quando tali procedimenti non hanno ancora completato il loro iter fino all'emanazione del titolo in forza del quale è già stata legittimata la realizzazione dell'intervento proposto.

La disposizione avrebbe dovuto essere peraltro collocata nel corrispondente titolo delle norme di attuazione del nuovo piano regolatore.

Per inciso si osserva che l'atto deliberativo non fa riferimento al supporto legislativo che presiede alla formazione del nuovo strumento e in particolare al relativo procedimento, ivi comprese le modalità di partecipazione.

Pertanto, pure nella sostanziale condivisibilità dell'intento perseguito dal Consiglio Comunale non si possono tacere, anche nel merito, alcuni dei rischi e delle incongruenze che una tale disposizione comporta:

- non sembrano contemplati procedimenti edilizi diversi da quello *ordinario*, quali ad esempio le denunce di inizio attività;
- si escludono i procedimenti relativi al recupero edilizio ed alle sistemazioni esterne assentite dalla Commissione Edilizia prima del 2002;

- è evidente il rischio di disparità connesso con gli elenchi, il grado di informazione, la tempestività delle istruttorie e così via;

- viene sottratta al responsabile del provvedimento la competenza decisoria successiva alla fase istruttoria del procedimento, ivi compreso il parere della Commissione Edilizia.

La più corretta ed efficace traduzione della condivisibile volontà amministrativa era il rilascio del titolo che legittimava l'intervento edilizio proposto, ovvero la formale attestazione di avvenuta verifica di regolarità della denuncia di inizio attività.

Il nuovo strumento urbanistico non si fa carico delle previsioni di strategia pianificatoria legata alle infrastrutture di vasta scala che pure la città da tempo sollecita.

A titolo esemplificativo si richiamano tre diverse strutture per le quali si ritiene indispensabile una puntuale scelta di tale profilo:

Complesso universitario – Il nuovo *PRG*, limitando la disciplina agli immobili universitari esistenti, sembra escludere la previsione di ampliamento dell'offerta in termini di nuove facoltà.

Sistema ospedaliero – Fatto salvo il solo *Adeguamento dei servizi esistenti*, disciplinato dall'articolo 26 con la generica previsione di ampliamento nella misura massima del 30% della *Slp* esistente, il *PRG* sembra rifiutare una analisi compiuta delle necessità di riordino e razionale potenziamento del sistema, con le eventuali adeguate previsioni necessarie per la collocazione di nuove attrezzature.

Stadio – Non è stata considerata la delocalizzazione della struttura attuale, evento ormai ritenuto ineludibile, con la conseguente riconversione di significative porzioni di territorio utili al soddisfacimento dei fabbisogni di larga scala tra cui, ad esempio, quelli sopra citati. Ciò premesso, le osservazioni al Nuovo *PRG* vengono formulate secondo lo schema che segue:

osservazioni puntuali (punti 2 e 3), sia sugli elaborati tecnici che sulle *NTA*, che in qualche modo "introducono" quelle di carattere generale.

considerazioni sulla conformità e la rispondenza del progetto di *PRG* al quadro pianificatorio sovraordinato ed agli atti di pianificazione, di programmazione e regolamentari emanati dalla stessa Amministrazione Comunale (punto 4).

considerazioni di ordine generale (punto 5) circa gli aspetti di metodo, lo *stile* di pianificazione adottato, la *forma* di piano regolatore prescelta per la città di Brescia, e le possibili conseguenze sul futuro del territorio comunale in se stesso e nell'*area vasta*, nonché la sua rispondenza con altri atti di pianificazione, sia sovraordinata che provenienti dalla stessa Amministrazione Comunale.

Si è preferito premettere alle considerazioni di ordine generale le osservazioni puntuali sul contenuto tecnico dell'atto in esame e la sua rispondenza al quadro giuridico-amministrativo vigente, sia statale che regionale, inerente la pianificazione ambientale, quella paesistico-territoriale e di settore dell'atto medesimo, al fine sia di poter meglio contribuire al suo perfezionamento che di poter svolgere tali considerazioni con il *respiro* che meritano, dal momento che esse attengono profili culturali e di metodo molto rilevanti, ma anche di governo (e di assetto) del territorio, delle convenienze localizzative, dell'economia urbana e territoriale in generale e dei comportamenti

spaziali, dei suoi soggetti - attori, pubblici, privati e *misti*, oggi e nel prossimo futuro.

2. Osservazioni puntuali sugli elaborati grafici di piano: profili contenutistici e di tecnica della rappresentazione.

Di seguito si prospettano una serie di osservazioni puntuali sugli elaborati di piano, con riguardo sia a profili di contenuto rilevabili dagli elaborati grafici – soprattutto per quanto riguarda la gestione del piano – che alla tecnica di rappresentazione adottata.

Si anticipa una sola considerazione di ordine generale, riferita alla *navigazione* nell'*ipertesto* che si è cercato di costruire tra relazione, zonizzazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento: la *navigazione* è tutt'altro che agevole; Il sistema dei riferimenti è infatti di lettura poco immediata e complessivamente piuttosto ridondante. Le perimetrazioni delle aree assoggettate obbligatoriamente a *Progetto Norma* (PN) e di quelle individuate come *Unità Minime di Intervento* (UMI) sembrano piuttosto ineffettuali: spesso includono infrastrutture la cui realizzazione non è chiaro a chi è posta in carico (al pubblico o ai privati o in forma mista). In alcuni casi tra i privati che dovrebbero consorzarsi per l'attuazione unitaria e coordinata degli interventi sono inclusi anche soggetti che difficilmente possono, per statuto ed interesse oggettivo, essere partecipi di una operazione immobiliare.

Le UMI, per la loro estensione e per il numero piuttosto rilevante, di fatto denunciano una eccessiva ampiezza delle zone omogenee di completamento, determinando di fatto delle zone C incluse in zona B. L'estensione delle quali, in rapporto alla superficie coperta ricompresa, a volte sembra eccedere i limiti desumibili dalle norme vigenti (legge n. 765 del 1967 e decreto ministeriale n. 1444 del 1968).

Quanto alle rappresentazioni di azionamento, si segnala preliminarmente quello che appare un mero errore di intestazione delle tavole, per cui le tavole denominate *Azzonamento sintetico*, in scala 1/5000 sono in realtà lo sviluppo della tavola in scala 1/5000 denominata *Azzonamento dettagliato*. Appare necessario perciò modificare l'intestazione delle tavole in scala 1/5000 denominandole *Azzonamento dettagliato*. Allo stesso modo le tavole in scala 1/5000 denominate *Zone omogenee* costituiscono lo sviluppo della tavola in scala 1:15000 denominata *Azzonamento sintetico*. Ne discende l'obbligo di modificare le intestazioni rendendole omogenee.

La individuazione delle aree *standard* per ciascuna delle zone omogenee A, B, C, D, non è immediatamente rilevabile nella tavola delle zone omogenee e nell'azionamento sintetico, ma solo in quello di dettaglio (redatti nei rapporti 1/15000 e 1/5000), determinando così incertezze nella lettura degli elaborati di piano.

Si osserva peraltro che la tavola delle zone omogenee dovrebbe comunque indicare in modo puntuale le aree F con riferimento al già citato D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, seppure ricomprese nelle zone A, B, C e D.

Tale individuazione, per di più – pure se coerente con quanto prescritto dal T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327), ancorché non ancora entrato in vigore -, rischia di determinare una notevole rigidità nella attuazione del piano, dal momento che può rendere praticamente impossibile l'applicazione dello strumento della perequazione dei valori economici degli immobili appartenenti sia alle UMI che più generalmente ad una stessa zona omogenea. Pratica – quella della perequazione – fortemente favorita nel progetto regionale della nuova *Legge per il governo del territorio*, attualmente in discussione.

Nelle tavole generali non è riportato il tracciato del metrobús, con il conseguente rischio di creare sia incertezze di lettura e di interpretazione di tali elaborati che difficoltà nel processo approvativo-valutativo del progetto di tale infrastruttura;

Alcune aree individuate come *zone omogenee A* nel piano vigente sono state riclassificate in *zone omogenee B*, quindi oggetto di intervento diretto. Non si spiega come ciò possa accadere, dal momento che dopo oltre 20 anni dall'approvazione del PRG oggi vigente il carattere di storicità degli immobili compresi in dette zone è certamente più evidente. Qualora non si fosse ritenuto motivato il riconoscimento dei caratteri per i quali era stata fatta la precedente individuazione di zona, si sarebbe dovuto dare conto delle modifiche introdotte con adeguata motivazione, resa ancora più cogente dal *Piano paesistico regionale*, il quale impone una specifica modalità per l'individuazione delle *Zone A - Centri Storici*, riferita alla prima levata della cartografia IGM, e subordina la possibilità di discostarsene alla sussistenza di specifiche e puntuali motivazioni. Né è stata prevista una disciplina specifica per gli interventi su tali immobili, liberati dall'obbligo del piano attuativo, in modo da garantire qualità, rispetto tipologico, etc. Al contrario si rileva che la disciplina delle *Zone A* non coglie l'opportuno snellimento procedurale che potrebbe derivare dalla *Concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planovolumetrici*, introdotta dall'articolo 17, comma 3, della legge regionale n. 51 del 1975, nel testo sostituito dall'articolo 5 della legge regionale n. 1 del 2001, la cui applicazione è legata alla corrispondente previsione nelle NTA del piano regolatore.

Si rileva la presenza di numerose aree inserite in zona A, B, D, F, che ricadono in *area a rischio idrogeologico molto elevato* nel *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico* (PAI). Per queste aree sarebbe utile indicare quali sono le condizioni di fattibilità delle azioni di piano, sia con una specifica disciplina nelle NTA che con il rinvio allo studio geologico che correda il PRG, ove questo espliciti chiaramente tali condizioni.

Rispetto al PAI si segnala l'opportunità che l'Amministrazione Comunale si attivi in relazione alle possibilità di adeguamento delle relative previsioni prima della definitiva operatività del medesimo, prevista per marzo 2003, onde prevenire i potenziali divieti assoluti di edificabilità per gli interventi di interesse generale previsti in quelle aree dal nuovo piano regolatore.

Si segnala inoltre che per la parte di città ricadente nella zona R4 del PAI non è dato sapere cosa si intende fare per metterla in sicurezza (realizzando in tal modo la piena certezza del diritto per i proprietari e più in generale per la città). Il progetto di nuovo PRG si limita infatti a riportare nella carta dei cosiddetti vincoli la delimitazione della zona R4. Ma delle conseguenze di ciò non vi è traccia né nelle carte di azionamento (sia di insieme che di dettaglio), né nelle NTA. Appare del tutto inopportuno, oltre che piuttosto discutibile sul piano formale, il fatto che nel *passaggio di scala* nei vari elaborati grafici si cambi colore a zone aventi la stessa destinazione d'uso.

L'applicazione del decreto 9 maggio 2001, sia nella variante al PRG *Benevolo* che nel nuovo PRG, sembra piuttosto riduttiva (anche in assenza del PTCP o di atti equivalenti di carattere sovraordinato). Sembra in effetti riduttivo indicare l'area a rischio come coincidente con il sedime della fabbrica fonte di rischio. Dovrebbe essere infatti oggetto di tutela anche l'intorno, almeno quello immediato, che è senz'altro a rischio.

Nella planimetria dei vincoli le aree coperte da bosco, individuate ai sensi dell'articolo 146 del T.U. sui beni ambientali n. 490 del 1999, risultano delimitate con notevoli scostamenti rispetto alla condizione fisica dei luoghi.

Nella stessa planimetria, per quanto riguarda la disciplina paesistico - ambientale, nella denominazione dei beni tutelati si fa riferimento sia agli articoli di leggi precedenti al Dlgs 490/1999 che a questo. Per chiarezza di lettura sarebbe bene riferirsi al solo decreto legislativo, richiamando magari puntualmente la precedente legislazione.

La delimitazione del centro abitato di cui alla delibera della G.M. n. 57/2645 del 26 gennaio 2000, modificata con delibera sempre della G.M. n. 295/7490 del 14 marzo 2001, ai sensi delle leggi n.

765/1967 e 865/1971 nonché del nuovo codice della strada, richiamata nella relazione e nelle *NTA* del *PRG 2002*, non corrisponde né all'involuppo delle zone A, B, C e D del piano regolatore vigente né a quello delle stesse zone del progetto del nuovo piano regolatore. Ciò determinerà incertezze nell'utilizzazione di tale delimitazione (espropri, *ICI*, distanze dalle strade, etc.).

Quanto agli immobili appartenenti al demanio militare, premesso che non è dato di sapere se è stata espletata la procedura di concertazione con la competente autorità militare, prescritta in sede di formazione di un nuovo strumento urbanistico, si segnala che la previsione normativa rinvenibile nella *tabella delle aree di trasformazione*, di cui all'articolo 98 delle *NTA* (AT073), sembra contraddire la stessa impostazione del nuovo piano regolatore, che rifiuta l'applicazione degli strumenti tipici dell'*urbanistica consensuale* aderendo invece, nel caso del demanio militare, ad una impostazione affatto diversa, che rinvia ad *uno o più specifici piani attuativi in variante al Piano* la definizione delle destinazioni e delle modalità di intervento ammissibili per il riuso delle strutture militari dismesse o dismissibili. Si suggerisce l'opportunità di un piano di settore, relativo al complesso di questi beni presente sull'intero territorio, in luogo del rinvio ad una molteplicità di varianti puntuali i cui effetti urbanistici non sembrano al momento né previsti né prevedibili.

La cartografia non riporta espressamente le fasce di rispetto delle strade. L'argomento sarà ulteriormente sviluppato nelle osservazioni relative alle singole *NTA*.

La relazione illustrativa del *Piano dei servizi* – allegato alle *NTA* – nel capitolo che si occupa dell'*Indennizzo per la reiterazione dei vincoli* e nei relativi allegati, espone le motivazioni con le quali vengono reiterati i vincoli preordinati all'esproprio in modo piuttosto debole, ripetitivo e scarsamente specifico caso per caso. Tale approssimazione potrebbe costituire facile bersaglio per impugnative fondate sulla carenza di motivazione.

3. Osservazioni puntuali sulle norme tecniche di attuazione

Le osservazioni sono svolte in modo puntuale rispetto all'articolazione delle *NTA*.

3.a) – Premessa.

In relazione ai primi due titoli delle *NTA* ed all'opportunità di trasferirli, rivisitati, nel regolamento edilizio, si richiamano le considerazioni svolte nella premessa alla presente osservazione, sviluppate con maggiore dettaglio in quella formulata all'interno del procedimento relativo alla *Variante Benevolo*.

Allo scopo di rendere immediatamente accessibile o almeno individuabile il più vasto compendio di norme che definiscono la disciplina delle singole zone e sottozone sarebbe opportuno inserire, per ciascuno dei parametri edilizi e urbanistici contemplati nelle stesse, il puntuale riferimento all'articolo delle *NTA* che lo definisce.

Con l'analogo fine della chiara lettura delle disposizioni sarebbe il caso di curare, sistematicamente, l'inserimento di definizioni univoche e codificate, possibilmente riportandone la sigla identificativa, in tutte le norme di zona che disciplinano determinati parametri edilizi e urbanistici puntualmente definiti.

All'interno dei titoli 2 e 3 sono presenti disposizioni che introducono specificazioni, precisazioni e limiti che non si configurano come semplici definizioni, bensì come vere e proprie norme pianificatorie.

3.b) – Osservazioni riferite alle singole disposizioni.

PARTE 1 ^ - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

.....

TITOLO 2 – GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE E INDICI

- Art. 5 - (Lotto edificabile (Se))

Nel quarto rigo del primo comma si potrebbe inserire, per maggiore chiarezza, il seguente inciso ".....le aree **edificabili** non vincolate....." in quanto non appare legittima la computabilità, ai fini del calcolo della *Slp*, di aree non edificabili. La disposizione dovrebbe essere trasformata da facoltativa in obbligatoria con l'inserimento del termine **sono**, in luogo dell'attuale **possono essere**, nello stesso rigo.

Sarebbe il caso di utilizzare la sigla (Le) per indicare il lotto edificabile, in modo tale da non confonderlo con il *Sedime edificabile*.

- Art. 6 – (Sedime edificabile)

Il parametro è privo di sigla identificativa ed è quindi facilmente confondibile con la sigla utilizzata per il *Lotto edificabile (Se)*.

Sarebbe quindi opportuno identificare questo parametro con la sigla (Se) ed il *Lotto edificabile* con (Le).

- Art. 7 – (Superficie coperta (Sc))

Considerato che gli aggetti non hanno concreta rilevanza per i fini attribuibili alla definizione in oggetto, l'esclusione dal computo potrebbe essere estesa a tutti questi elementi, ferma restando la loro computabilità per altri aspetti o parametri.

Del resto gli sbalzi e gli aggetti hanno di norma limiti dimensionali intrinseci, che non richiedono limitazioni assolute.

Sarebbe comunque il caso di inserire un riferimento particolare alle pensiline che coprono zone di passaggio, accesso, carico e scarico negli insediamenti agricoli, industriali e artigianali, terziari e di interesse generale.

Così come sarebbe opportuno escludere dal computo anche le terrazze e i balconi che, pur essendo strutturalmente a *sbalzo*, risultano incassati o chiusi su uno o più lati.

- Art. 8 – (Verde permeabile e verde di compensazione)

La disposizione comprende, inopportuno, definizioni e prescrizioni, accomunate con una certa approssimazione a grandezze e concetti non omogenei.

Le prescrizioni relative al *verde permeabile* dovrebbero essere collocate nella parte quarta (*Norme per il progetto di suolo*), accostate a quelle che disciplinano le *aree permeabili, semipermeabili, pavimentate*, lasciando all'articolo 8 la sola definizione.

Il *verde di compensazione* non è definito. Le relative prescrizioni dovrebbero essere inserite nella parte quarta, così come quelle che disciplinano il *verde permeabile*.

Nel merito si ritiene non accettabile e del tutto inopportuna l'esclusione, totale e assoluta, delle *superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi* dalla computabilità come verde permeabile ai fini del rispetto dei limiti previsti nelle singole zone omogenee, anche alla luce di precise esperienze che ne hanno dimostrato le negative ricadute sul piano applicativo.

Detta esclusione dev'essere correlata alle oggettive condizioni di permeabilità che presentano le numerose pavimentazioni carrabili, sempre più diffuse, studiate e realizzate proprio in funzione della massima permeabilità.

- Art. 9 – (Superficie lorda di pavimento (Slp))

Il criterio di computabilità ai fini della Slp, introdotto con il primo comma di questo articolo, fa riferimento ai concetti di *abitabilità* e *agibilità* che dipendono da norme e caratteri di tipo igienico sanitario, i quali possono mutare in rapporto ad eventuali modificazioni del regolamento locale di igiene, per cui al cambiare di tale disciplina si verrebbero a modificare le modalità di applicazione dei parametri edilizi.

Si rileva peraltro la mancanza del criterio di computabilità della Slp dei locali *seminterrati*.

I soppalchi, con le caratteristiche previste dal regolamento di igiene, dovrebbero essere esclusi dal computo della Slp in quanto elementi integrativi di spazi computati nella superficie lorda di pavimento del locale o dei locali su cui si affacciano.

Si condivide l'avvenuta rimozione della norma che disciplinava la computabilità del sottotetto che risultasse *in qualche modo utilizzabile, qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%*, in quanto siffatto criterio obbligava al computo di spazi che potevano considerarsi *palchi morti*, con le correlate conseguenze di profilo urbanistico e contributivo.

Si rileva peraltro l'opportunità di specificare comunque un criterio di computabilità di questo spazio, ovviamente diverso dal precedente, onde evitare le prevedibili incertezze interpretative che deriverebbero dalla formulazione adottata, con particolare riferimento alla giusta collocazione di un sottotetto, accessibile come spazio di sgombero ma non classificabile tra i locali, gli accessori e i servizi, nell'ambito dei *singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti*.

Il computo del sottotetto, agli effetti della Slp, dovrebbe essere previsto soltanto quando gli spazi definiti al suo interno presentano le caratteristiche minime previste dal regolamento di igiene, sia come locali principali che come accessori o servizi.

- Art. 10 – (Volume)

($V = Slp \times H$) La correlazione tra volume, altezza e superficie lorda di pavimento, sia nella reciproca valenza applicativa interna al *PRG 2002* che, ancor più, nei casi di necessario coordinamento tra lo stesso strumento e quello vigente, dimostra la necessità di formulare tutte queste definizioni all'interno di un corpo normativo *neutro* (leggasi *regolamento edilizio*), nel quale il singolo strumento pianificatorio trova la definizione dei parametri che utilizza nella propria specifica articolazione.

Ribadito quanto si è già osservato in merito agli spazi collocati nel sottotetto, si rileva che la definizione del volume con il solo riferimento al prodotto della Slp per l'altezza rischia di creare gravi incertezze nel computo degli spazi interrati (o *seminterrati*) abitabili o agibili, per i quali tale ultimo parametro prevede criteri di determinazione diversi da quelli desumibili dalla norma che definisce la superficie lorda di pavimento.

- Art. 11 – (Altezza dei fabbricati (H))

Dovrebbero essere soppressi gli ultimi due commi in quanto, anche nel caso di definizione delle possibilità edificatorie per numero di piani, l'altezza massima conserva una valenza fisica e non virtuale.

- Art. 12 – (Distacco dagli edifici (De))

La disposizione relativa ai piani attuativi, che deriva dall'articolo 9, comma 3, secondo periodo, del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, dovrebbe ulteriormente chiarire che la portata della norma speciale è limitata ai rapporti tra i fabbricati ricompresi negli stessi, descritti con adeguata previsione planovolumetrica, con esclusione di quelli esterni al suo perimetro, per i quali devono essere obbligatoriamente

rispettati i distacchi previsti dalle norme di zona. La norma potrebbe essere così riformulata: *Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste, nella reciproca definizione planovolumetrica dei fabbricati progettati all'interno degli stessi, distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.*

- Art. 14 – (Arretramento dalle strade)

La disposizione in esame obbliga l'operatore ad accedere ad almeno quattro fonti di riferimento per la precisa individuazione dei limiti minimi di distanza delle strade: le *NTA*, le tavole di *PRG* (quasi sempre più d'una), il *Regolamento Viario* e il codice della strada (per il quale sussistono le ben note incertezze applicative in carenza di avvenuto recepimento negli strumenti comunali).

Mentre potrebbe essere accettata la definizione generale nelle *NTA*, con l'obbligo di ricognizione degli elaborati grafici di *PRG* per quella eventualmente riportata negli stessi, non appare corretto l'ulteriore obbligo, generale quanto generico, di rispetto del nuovo codice della strada, posto che questo strumento avrebbe dovuto essere pienamente recepito nella elaborazione del piano regolatore.

Negli elaborati grafici che costituiscono il nuovo *PRG*, le strade sembrano essere state indicate genericamente, senza cioè il recepimento esplicito della classificazione operata nel regolamento viario.

Il fatto che in entrambi gli strumenti di riferimento, quello viario e quello urbanistico, le indicazioni normative che disciplinano la distanza delle costruzioni dalle strade non siano integrate ed esplicitate dalle corrispondenti rappresentazioni grafiche, comporterà senz'altro gravi difficoltà applicative dei due strumenti.

Si segnala inoltre che la mancata considerazione degli effetti di tali limiti potrebbe aver indotto in errore nella previsione della effettiva utilizzabilità di terreni destinati ad essere trasformati, in particolare quelli adiacenti alla grande viabilità e/o a strade primarie o addirittura interposti tra strade di questo tipo.

La necessità di una ulteriore riflessione sul punto è confermata anche, per esempio, dalla recente sentenza del Consiglio di Stato – Sezione Quarta – n. 4927 del 25 settembre 2002.

TITOLO 3 – TIPI DI INTERVENTO**- Art. 19 – (Definizioni degli interventi edilizi)**

Dovrebbe essere eliminato il riferimento (*ai sensi*) all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001 in quanto l'entrata in vigore del medesimo è stata rinviata al 1° luglio 2003 con il decreto legge 20 giugno 2002, n. 122, convertito nella legge 1 agosto 2002, n. 185.

La norma dovrebbe essere perciò riscritta introducendo, rispetto al testo vigente, le sole modifiche *dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonchè a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute* (art. 2, comma 2, lettera i), legge regionale n. 23/1997), tra le quali non si può ancora annoverare il Testo Unico per l'edilizia.

In alternativa si potrebbe inserire il testo dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1978, integrato con le proposte contenute nell'*Allegato A ai Criteri e indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali*, approvati dalla Giunta Regionale con la deliberazione 25 settembre 1998, n. 6/38573.

Ci si permette di segnalare che tali criteri confortano la tesi, qui appena accennata in premessa, che sostiene l'opportunità di affidare al regolamento edilizio la definizione degli interventi.

La fonte citata osserva infatti, correttamente, che *Le definizioni dei diversi tipi di intervento trovano più opportuna collocazione nel Regolamento Edilizio poichè esso è lo strumento più idoneo per un efficace collegamento tra prescrizioni edilizie, contenuti tecnici e pro-*

cedure amministrative. Spetta invece al P.R.G. o agli strumenti urbanistici attuativi individuare e specificare quali tipi di intervento sono ammessi nei diversi edifici e nelle diverse aree, cioè immobili, sia fabbricati che terreni.

Nell'ambito di queste definizioni sarebbe anche opportuno inserire il principio generale per cui, nella scala degli interventi ammessi sugli edifici esistenti, quello minore è sempre ammissibile all'interno di quello maggiore, nel senso che quando è consentita la ristrutturazione si deve ritenere che sono ammessi anche gli interventi manutentivi e conservativi. Il concetto dovrebbe essere esteso fino alla ristrutturazione urbanistica e alla demolizione con ricostruzione.

- Art. 20 – (Norme particolari per le ristrutturazioni)

Questa norma non dovrebbe essere collocata nella *PARTE 1 ^ - DISPOSIZIONI GENERALI*, bensì nella *PARTE 2 ^ - LE ZONE E I SISTEMI*, considerato che non appartiene alla definizione dei livelli di intervento ma alla disciplina pianificatoria delle ristrutturazioni edilizie. Tale disciplina dovrebbe essere articolata per zone e sottozone, tenendo conto dei sistemi e dei sottosistemi, e strutturata in modo adeguatamente diversificato in funzione delle caratteristiche del tessuto edilizio e urbanistico ricompreso nelle singole zone, con la dovuta attenzione alle rispettive peculiarità.

Nel merito si osserva che la ricomposizione dovrebbe essere ulteriormente agevolata, entro limiti più estesi, ferme restando le specifiche norme di zona.

L'obbligo di integrazione dei parcheggi pertinenziali, in caso di realizzazione di nuova SIp, dovrebbe prevedere ipotesi alternative in presenza di impossibilità oggettiva, con riferimento alla legge regionale n. 22 del 1999 ed alle ipotesi di monetizzazione (sullo schema di quanto previsto per lo standard e sulla base del fatto che si interviene sul patrimonio esistente).

L'argomento verrà approfondito nell'osservazione relativa al successivo articolo 29.

- Art. 21 –

(articolo soppresso dal Consiglio Comunale in sede di adozione)

Si condivide l'avvenuta soppressione della norma in oggetto, che tendeva a limitare la possibilità di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, in misura eccessiva rispetto allo spirito e alla lettera della legge regionale n. 15 del 1996.

Si deve però osservare che la permanenza della medesima disposizione all'interno della variante adottata con deliberazione n. 184/2002 produce in pratica il medesimo effetto disapplicativo della richiamata legge regionale. Si ribadisce perciò la necessità di rimozione della norma in parola anche da quella sede.

Nella revisione pianificatoria in esame risulta peraltro non rinvenibile, se non in poche zone e sottozone, il limite di altezza che la richiamata legge regionale prevede espressamente come soglia di riferimento per il recupero dei sottotetti.

TITOLO 4 – DESTINAZIONI D'USO, PERTINENZE, STANDARD

Dal titolo dovrebbero essere rimosse le pertinenze e gli standard, che sono disciplinati dal successivo titolo 5.

- Art. 22 – (Destinazioni d'uso)

Pur rilevando in questo caso la conformità al dettato legislativo quanto all'aspetto procedimentale (articolo 1, comma 6, della legge regionale n. 1 del 2001) non si può tacere il netto contrasto tra alcune delle modifiche proposte e l'innovativa disciplina legislativa

regionale in materia di destinazioni d'uso e standard, introdotta con la legge regionale n. 1 del 2001.

In primo luogo si rileva che la codifica delle destinazioni d'uso *previste e ammesse* dallo strumento urbanistico non tiene in alcun conto il principio generale, sancito con estrema chiarezza dal dettato legislativo, secondo il quale devono essere espressamente indicate *le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole zone omogenee o di immobili*, con il corollario per cui *in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso*.

La norma in esame non tiene in alcun conto il principio enunciato. In ordine alle destinazioni agricole e al rapporto tra strutture per la zootecnia e dimensione del fondo aziendale si evidenzia una grave confusione tra dimensioni e modalità di conduzione del fondo, che sembra voler disciplinare i comportamenti piuttosto che gli immobili, principale, se non unico, oggetto della disciplina urbanistica. se il fondo al momento della richiesta di concessione è coltivato a foraggio e successivamente viene modificato il tipo di coltivazione che cosa avviene?

le attività che superano il 30% debbono essere insediate quindi nelle zone produttive, come peraltro prevede il successivo punto?

quali autorizzazioni sanitarie potranno essere ottenute dagli allevamenti intensivi per essere posti nelle zone produttive?

e quale maggior beneficio nell'interesse pubblico potrà venire alla collettività per la presenza di allevamenti intensivi nelle aree produttive e infine quale beneficio per gli addetti alle altre attività ammesse nelle zone produttive?

Si propone quindi la eliminazione dell'automaticità dell'inserimento in zona industriale e artigianale degli allevamenti intensivi.

Quanto alle attività industriali e artigianali, ribadite le annotazioni che precedono in relazione agli insediamenti agricoli intensivi, si rileva l'inutilità dell'onere di trascrizione di uno specifico vincolo di pertinenzialità tra l'alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, o le residenze temporanee per il personale dipendente, o gli asili nido aziendali, e la costruzione principale, vincolo che può essere costruito fisicamente in relazione alla dislocazione e distribuzione degli spazi.

Tra l'altro il vincolo trascritto comporterebbe, oltre agli inutili aggravii procedurali ed economici, il rischio di una eccessiva rigidità funzionale (basti pensare all'eventualità, non remota, per cui le mutate condizioni aziendali suggeriscano la trasformazione degli alloggi in uffici o altro).

TITOLO 5 – DISPOSIZIONI PER I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE E PER LE PERTINENZE

Si osserva che le disposizioni contenute in questo titolo non forniscono indicazioni in merito alla disciplina di carattere edilizio e urbanistico cui riferirsi per la progettazione delle attrezzature di interesse generale, ad eccezione degli (scarni) elementi connessi alle funzioni ammesse, alle modalità di attuazione e all'adeguamento dei servizi esistenti.

Si rileva altresì che, in qualsiasi altro contesto all'interno del piano, escludendo i soli progetti norma, non è dato di poter desumere i parametri di carattere edilizio e urbanistico necessari per definire le attrezzature previste.

Ove tali parametri coincidano con quelli previsti dalle norme relative alle zone ed ai sistemi nei quali si collocano le attrezzature in esame, è necessario inserire in questo titolo una precisa norma di rinvio in tal senso.

(Art. 23 – (Natura delle previsioni e loro regime giuridico)

Desti qualche perplessità la computabilità edificatoria delle aree destinate a standard *incluse nelle aree di trasformazione*, che pare

concettualmente errata. Inoltre pare manchi il riferimento agli interventi di trasformazione non individuati come AT ma sottoposti a piano attuativo con inseriti standard. Si suggerisce l'introduzione di una norma che precisi la distinzione tra aree, attrezzature e servizi erogati nelle attrezzature stesse. Ciò sia per una maggiore chiarezza interpretativa che per una più stretta rispondenza allo spirito della legge regionale n. 1 del 2001, la quale considera standard anche i servizi erogati in forma diversa da quella prestata nelle attrezzature di cui al d.m. 2 aprile 1968, n. 1444.

- Art. 24 – (Flessibilità)

La disposizione appare per molti versi condivisibile, ma nello stesso tempo potenzialmente censurabile sotto il profilo della legittimità e dell'opportunità, in quanto tende a disapplicare la disciplina delle varianti al piano regolatore, anche se riferite ai servizi di interesse generale, tanto più che la disciplina generale sull'esproprio, così come quella sui lavori pubblici, prevedono le ipotesi di variazione automatica o agevolata degli strumenti urbanistici.

- Art. 26 – (Adeguamento dei servizi esistenti)

L'indice di edificabilità dovrebbe essere tradotto nei parametri univoci definiti dal piano (indice di utilizzazione fondiaria o territoriale). La disciplina degli interventi sui servizi (attrezzature) esistenti è pensata, in modo affatto generico, soltanto con riferimento agli ampliamenti, senza tenere conto di eventuali diverse necessità.

Appare peraltro obbligato mantenere il preciso legame tra la disposizione in esame e la specifica disciplina di zona.

Sarebbe anche opportuna una ulteriore precisazione degli elementi e delle misure necessari per la verifica della *compatibilità in termini di inserimento urbanistico* ed eventualmente ambientale.

La disposizione relativa ai cimiteri appare in contrasto con l'articolo 338, primo comma, del Testo Unico delle leggi sanitarie, anche se la sua portata è attenuata dall'espressione *in conformità alla specifica normativa*, espressione che pare contraddire quanto la stessa norma attuativa dispone.

Il riferimento agli *spazi pubblici o d'uso pubblico* dovrebbe essere sostituito da quello specifico agli *spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico, verdi (V) e pavimentati (P)*, per la necessaria univocità dei termini, almeno se questa è la portata della disposizione.

La deroga relativa all'obbligatoria dotazione di parcheggi pertinenziali appare del tutto inopportuna, ove non addirittura illegittima. Si potrebbero prevedere, per gli interventi privati, ipotesi alternative come proposto per le ristrutturazioni con incremento della SIp, e per quelli pubblici non solo il generico richiamo alla valutazione dell'impatto ma anche la definizione delle relative modalità e il rinvio alle norme di riferimento, ovvero la definizione di apposita procedura comunale.

- Art. 29 – (Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio e degli standards urbanistici)

a) Parcheggi pertinenziali:

In relazione all'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali per i cambi di destinazione d'uso, *qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi* (evidentemente anche per quelli senza opere, visto che il testo non contempla distinzioni) si rileva una evidente forzatura della norma di riferimento (articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942), che potrebbe anche essere condivisa, stante la grave carenza di questi spazi nel tessuto urbano, ove se ne curasse una formulazione meno rigida.

Del resto si osserva che la stessa legge regionale n. 1 del 2001, all'articolo 1, comma 3, riferendosi alla dotazione di standard, esclu-

de l'obbligo di adeguamento per i cambi di destinazione effettuati in assenza di opere edilizie.

La norma dovrebbe prevedere ipotesi alternative in presenza di impossibilità oggettiva, con riferimento alla legge regionale n. 22 del 1999 ed alle ipotesi di monetizzazione (sullo schema di quanto previsto per lo standard e sulla base del fatto che si interviene sul patrimonio esistente), con ulteriore specifico riferimento all'articolo 1, comma 5, della legge regionale n. 1 del 2001.

Non è condivisibile, almeno nella sua rigidità, l'obbligo fissato in sede di normativa urbanistica relativamente alle modalità di piantumazione dei parcheggi, al di là delle possibilità di verifica e di adeguamento alle esigenze di spazio per cui in situazioni nelle quali potrebbero essere ricavati posti auto adeguati in una superficie limitata questi non potrebbero essere realizzati solo in funzione del fatto che ogni tre posti dovrà essere lasciato spazio ad un albero.

b) Standard:

La revisione del piano regolatore non adempie all'obbligo contemplato dall'articolo 1, comma 3, della richiamata legge regionale in merito all'aumento del fabbisogno di standard nei casi di mutamento della destinazione d'uso degli immobili.

Si rileva un errore di prospettiva nella disciplina degli standard, che traduce in obblighi posti a carico della pianificazione attuativa, quasi in via esclusiva, gli equilibri e le verifiche che appartengono a quella generale.

E' la pianificazione generale che deve determinare la dotazione, la tipologia e la dislocazione delle attrezzature e dei servizi di interesse generale, ivi comprese le puntuali collocazioni dei medesimi, non in via generalizzata ma soltanto quando ne ricorrono le condizioni urbanistiche, all'interno dei piani attuativi.

In tale ottica si palesa il richiamato errore di prospettiva.

La facoltà riservata al Comune, di *chiedere la monetizzazione, qualora non ritenga urbanisticamente congruo il reperimento in sito degli standard*, non fa che dimostrare, se ancora ve ne fosse bisogno, l'originario rifiuto pianificatorio manifestato dalla pubblica amministrazione.

Si deve osservare infatti che la monetizzazione dovrebbe essere un evento tutt'altro che ordinario e scontato, quando non del tutto eccezionale. Tanto più in presenza di un piano regolatore di recente elaborazione che deve contenere, come allegato obbligatorio alla relazione tecnica, il *Piano dei servizi*, con la forma e i contenuti imposti dall'articolo 22 della legge regionale n. 51 del 1975, nella formulazione introdotta dall'articolo 7 della legge regionali n. 1 del 2001, e dai relativi criteri di attuazione.

Anche l'incidenza prevista, sia per lo standard residenziale che per quello degli insediamenti produttivi, desta non poche perplessità. Essendo entrambi notevolmente superiori alle dotazioni minime di legge, meriterebbero una adeguata motivazione.

Il parametro di riferimento della dotazione minima per gli insediamenti produttivi appare inoltre non corretto in quanto la legge lo individua espressamente nel 10% della superficie lorda di pavimento.

TITOLO 6 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Art. 30 – (Piani attuativi e provvedimenti convenzionati)

L'obbligo del piano attuativo dovrebbe essere puntualmente indicato nelle tavole di piano e nelle norme di zona, rifiutando ove possibile acritici e generici riferimenti quantitativi.

Compete al pianificatore la preliminare verifica delle condizioni urbanistiche che suggeriscono, o impongono, la previa adozione dell'intervento pianificatorio di dettaglio.

In ogni caso una norma di tale portata dovrebbe essere trascritta anche nella specifica disciplina delle zone e dei sistemi, in tutti i ca-

si di sua potenziale applicabilità. La disposizione relativa all'obbligo di piano attuativo o *provvedimento convenzionato* nel caso di *suddivisione in lotti di complessi industriali*, potrebbe limitarsi al secondo e dovrebbe essere riportata (anche) nella disciplina delle *Zone D – Città della produzione di beni e servizi*, con una specificazione che consenta di limitarne l'applicazione alle sole trasformazioni che comportino sostanziale alterazione del complesso produttivo e del sistema urbanizzativo.

L'ultimo comma di questo articolo, che limita i procedimenti edilizi al *permesso di costruire* ed alla *denuncia di inizio attività*, dovrebbe essere formulato con riferimento generale ai procedimenti ordinari *tipici* previsti dalle norme vigenti ed in particolare (una volta adeguato) al regolamento edilizio.

- Art. 31 – (Concorsi di progettazione)

Si contesta decisamente questa eccessiva ingerenza della pubblica amministrazione nella sfera di piena e assoluta libertà dell'operatore privato, il quale deve poter scegliere senza condizionamenti le figure professionali di supporto per la formulazione delle proposte di trasformazione urbanistica.

L'amministrazione deve svolgere le funzioni che le appartengono nella ricerca della soluzione migliore per gli interventi previsti dal piano regolatore, possibilmente in un clima di leale collaborazione con il privato ma non già nella preliminare imposizione di un procedimento di scelta delle persone di fiducia di quest'ultimo.

Soltanto in questo clima potrebbe essere ipotizzato il *concorso di progettazione*.

E' di tutta evidenza che la premessa non può essere una (potenziale) imposizione ma dev'essere costituita da proposte condivise, stimoli culturali e incentivi di varia natura, capaci di porre nel giusto equilibrio gli interessi, gli oneri ed i vantaggi che derivano da operazioni urbanistiche complesse sia all'operatore privato che all'interesse generale.

- Art. 32 – (Edilizia residenziale convenzionata)

L'obbligo di convenzionamento, con tutti i suoi contenuti, deve potersi chiaramente individuare nelle norme e nella cartografia di piano, con estensione delle indicazioni a schemi di convenzione ed a tutti quegli elementi che consentono all'operatore di conoscere compiutamente quali obblighi sono connessi alle operazioni che il piano regolatore consente su determinati immobili.

La norma in esame, al contrario, palesa una genericità ed una approssimazione inaccettabili in questo delicato contesto, stante la radicale carenza di parametri oggettivi di riferimento, così come di limiti e condizioni predefiniti.

Nè ci si può nascondere il prevedibile effetto inibitorio che la prescrizione in esame certamente induce nelle operazioni di recupero dell'antico tessuto urbano, effetto decisamente opposto a quello dichiarato e condiviso.

Per quanto riguarda il punto 2 – *Resto del territorio* – si rileva una radicale contraddizione tra la disciplina formulata, tanto generica quanto priva di motivati presupposti e di documentati supporti, ed un piano regolatore che pone come proprio assunto essenziale, anche nella nuova impostazione, la puntualità delle scelte derivante dall'analisi approfondita e capillare di tutte le componenti territoriali e sociali coinvolte.

L'obbligo di convenzionamento che riguarda gli interventi *inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 7.000 mq di SIp residenziale*, non trova il necessario riscontro nel prospetto che corre da l'articolo 98 delle *NTA*, nel quale sono elencate, descritte e disciplinate, tali *Aree di Trasformazione*.

Eppure il prospetto medesimo riporta tutte le SIp contemplate nei rispettivi interventi, con le relative destinazioni, nonchè le specifiche prescrizioni alle quali gli interventi stessi sono sottoposti.

Non v'è dubbio che in quella sede l'obbligo di convenzionamento dev'essere chiaramente indicato, e in modo esaustivo, a pena di travalicare la soglia della correttezza pianificatoria.

Tanto meno questa norma è accettabile dal punto di vista economico e imprenditoriale, nel senso che l'operatore non può affrontare i rischi derivanti dalla presenza di un generico obbligo di convenzionamento, non pienamente valutabile nell'analisi di fattibilità dell'operazione.

Si ribadisce che se questi vincoli rappresentano specifica scelta pianificatoria devono essere predefiniti in senso assoluto e resi manifesti mediante adeguate indicazioni, accessibili al cittadino già nella prima lettura del piano.

- PARTE 2 ^ - LE ZONE E I SISTEMI

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 33 – (Suddivisione in zone omogenee)

Si richiamano le osservazioni espresse al punto 2 sugli elaborati di piano, con particolare riferimento alla rappresentazione delle *Zone Omogenee* delle tavole di *Azzonamento Sintetico* e di *Azzonamento dettagliato*.

- Art. 34 – (Regole generali per le destinazioni d'uso)

Si richiamano le osservazioni espresse rispetto all'articolo 22.

Inoltre si osserva che l'introduzione di limiti percentuali predefiniti ed eccessivamente articolati, rispetto alle destinazioni principali ammesse, sembra contrastare con i principi ed i criteri, già richiamati, introdotti dalla legge regionale n. 1 del 2001, con particolare riferimento al suo articolo 1, comma 2.

La rigidità delle disposizioni formulate assume peraltro, come già segnalato, il carattere dell'eccesso pianificatorio, che si scontra inevitabilmente con l'urbanistica vissuta, la quale ha sedimentato gli equilibri di usi e funzioni che le disposizioni stesse pretendono di governare in via di astratta predeterminazione.

Premesso quanto sopra, si rileva che il vincolo delle percentuali, riferito genericamente ai piani attuativi non previsti dai progetti norma, ricomprende anche i piani di recupero (che sono piani attuativi) di qualsiasi portata. Questi piani andrebbero esplicitamente esclusi da tale disposizione e ricompresi soltanto negli interventi di recupero, con cambio di destinazione, superiori ai 1000 mq di SIp.

Dovrebbe essere eliminata l'incertezza, più volte denunciata, che deriva dal mancato esplicito riferimento della soglia di SIp all'intero intervento di recupero ovvero alla porzione sottoposta a cambio di destinazione.

La definizione dell'unità di riferimento, ai fini del calcolo delle percentuali stabilite (unità minima urbanistica), dev'essere in qualche modo coordinata con le soglie di SIp previste per gli interventi di recupero con cambio di destinazione, per quelli di nuova edificazione e per quelli di demolizione e ricostruzione.

TITOLO 2 – I SISTEMI E I SUBSISTEMI

- Artt. da 35 a 55, in generale –

Si prende atto che le osservazioni formulate sul punto in sede di pubblicazione del piano *Secchi* sono state debitamente considerate ed hanno contribuito a migliorare l'impostazione delle norme di attuazione. Peraltro non si può non rilevare la contraddittoria impostazione basata sul riconoscimento di sistemi e zone omogenee,

contraddittorietà evidente nella stessa definizione delle funzioni assegnate alle *zone omogenee* ed ai *sistemi*, allorchè le *zone omogenee* si articolano per destinazioni, principali e complementari, e per prestazioni, secondo un progetto di funzionalità urbana espresso in sistemi e sub sistemi, mentre il sistema individua l'identità ed il ruolo della parte di città che articola la singola zona omogenea. (artt. 33 e 35 NTA).

Ferma restando la descrizione e la disciplina dei sistemi e sub sistemi, alla quale evidentemente non si è voluto rinunciare, ancorchè divenuta praticamente superflua una volta riconosciuta l'obbligatorietà della strutturazione per zone omogenee, si insiste nel chiedere che nelle norme di attuazione relative ai singoli ambiti ricompresi in questa articolazione del territorio, così come quelle formulate per le singole zone omogenee, vengano riportati tutti gli indici, i parametri, le soglie, i limiti minimi e massimi, gli adempimenti obbligatori, i vincoli procedurali e altro, che costituiscono i presupposti necessari per le operazioni edilizie e di trasformazione urbanistica. La struttura dei sistemi e sub sistemi poteva essere confermata e recuperata, più appropriatamente e utilmente, soltanto nella fase conoscitiva – ricognitiva propedeutica alla formazione del progetto di piano, così come nella descrizione e illustrazione delle scelte di piano).

Si segnala che la contemporanea presenza di due strutture logiche e normative non adeguatamente armonizzate, tanto da poter apparire alternative, potrebbe generare difficoltà di giudizio a fronte di diverse ipotesi interpretative, soprattutto nella delicata fase del prevedibile contenzioso, anche nell'eventuale sede giurisdizionale.

Quanto sopra è dimostrato in tutta evidenza, a solo titolo di esempio, dal contenuto dell'articolo 80 che, relativamente alle *ZONE C – NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI*, individua la *Zona CR2 – Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale*, laddove per *Zona C* si intendono *Nuovi insediamenti residenziali* mentre la sigla *R2* fa riferimento (articolo 38) a parti di città già prevalentemente edificate: Delle due l'una.....

A titolo di esempio si segnalano, nella correlazione tra sistemi, sub sistemi e zone omogenee, le destinazioni, le percentuali relative a quelle principali ed a quelle ammesse, con i riferimenti al testo per l'individuazione delle condizioni in cui le stesse debbono essere necessariamente rispettate, gli obblighi di piano attuativo, la facoltà oppure l'obbligo di convenzionamento, sia con i proprietari confinanti che con l'Amministrazione Comunale, le percentuali minime del verde permeabile e di compensazione, l'obbligo dei bacini di accumulo ed ogni altro elemento che permetta di conoscere in modo immediato e completo le effettive possibilità di intervento nelle singole zone.

Non si dimentichi che questa cura renderebbe più agevole, efficace e tempestiva, anche l'attività istruttoria e di certificazione da parte degli uffici comunali.

- Art. 36 – (Sistema della residenza – Prestazioni)

La disposizione appartiene più alla filosofia ed ai criteri di impostazione del piano che alle sue norme tecniche di attuazione. Intesa in quest'ultimo senso potrebbe avere ricadute paradossali, quando si volesse verificarne il rispetto nell'attività edilizia diffusa.

Questo articolo pone in capo alla fase attuativa alcuni obblighi che sono tipici di quella pianificatoria.

Non è pensabile che i singoli interventi possano realizzare l'equilibrio qui imposto ove quel fine non abbia intimamente condizionato la scelta pianificatoria generale.

- Art. 37 – (Sub sistema R1: città antica residenziale)

Manca qualsiasi riferimento a parametri edilizi e urbanistici, fatta salva la sola elencazione delle destinazioni ammesse e vietate, con i limiti che verranno descritti di seguito.

Il primo comma appartiene alla relazione del piano e non alle sue norme di attuazione, all'interno delle quali rischia di produrre sol-

tanto incertezze. Si limita infatti a descrivere i criteri di delimitazione delle entità urbanistiche ricondotte a questo sub sistema.

L'elenco delle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse deve utilizzare una terminologia assolutamente rigorosa, che trovi piena rispondenza con quella riportata nel precedente articolo 22.

In un piano regolatore strutturato con la puntigliosità che s'è vista, nella disciplina delle destinazioni d'uso, non può essere tollerata la confusione ingenerata dall'uso scorretto della terminologia, aggravata dall'asaperata articolazione sintattica, che obbliga a continue ricostruzioni delle frasi e dei periodi per non incorrere in banali quanto pericolosi errori di lettura.

Si dice per esempio "*con esclusione di Tr - ostelli e campeggi*", quando l'articolo 22 ricomprende in Tr alberghi, ostelli, campeggi, ristoranti, bar, e quindi si dovrebbe dire "*con esclusione delle attività ricettive e pubblici esercizi (Tr) limitatamente agli ostelli ed ai campeggi*" oppure, come si dovrebbe nell'intento di rendere chiara e agevole la comprensione del testo, "*con esclusione degli ostelli e dei campeggi*", evitando così ogni incertezza.

Anche l'espressione utilizzata per definire le incidenze percentuali si presta a diverse letture, il che non può essere accettato in un contesto normativo con valenza obbligatoria.

L'espressione utilizzata - *Il sub sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 75% dell'Slp* - può avere due distinti significati, ognuno dei quali comporta conseguenze neppure comparabili.

Può avere natura dichiarativa, nel senso che *Il sub sistema presenta un'incidenza degli spazi residenziali pari almeno al 75% dell'Slp*. Introducendo la parte costitutiva a partire dall'espressione *Sono altresì previsti* (anche se appare evidente, in questa lettura, l'anomala presenza dell'avverbo *altresì*).

Può avere invece, come presumibilmente ha, natura pianificatoria costitutiva, nel senso che *All'interno del sub sistema dev'essere garantita l'incidenza della destinazione residenziale pari almeno al 75% dell'Slp. Sono altresì previsti.....*

L'ultimo comma pone una condizione decisamente inopportuna e quasi certamente illegittima. Inopportuna per la già denunciata puntigliosità nel voler imporre comportamenti piuttosto che governare fenomeni urbanistici, illegittima perchè autorizza a priori l'insediamento di *attività terziarie o artigianali di servizio* all'interno di spazi che, dichiaratamente, *non consentano condizioni adeguate per la residenza*, quando è noto che le condizioni minime di abitabilità per le attività terziarie o artigianali sono identiche, se non superiori, a quelle previste per la residenza.

Questa osservazione deve intendersi ripetuta, per quanto riguarda i parametri edilizi e urbanistici, l'appartenenza alla relazione di piano e non alle norme di attuazione, l'elenco delle destinazioni ammesse e non ammesse, e la portata dell'espressione *Il sub sistema è caratterizzato dalla destinazione....., o altra espressione analoga*, con riferimento a tutti gli articoli che pongono limiti percentuali alla reciproca incidenza delle singole destinazioni d'uso all'interno dei sistemi, sub sistemi e ambiti.

- Art. 39 – (Sub sistema R3: città della mescolanza di funzioni)

La norma costituisce un eccesso di esercizio della potestà amministrativa nel governo del territorio in relazione alle attività industriali e artigianali presenti nel sub sistema considerato.

L'avvenuta soppressione della corrispondente previsione contenuta nel *Piano Secchi*, secondo la quale era consentita *la permanenza di attività industriali ed artigianali compatibili e l'eventuale riuso degli edifici industriali ed artigianali per attività terziarie*, appare decisamente errata per almeno due tra i tanti motivi:

- *La mescolanza di funzioni* che si è sedimentata nel tempo in questi ambiti urbani e periurbani, e che costituisce l'elemento urbanistico che si vuole confermare e incentivare, vede l'attività artigia-

nale come propria componente essenziale, senza la quale la *mescolanza* verrebbe a perdere gran parte della sua identità.

- Costituisce certamente un eccesso pianificatorio quello di non consentire il riuso degli insediamenti industriali e artigianali esistenti con l'inserimento delle tante attività compatibili con il tessuto urbanistico caratterizzato dalla *mescolanza di funzioni*.

- Art. 40 – (Sistema della produzione – prestazioni)

Gran parte della norma in esame appartiene all'ambito regolamentare che disciplina la presentazione dei progetti edilizi. Per contro mancano le prescrizioni tipiche delle *NTA* alle quali affidare la concreta realizzazione delle scelte di piano conseguenti ai criteri di cui sopra. Le disposizioni relative ai rischi ambientali e alla dotazione tecnologica dovrebbero essere rimosse in quanto gli aspetti che intendono disciplinare appartengono a norme speciali. Il piano regolatore deve limitarsi a richiamare queste ultime nel proprio corpo normativo per le previsioni che le coinvolgono.

Sembra opportuna qualche precauzione per il controllo degli *interventi edilizi necessari all'adeguamento alle norme contro gli inquinamenti e sulla sicurezza.....* che temperi il rischio di applicazioni distorte della disposizione che li dichiara *sempre consentiti*, apparentemente priva di limiti. Ci si potrebbe affidare, per esempio, all'obbligo di allegare alle specifiche richieste i provvedimenti degli organismi pubblici che impongono gli adeguamenti ai quali conseguono le operazioni edilizie proposte.

L'obbligo di realizzazione dei *bacini di accumulo temporaneo delle acque meteoriche intercettate dalle coperture*, tanto generico quanto di portata generale e obbligatoria per l'intero sistema della produzione, merita alcune osservazioni di adeguato dettaglio.

Va premesso che si tratta di norma tipicamente regolamentare, da inserire in modo coordinato nel regolamento edilizio, in quello di igiene ed in quello di fognatura.

Manca qualsiasi parametro di calcolo per il loro dimensionamento. Al fine di chiarire la portata della disposizione, nella sua diffusa ricaduta in qualsiasi intervento da attuarsi nel sistema della produzione, che comporti la realizzazione di nuove coperture, si riporta un estratto dell'osservazione formulata sul punto rispetto al *Piano Secchi*.

I parametri di calcolo imposti per le vasche volano comportano l'oggettiva impossibilità di concreta attuazione della norma commentata, nella sua attuale formulazione, ove si considerino le dimensioni e i costi dei manufatti calcolati con questi parametri, che tra l'altro non considerano il tempo di ritorno, la portata massima unitaria ed i coefficienti di abbattimento indicati dalla vigente normativa regionale.

E' noto infatti che il piano regionale di risanamento delle acque prevede uno schema di dimensionamento delle vasche volano impostato su un tempo di ritorno di dieci anni, un coefficiente di assorbimento medio ponderale pari al 60% dell'intera superficie territoriale, che a sua volta si assume in una misura che va dall'85% al 90% rispetto alla superficie impermeabile, ed una portata massima affluente alle fognature di valle pari a 20 litri al secondo per ettaro.

Al solo scopo di proporre una seria valutazione del problema si vuole segnalare che una ipotetica vasca volano a gravità calcolata con i parametri imposti dalla norma attuativa di piano, inserita in un complesso produttivo con superficie impermeabile pari a 10.000 metri quadrati, tenuto conto dell'altezza massima di un metro legata alla quota media del reticolo drenante di recapito rispetto al piano di campagna, dovrebbe avere una superficie minima pari a 1.300 metri quadrati. Il costo di tale manufatto è ipotizzabile in circa duecentocinquanta milioni di vecchie lire.

Da quanto esposto deriva l'obbligo di attenta riformulazione della norma.

E' necessario specificare quali interventi edilizi sono subordinati a quest'obbligo. Si ritiene peraltro che sarebbe più corretto il riferimento a tutte le superfici impermeabili e non soltanto alle copertu-

re, correlando l'obbligo in parola a parametri fisici e geometrici piuttosto che urbanistici.

Non ci si può esimere dal rilevare i gravi errori di scala e di calcolo che l'effettiva realizzazione di questi manufatti, con i criteri sommarî e indifferenziati qui censurati, evidenzerebbe sul territorio.

E' del tutto ovvia la necessità di articolare queste scelte secondo le peculiarità di ogni singolo contesto. Ed è almeno ragionevole ritenere che la migliore soluzione del problema passi per la programmazione e realizzazione di interventi pubblici di elevata qualità tecnica, conseguenti ad approfonditi studi ed eventuali sperimentazioni.

Non si può pensare di affrontare una problematica così complessa con soluzioni che presentano un profilo tecnico non ammissibile neppure in via di prima approssimazione.

D'altro canto si riscontra la carenza di puntuali valutazioni in relazione agli effetti sulla depurazione delle acque nere.

- Artt. da 41 a 43 –

Si richiamano le osservazioni di carattere generale espresse in riferimento all'articolo 37.

- Artt. da 44 a 49 – in generale –

Si richiamano le osservazioni di carattere generale espresse in riferimento agli articoli 36 e 37.

- Art. 47 – (Sub sistema L3: strade mercato)

Si rinvia alle considerazioni di carattere generale sull'opportunità, e concreta possibilità, di *progettare* tale tipologia urbano – produttiva, che può soltanto derivare da una lunga sedimentazione dei processi insediativi, con i relativi usi e comportamenti.

- Art. 47 – (Sub sistema L3: strade mercato)

- Art. 48 – (Sub sistema L4: attrezzature a scala urbana)

Si richiama l'osservazione formulata rispetto al precedente articolo 40 in ordine ai *bacini di accumulo temporaneo*, anche in questo caso disciplinati in modo tanto obbligatorio (*dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dalla concessione edilizia*) quanto generico.

- Artt. da 50 a 55 – in generale –

Si richiamano le osservazioni di carattere generale espresse in riferimento all'articolo 37.

TITOLO 3 – LE ZONE OMOGENEE

- Art. 56 – (Zone A Centro Antico e Nuclei di interesse storico, artistico e ambientale)

Appare eccessivamente rigoroso il limite di altezza massima degli edifici, identificato genericamente e generalmente con "l'altezza di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio" per tutte le sottozone in cui si articola la zona A.

La norma presenta profili di illegittimità rispetto ai principi ispiratori, alle finalità ed alle singole disposizioni della legge regionale n. 15 del 1996. E' significativa sul punto, pur nella sua valenza temporanea, la disposizione di cui all'articolo 1, comma 7, che non consentiva di escludere l'applicazione della legge in zone diverse dalle zone C e D. Non è superfluo ricordare che anche il decreto ministeriale 2 aprile 1968, nel definire i limiti di altezza da inserire nei piani regolatori, pone tale limite in relazione "all'altezza degli edifici circostanti di ca-

rattere storico – artistico” per le “eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili”, e non v’è dubbio che almeno il recupero abitativo dei sottotetti e la ristrutturazione sono interventi di “trasformazione” nel senso inteso da tale norma.

L’obbligo di mantenimento delle altezze di gronda e di colmo impedisce comunque e sempre qualsiasi modifica dell’andamento delle falde dei tetti, anche qualora – come spesso avviene soprattutto per i volumi aggiunti in epoche recenti – le modifiche potrebbero essere utili alla riqualificazione degli edifici anche sotto il profilo ambientale.

- Art. 57 – (Zona A1 L1 funzioni di interesse generale – edifici da restaurare)

La definizione specifica di *restauro* non è contemplata nell’articolo 19, che riporta soltanto quella riferita cumulativamente agli *interventi di restauro e di risanamento conservativo*. Si tratta di una carenza non tollerabile nella disciplina di una sottozona di estrema delicatezza, per cui si rende necessaria una integrazione della definizione dei livelli di intervento che descriva distintamente il restauro e il risanamento conservativo.

- Art. 58 – (Zona A1 L2 luoghi centrali alla scala urbana – edifici da restaurare)

Si richiama l’osservazione di cui al precedente articolo 57.

Quanto ai sopalchi ammessi per gli interventi negli edifici Piacentiniani di Piazza Vittoria si ritiene del tutto incongruo il parametro *unità immobiliare* quale riferimento per la soglia massima consentita, considerata la pluralità di funzioni che li caratterizza. Una volta che si è ritenuta ammissibile la realizzazione di questi elementi integrativi della distribuzione interna, tale soglia dovrebbe derivare esclusivamente dalle caratteristiche previste per i sopalchi dal regolamento di igiene.

- Art. 59 – (Zona A1 R1 città residenziale – edifici da restaurare)

Si richiamano le osservazioni espresse in riferimento agli articoli 37 e 57.

- Art. 60 – (Zona A2 L1 funzioni di interesse generale – edifici da risanare)

Anche in questo caso è evidente la necessità di una distinta definizione dell’intervento di restauro rispetto a quello di risanamento conservativo, stante la presenza della particella disgiuntiva “o”.

Si osserva peraltro che la possibilità, prevista per le sale cinematografiche, di *variare la sezione interna della sala di proiezione, anche con nuovi orizzontamenti, nel caso in cui.....* non rientra nella definizione del *restauro e risanamento conservativo* ma dev’essere ricondotta a quella di *ristrutturazione edilizia*. Questa possibilità presenta altri punti di incertezza, quali il riferimento al divieto di introdurre frazionamenti (che invece sembrano contemplati dall’espressione che lo precede) e quello relativo al vincolo da formalizzare e trascrivere (di cui non si comprendono, in modo chiaro, la natura e il contenuto).

- Art. 61 – (Zona A2 L2 luoghi centrali a scala urbana – edifici da risanare)

- Art. 62 – (Zona A2 L5 luoghi centrali della residenza – edifici da risanare)

- Art. 63 – (Zona A2 R1 città residenziale – edifici da risanare)

Si richiama la prima parte dell’osservazione di cui al precedente articolo 60.

- Art. 64 – (Zona A3 L1 funzioni di interesse generale – edifici da ristrutturare)

In relazione al rinvio ad una precedente variante che si è occupata dell’*Ospedale Fatebenefratelli* si osserva che, trattandosi di un nuovo piano regolatore, sarebbe opportuno che questo contenesse, in un solo impianto pianificatorio, tutti gli interventi di questa natura che l’hanno preceduto.

- Art. 67 – Attività edilizia nelle zone A1 e A2. Norme particolari per il restauro, il risanamento conservativo.)

Da un punto di vista sistematico la norma dovrebbe essere collocata prima della disciplina delle singole sottozone A.....

Il titolo dovrebbe contemplare anche la ristrutturazione, visto che l’articolo la prende comunque in considerazione.

Lo stesso titolo dimostra ancora una volta la necessità di una separata definizione dell’intervento di restauro rispetto a quello di risanamento conservativo, stante la esplicita distinzione con cui sono richiamati i due livelli.

Viene introdotto un ulteriore livello di intervento – quello del *restauro scientifico* – del quale non v’è traccia nelle definizioni. Il richiamo di tale specifico intervento appare inopportuno in questa sede dal momento che la dimensione del *restauro scientifico* investe questioni connesse alla disciplina dei lavori pubblici allorchè sono i beni di interesse culturale ad essere oggetto di restauro (diversità dell’articolazione del ciclo del progetto e dei contenuti dei vari livelli di progettazione, obbligo della *relazione scientifica*, ecc.)

- Art. 68 – (Attività edilizia nelle zone A. Modalità di presentazione dei progetti)

Anche questa disposizione dovrebbe essere collocata, da un punto di vista sistematico, prima della disciplina delle singole sottozone A..... In primo luogo si deve però osservare che la sua collocazione non può essere diversa da quella prevista dall’articolo 11, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 23 del 1997, che riguarda *le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie.....*

Zone B – Città parzialmente o totalmente edificata

- Art. 70 – (Disposizioni comuni)

Il riferimento alle *disposizioni specifiche di cui al titolo 5°* per i *servizi in struttura (S)* non è corretto in quanto non esiste il titolo 5° nella parte 2 ^ delle NTA.

- Artt. da 71 a 78, in generale -

Si chiede una ulteriore riflessione sui previsti rapporti di copertura, che appaiono eccessivamente contenuti, anche rispetto alla situazione che si riscontra nell’edificato presente nella sottozona considerata.

Le percentuali minime del *verde permeabile* e del *verde di compensazione* appaiono decisamente eccessive, tenuto dei criteri di computo già considerati nelle osservazioni relative all’articolo 8.

Non si condivide la mancata indicazione di un limite massimo di altezza, pur nella consapevolezza che tale soglia resta comunque legata ad altri parametri quali Slp, distanze e distacchi. Si ritiene infatti che nelle zone B debba sussistere una garanzia di sufficiente omogeneità dei profili altimetrici del tessuto urbano.

- Art. 79 – (Disposizioni particolari per la riqualificazione dei villaggi “Marcolini”)

Si dovrebbe specificare se il limite massimo di parziale ampliamento, pari a 120 mq di Slp nel caso di unico alloggio e di 150 mq di Slp

nel caso di due alloggi, si riferisce al solo ampliamento oppure alla Slp complessiva degli alloggi dopo l'intervento.

Per i medesimi ampliamenti dovrebbe essere richiamato l'obbligo di previo convenzionamento con le proprietà confinanti per la deroga alle distanze dai confini, salvo che tale deroga abbia una portata più estesa per scelta pianificatoria.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione della Slp esistente, anche in esubero rispetto ai parametri urbanistici, dev'essere computata come esistente, e quindi ricostruibile, anche la Slp realizzata in applicazione delle leggi regionali sul recupero dei sottotetti. Tali spazi derivano invero da operazioni pienamente legittime, anche se condotte in deroga a determinati parametri urbanistici, e costituiscono perciò inconfutabile diritto acquisito da parte dei proprietari. Sulla base di analoghi principi non si condivide l'obbligo, imposto a chi ha ampliato il proprio alloggio in deroga ai parametri urbanistici (in forza di una specifica norma di piano regolatore), di sottoscrivere e trascrivere una dichiarazione di generale e perenne rinuncia ad esercitare un proprio diritto.

Zone D città della produzione di beni e servizi

- Art. 81 – (Disposizioni comuni)

Il riferimento alle *disposizioni specifiche di cui al titolo 5° per i servizi in struttura (S)* non è corretto in quanto non esiste il titolo 5° nella parte 2[^] delle NTA.

Non si condivide la mancata indicazione di un limite massimo di altezza, pur nella consapevolezza che tale soglia resta comunque legata ad altri parametri quali Slp, distanze e distacchi. Si ritiene infatti che anche nelle zone produttive debba sussistere una garanzia di sufficiente omogeneità dei profili altimetrici del tessuto urbano.

Zone E – aree agricole e di interesse paesistico, naturalistico e ambientale

- Art. 87 – (Zona E1 V2 – Aree agricole di pianura)

A. Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi.

La distanza minima degli allevamenti zootecnici dalle zone residenziali è dettagliatamente disciplinata dal regolamento di igiene, recentemente modificato proprio in relazione a questi limiti. Fatta salva la definizione motivata di limiti di distanza superiori a quelli del regolamento di igiene, le norme di attuazione non possono che fare riferimento alle soglie minime previste da quest'ultimo.

Anche se le attrezzature agricole presentano, di norma, altezze intrinsecamente legate alla loro funzione, si ritiene opportuno l'inserimento di un limite massimo per tale parametro, con le necessarie eccezioni per silos e altri manufatti speciali.

B. Edifici per la residenza al servizio dell'azienda agricola.

La riduzione dell'altezza massima consentita, da ml 7,50 a ml 7,00, rispetto al prg vigente ed alla variante adottata il 9 settembre scorso, appare del tutto inopportuna visto che il consolidarsi nel territorio di morfologie derivanti dal previgente limite si è rivelato pienamente compatibile con l'ambiente agricolo di pianura.

La sistematica di questo articolo dovrebbe essere riveduta in relazione alle incertezze che pone. In particolare non è chiaro se il contenuto della norma, a partire dall'espressione *Nel caso di ampliamento o di nuova edificazione il* debba intendersi riferita ai soli edifici per la residenza al servizio dell'azienda agricola o anche agli *annessi agricoli necessari per la conduzione dei fondi*. Se la lettura corretta fosse quest'ultima, come si ritiene, per chiarirne la portata basterebbe inserire i punti A. e B. dopo le norme di portata generale.

Per gli interventi di ampliamento, nei limiti consentiti dal piano regolatore, non sono richiesti i requisiti soggettivi di cui alla legge regionale n. 93 del 1980. Ciò in forza dell'articolo 4, comma 1, della legge regionale n. 1 del 2001.

Quanto alla definizione dell'altezza massima per gli edifici rurali esistenti, si richiamano le considerazioni espresse in riferimento all'applicazione delle leggi regionali n. 15 del 1996 e n. 22 del 1999. L'individuazione dei criteri di esclusione degli edifici in zona agricola dall'applicazione della norma sulle altezze massime (coincidenti con quelle esistenti) appare del tutto generica, del resto in linea con la mancata applicazione dell'articolo 1 della legge regionale n. 93 del 1980, che pure traspare dalla norma in esame.

Per le cascine dev'essere consentita almeno la ristrutturazione edilizia, sia per rispondere alla vocazione produttiva riconosciuta dal piano alla zona in esame che per aderire agli obiettivi e obblighi che discendono dall'articolo 1 della legge regionale n. 93 del 1980.

Appare largamente fuori scala, oltre che sistematicamente confusa, la norma relativa alla permeabilità del terreno ed all'assetto morfologico del suolo, tanto da costituire un esempio emblematico, fra i tanti, della scarsa attenzione che il pianificatore ha posto nel definire norme di attuazione *capaci di farsi leggere e comprendere*. Queste disposizioni infatti, per come sono collocate, non lasciano intendere se devono essere applicate a tutti gli interventi da compiersi nelle zone E o se invece devono essere osservate soltanto per quelli che riguardano le cascine.

Si osserva che con un modesto sforzo di riordino sistematico tutte queste incertezze potrebbero essere cancellate.

L'errore di scala è legato al rigore, davvero eccessivo, con cui viene tutelata la permeabilità del terreno, la quale *può essere modificata solo per quanto strettamente necessario per garantire gli accessi agli edifici.....* e poco altro, in una zona urbanistica caratterizzata dalla quasi totale naturalità.

Se poi la denunciata incertezza applicativa si risolvesse a favore della generale applicabilità della disposizione in commento, si vede bene che l'intera norma di zona diverrebbe inapplicabile.

Gli *interventi di cui all'art. 19 1° comma lettera e.4* (installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione), che avrebbero ben potuto essere espressamente descritti piuttosto che richiamati per rinvio, dovrebbero formare oggetto di apposita disposizione che ne illustri nel dettaglio la disciplina, anche alla luce delle recenti specifiche disposizioni legislative che li riguardano.

- Art. 88 – (Zona E2 V2 – Ambiti di pianura di rilevante interesse paesistico e ambientale)

Si ripropongono le osservazioni di cui al precedente articolo 87.

- Art. 89 – (Zona E3 V1 – Ambiti collinari e pedecollinari di rilevante interesse paesistico, naturalistico e ambientale)

Si ripropongono le osservazioni di cui al precedente articolo 87.

- Art. 91 – (Zona F1 L4 Attrezzature di interesse generale)

La norma rinvia alle *specifiche disposizioni* la disciplina di questa componente fondamentale del piano regolatore. Si osserva però, come si è anticipato nel commento preliminare all'articolato del titolo 5, che all'interno del piano non si rinviene, escludendo i soli progetti norma, alcuna disciplina di carattere edilizio e urbanistico cui riferirsi per la progettazione delle attrezzature di interesse generale.

Lo stesso titolo 5 (*Disposizioni per i servizi di interesse generale e per le pertinenze*), che dovrebbe essere il contenitore delle *specifiche disposizioni* alle quali si fa rinvio, non indica i ricordati parametri.

PARTE 3 ^ PROGETTI E DISPOSIZIONI SPECIALI**TITOLO 1° I PROGETTI SPECIALI**

.....

TITOLO 2° - DISPOSIZIONI SPECIALI

Questo titolo non è indicato nell'indice generale.

- Art. 100 – (Norme speciali per le attività commerciali (Tc)

- Art. 100.5 – (Parcheggi pertinenziali, quando vanno reperiti)

Si richiamano le osservazioni espresse in riferimento all'articolo 29.

- Art. 100.6 – (Standards urbanistici)

Si richiamano le osservazioni espresse in riferimento all'articolo 29.

- Art. 101 – (Zone di rispetto)

Si richiamano le osservazioni espresse al punto 2 (Osservazioni puntuali sugli elaborati di piano) e quelle riferite al precedente articolo 14 (Arretramento dalle strade).

- Art. 102 – (Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente)

Dev'essere chiarita la portata del secondo periodo di questa norma, nel senso di consentire una univoca individuazione dei corsi d'acqua ai quali si riferisce, stante il rilievo della sua ricaduta rispetto alle operazioni consentite lungo questi tracciati.

A questo fine si dovrebbe utilizzare il solo riferimento alle *acque pubbliche*, come definite nel primo periodo, e non ai *corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge*, stabilendo così una relazione certa tra la disposizione ed il reticolo idrografico puntualmente individuato in cartografia. Così com'è scritta, la disposizione sembra riferirsi alla generalità dei corsi d'acqua. Se questa fosse la portata voluta, sarebbe opportuno renderla più chiara.

La fascia di rispetto di dieci metri dovrebbe essere graficamente individuata nelle tavole di azionamento (almeno in quelle al 2.000), in ossequio al principio di conoscibilità immediata delle previsioni di piano. Il divieto relativo agli impianti tecnologici appare del tutto inopportuno nella sua formulazione assoluta e generalizzata, che non consente neppure gli attraversamenti diversi da quelli viari (per esempio tutti quelli degli impianti a rete). Andrebbe mitigato per evitare inutili impedimenti, intralci e ritardi agli interventi programmati dalla stessa pubblica amministrazione.

- Art. 103 – (Attuazione delle previsioni relative a viabilità, piste ciclabili e linea di metropolitana leggera)

In linea di massima si condivide la disposizione tesa a snellire gli interventi di interesse pubblico, eliminando l'obbligo di preliminare variante urbanistica per modesti scostamenti dei tracciati rispetto alle previsioni del piano regolatore generale.

Si ritiene però che la stessa introduca elementi di grave incertezza rispetto ai limiti di distanza della edificazione prevista ed alla preordinazione all'esproprio.

Il limite rilevato può e deve essere eliminato per mezzo della definizione grafica della fascia di giacitura delle sedi viarie, individuata in relazione sia alle sezioni di progetto che ai margini di variabilità dei tracciati indicati nella norma.

In presenza della suggerita individuazione grafica, completata dalle relative fasce di rispetto, la norma in esame può adeguatamente svolgere i suoi effetti.

Il livello di progettazione per la sua applicabilità non può essere quello esecutivo ma dev'essere almeno quello definitivo, se non addirittura quello preliminare.

Il generico riferimento al codice della strada ed al regolamento viario dovrebbe essere tradotto in puntuali indicazioni grafiche nelle tavole di azionamento, almeno per quanto riguarda la classificazione delle strade, di cui all'apposito regolamento viario, e le *fasce di rispetto*, definite in relazione a tale classificazione.

- Art. 105 – (Norme speciali per i distributori di carburante)

Fatta salva la disciplina speciale alla quale correttamente si fa riferimento, le norme di carattere edilizio e urbanistico dovrebbero comunque essere inserite nelle *NTA* del piano regolatore.

Le disposizioni qui rinvenibili si mostrano carenti della disciplina relativa sia alle funzioni principali che a quelle accessorie dei distributori, stante la mancanza di qualsiasi parametro edificatorio per gli interventi consentiti, con la sola eccezione della percentuale di superficie a verde profondo di mitigazione e compensazione.

Al contrario sono presenti numerose disposizioni che appartengono alla speciale disciplina regolamentare vigente in questa materia, ovviamente da coordinare con la pianificazione urbanistica.

La norma dovrebbe limitarsi a rinviare le modalità di attivazione, cessazione e modifica degli impianti, in senso stretto, alla richiamata disciplina speciale.

- Art. 106 – (Norme speciali per gli edifici alberghieri)

Le disposizioni relative al computo della superficie lorda di pavimento e della dotazione minima di parcheggi pertinenziali devono essere rispettivamente collocate (anche) nei precedenti articolo 9 e 29, che disciplinano tali elementi.

PARTE 4 ^ - NORME PER IL PROGETTO DI SUOLO

In via preliminare si rileva un certo scostamento tra il contenuto normativo della parte quarta delle *NTA* e la classificazione per titoli della legenda che corredda la tavola *Uso del suolo e modalità di intervento*, in base alla quale *impianti sportivi scoperti, le piazze, i giardini e parchi*, sono individuati al titolo *Destinazioni d'uso*, mentre nelle *NTA* tutti inseriti nella parte relativa al *Progetto di suolo*.

In legenda, per converso, all'interno del titolo *Progetto di suolo*, sono indicate le *strade di progetto, linea metrobús e stazione linea metrobús*, non disciplinate nella parte quarta delle *NTA*.

Queste ultime troverebbero più adeguata collocazione nel titolo *All're indicazioni*.

- Art. 108 – (Norme generali)

Le norme relative al progetto di suolo sembrano orientate a disciplinare esclusivamente l'attività progettuale della pubblica amministrazione. Si tratta sostanzialmente di indicazioni inerenti il modo con il quale devono essere realizzati i progetti e gli interventi di opere pubbliche, indicazioni di cui non si coglie il contenuto urbanistico.

Ammessi che l'Amministrazione ritenga comunque che la predefinizione delle modalità di intervento sugli spazi aperti sia di tale importanza da doverne fare oggetto di norma attuativa del piano regolatore, non si comprende la ragione per la quale questa non sia stata estesa a quelli privati.

D'altra parte si sottolinea che la normativa vigente in materia di lavori pubblici consente, in fase di approvazione degli interventi, di in-

trovare modifiche in variante *automatica* alle indicazioni di piano. Norme di questo profilo costituiscono, in sostanza, mere enunciazioni che potrebbero anche essere soppresse in quanto del tutto ininfluenti sotto il profilo strettamente urbanistico.

Anche l'ultimo comma introduce disposizioni di per sé ininfluenti, che però possono determinare incertezze e fraintendimenti quanto ai soggetti ed alle modalità da porre in essere per le eventuali *soluzioni migliorative*.

- Art. 111 – (Aree permeabili, semipermeabili, pavimentate)

Le caratteristiche qui descritte dovrebbero essere riportate anche nelle definizioni di cui al precedente articolo 8 (*Verde permeabile e verde di compensazione*) in quanto ne costituiscono uno dei presupposti applicativi.

- Art. 118 – (Orti urbani)

La disciplina dei capanni collocabili (si presume) all'interno degli orti urbani, limitata alla descrizione del materiale da utilizzare ed alla indicazione dell'altezza massima, appare piuttosto scarna. Dovrebbe indicare almeno la superficie massima (Slp o Sc) realizzabile.

PARTE 5 ^ - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 122 – (Disposizioni transitorie per i piani attuativi approvati)

La norma sembra collidere, per la sua notevole genericità, con l'estremo dettaglio della fase ricognitiva che caratterizza lo strumento in esame, che avrebbe dovuto comprendere anche la puntuale verifica dei piani attuativi approvati e di eventuali altri atti convenzionali in essere, in relazione al rispettivo livello di attuazione ed alla compatibilità con le nuove previsioni pianificatorie.

Il secondo comma presenta eccessivo rigore nel primo periodo con l'espressione *purchè siano state completamente realizzate le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi* e di notevole indeterminazione nel secondo, quando subordina la possibilità di completamento degli interventi alla condizione che gli stessi si trovino *in fase avanzata di attuazione*.

- Art. 123 – (Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio)

Si ritiene che la norma presenti profili di illegittimità per almeno due aspetti:

- sussiste riserva di legge sulle conseguenze che derivano dall'evento in esame;

- in questo modo la pubblica amministrazione, per mezzo di una anomala *anticipazione pianificatoria*, si sottrae al preciso obbligo di valutazione dell'evento medesimo, di comparazione degli interessi pubblici con quelli privati e della conseguente assunzione di precise scelte pianificatorie.

Senza considerare il rischi di compromissione delle previsioni urbanistiche in seguito alla possibile realizzazione degli interventi consentiti, all'esterno del centro edificato, dalla norma *anticipata*, nel caso in cui *le residenze al servizio delle aziende agricole* rendano incompatibile la precedente destinazione pubblica o di interesse generale con lo stato di fatto venutosi a determinare.

La procedura più corretta appare quella della *revisione quinquennale* delle previsioni pianificatorie relative alle aree e attrezzature di interesse generale, con la precisa ricognizione dei vincoli da rimuovere o da reiterare e con la conseguente determinazione, per questi ultimi, dell'indennizzo da corrispondere alla proprietà in ossequio alla sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20 maggio 1999. Del resto questa procedura è già stata sperimentata con il piano rego-

latore in esame, che contiene nel *Piano dei servizi* – allegato alle NTA – un apposito capitolo che motiva (seppure in modo piuttosto blando e ripetitivo) e quantifica le somme da corrispondere a titolo di *Indennizzo per la reiterazione dei vincoli*.

- Art. 124 – (Situazioni esistenti difformi da quelle previste)

La limitazione degli interventi consentiti sul patrimonio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria), *"per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente P.R.G., o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di zona"*, ha una portata tale che richiede la presenza di contrasti radicali con il piano regolatore sopravvenuto, contrasti che portano alla previsione di trasferimento delle funzioni svolte, se non a quella di demolizione degli edifici.

In tal senso dovrebbe essere riscritta la norma in esame.

E' di tutta evidenza che un fabbricato legittimamente costruito, o condonato, può mantenere, per esempio, superfici, volumi, altezze, distanze e distacchi seppure non conformi alle previsioni del nuovo piano regolatore, così come può essere destinato a funzioni diverse da quelle attuali purchè ricomprese nelle previsioni di piano.

Ne deriva che la norma in esame può condividersi soltanto per gli edifici di cui è prevista la demolizione. Per quelli di cui è previsto il trasferimento delle funzioni in altra zona devono essere consentiti tutti gli interventi che ne consentano l'adattamento a funzioni compatibili con le previsioni di piano. Per tutti gli altri, seppure non conformi al piano per superfici, volumi, altezze, distanze e distacchi, devono essere consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dalle specifiche norme di zona, fermo restando il diritto a mantenere l'entità edilizia legittimamente acquisita.

4. Considerazioni sulla conformità e rispondenza del progetto di nuovo p.r.g. al quadro pianificatorio sovraordinato ed agli atti di pianificazione emanati dalla stessa Amministrazione Comunale.

Al riguardo tre sembrano essere i profili di maggiore rilievo che, come tali, occorre segnalare: la questione della pianificazione territoriale paesistica (ai sensi delle leggi statali n. 1497/39, n. 431/1985 ed oggi del T.U. di cui al decreto legislativo. n. 490 del 1999; quella della prevenzione e gestione dei rischi naturali maggiori, in particolare del "rischio idraulico" e, da ultimo, quella relativa alla disciplina del nuovo codice della strada, per quanto attiene in particolare la classificazione delle strade e quindi la individuazione dei sedimi stradali (proprietà), spazi di pertinenza e limiti di distanza della edificazione, opportunamente tradotti in rappresentazioni grafiche nelle tavole di azionamento. Altrettanto per quanto riguarda le fasce di rispetto e protezione del sistema metrobus. Questione quest'ultima connessa a quella della individuazione esatta del «perimetro urbano» che rileva – come noto – anche ai fini dell'espropriazione per pubblica utilità nonché della gestione della tassazione immobiliare ed altro.

Relativamente alla prima questione si segnala che nella documentazione tecnica predisposta dall'Amministrazione Comunale non risulta che con l'occasione del nuovo PRG sia stato esplicitamente recepito il quadro pianificatorio inerente l'interesse paesistico oggetto di tutela e valorizzazione, come prescritto dal vigente piano paesistico regionale.

Si segnala altresì la totale sottovalutazione degli effetti del T.U. di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999 relativamente alla individuazione, ad esempio, delle «vedute» meritevoli di protezione – in assenza di una precisa individuazione è alla Sovrintendenza che, di fatto, spetta tale compito – e, generalmente, alla questione dei vincoli di tutela indiretta dei beni monumentali.

Appare ugualmente sottovalutata, nella formazione del piano, la utilizzazione della possibilità di copianificare con altri soggetti istitu-

zionali, preposti alla tutela e gestione delle risorse e dei valori ambientali e culturali, nello spirito dell'atto di cui all'Accordo 19 aprile 2001 tra il Ministro per i beni e le attività culturali e le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano sull'esercizio dei poteri in materia di paesaggio (*G.U.*, 18-5-2001, n. 114).

Si deve inoltre segnalare la scarsa se non nulla utilizzazione degli strumenti della «programmazione negoziata» e dei «programmi complessi» previsti dalla legislazione nazionale e regionale, così come delle diverse forme di «contaminazione» tra disciplina urbanistica e finanza di progetto («project finance», «confronti concorrenziali», etc.), che costituiscono valide forme di attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici favorendo la formazione di partenariati pubblico privato (P.P.P.) e con essi il concorso delle risorse private alla realizzazione di opere pubbliche.

Relativamente a questo problema si ricorda quanto già rilevato circa l'estensione delle *UMI* e degli ambiti obbligati al *PN*, nonchè la natura e la portata delle opere pubbliche previste e necessarie per realizzare le trasformazioni prospettate.

I presumibili elevati costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, sembrano far rientrare tali interventi nelle condizioni per le quali la Corte di Giustizia Europea, con sentenza del 12 luglio 01, ha contestato la pratica italiana delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5. Considerazioni di carattere generale sui profili metodologici, sulla "forma" del piano e sullo «stile» di pianificazione e le possibili conseguenze sul futuro del territorio comunale in se stesso e nell'"area vasta".

Il progetto di piano regolatore adottato con deliberazione n. 179/02 costituisce un indubbio contributo al miglioramento del progetto di piano adottato con deliberazione n. 293/30936 del 16.10.1998, successivamente annullato dal Tribunale Amministrativo Regionale.

Esso è infatti complessivamente più rispondente a quanto prescritto dalla legislazione urbanistica regionale e, per quanto ancora rileva, anche statale, in ordine cioè al nuovo quadro ordinamentale conseguente alla riforma di cui alla legge costituzionale n. 3 del 2001 che, come noto, nella materia urbanistica (più correttamente di «governo del territorio»), ha definito un sistema a competenze ripartite tra Stato e Regioni.

Pur non di meno permangono molte perplessità sulla impostazione metodologica seguita nella progettazione del nuovo piano, sullo stile di pianificazione e sulla forma di piano prescelti.

Il primo profilo riguarda la questione dell'uso della cosiddetta «micro zonizzazione», dalla quale ha origine il rischio della disparità di trattamento di interessi sostanzialmente identici.

Ora se è vero che la segnalata maggiore aderenza a quanto prescritto dalla legge 765/1967 relativamente alle cosiddette «zone omogenee» del nuovo progetto di piano, riduce la possibilità di incorrere in tale rischio, è altresì vero che il nuovo progetto risente ancora in modo molto forte di quell'approccio: il principale descrittore utilizzato per spiegare la caratteristica fondamentale dell'insediamento urbano-produttivo rimane quello della frammentarietà, della natura composita dell'insediamento, della giustapposizione di parti tra loro eterogenee, etc. – peraltro queste sono le caratteristiche di pressoché tutto il processo insediativo contemporaneo -, riassunto nell'espressione *frattalità*.

Tale caratteristica non sembra analizzata nelle cause né adeguatamente misurata negli effetti sociali, ambientali, economici, gestionali ed urbanistici (funzionali e morfologici).

Di fatto è accettata come ineludibile, se non addirittura come positiva. E così la descrizione dello stato di fatto da ricognitiva (attività indispensabile), diventa meccanicamente anche propositiva, quindi normativo - prescrittiva oltre che indicativa. Con ciò denunciando ancora una volta il venir meno della funzione fondamentale, sotto

questo profilo, della pianificazione urbanistica, che è quella di contemperare gli interessi conflittuali sulla base di un quadro unitario di assetto del territorio e di regole dell'uso del suolo.

La essenzialità con la quale si è stesa la relazione illustrativa, sembra denunciare la necessità di dover considerare comunque ancora validi sia gli elaborati che le elaborazioni predisposti per il progetto di piano oggetto di censura da parte del TAR.

Il processo metodologico che ha guidato la costruzione del nuovo *PRG* è stato fondato sullo stesso impianto conoscitivo che era alla base del cosiddetto *Piano Secchi*. Potrebbe così risultare piuttosto debole l'apparato motivazionale che supporta le scelte del nuovo *PRG*, ad esempio quello proposto in materia di zone omogenee.

Laddove infatti il *Piano Secchi* operava per sistemi, indifferentemente morfologici, funzionali ed a volte un po' l'uno un po' l'altro (ambientale, insediativo ecc.), il nuovo *PRG* opererebbe per zone omogenee.

Laddove era la ricerca della logica intrinseca ai sistemi e/o alla formazione degli stessi, che aveva guidato alla loro individuazione e progettazione, sia nella conservazione che nella trasformazione, ora è la ricerca della *omogeneità*, rispetto a caratteristiche prevalenti, che avrebbe dovuto guidare in tale complessa attività.

La mancanza di una adeguata elaborazione e di mediazione tecnica tra i due approcci metodologici, traspare anche dalle numerose discrasie rilevabili dalla lettura dei risultati delle analisi conoscitive, basate appunto sui sistemi e componenti, con la individuazione / definizione programmatica delle zone omogenee.

A volte queste ultime (è il caso, già segnalato, di alcune zone B) per di più non sembrano rispettare, per la loro individuazione, neppure i parametri prescritti dalla legge n. 765 del 1967, come peraltro già segnalato.

Da questo punto di vista la introduzione dell'articolazione in sistemi e sub sistemi appare debole per contenere il rischio appunto di una eccessiva disparità di trattamento della proprietà (dando luogo alla famosa *lotteria fondiaria*, espressione che spesso viene usata per connotare l'urbanistica prima ancora che sue specifiche applicazioni).

I sistemi infatti non rilevano allo scopo di determinare l'assetto programmato del territorio e le regole d'uso del suolo, basi di quel processo di contemperazione degli interessi e di riduzione dell'inevitabile *ingiustizia fondiaria*.

In questo senso appare debole, quasi residuale, il sistema ambientale, in specie quello dell'ambiente acqueo, dal quale dipendono molti degli equilibri ambientali fondamentali.

Ci si preoccupa così d'imporre delle prescrizioni di scarsa se non nulla effettività per quanto riguarda la permeabilità dei suoli – in rapporto a quale studio ed a quale piano relativo alla idrologia profonda? -, o l'obbligo di riforestazione di determinati terreni, mentre si favorisce la diffusione insediativa (quasi a totale copertura della superficie realmente utilizzabile), contrastando la logica ambientale *virtuosa* favorevole alla *città compatta* ad elevata densità, fonte di risparmio di suolo, della riduzione della lunghezza degli spostamenti, di economie di gestione oltre che di contenimento dell'esigenza di ulteriori opere di urbanizzazione, etc.

Un analogo rilievo critico può essere avanzato riguardo al permanere non solo nella relazione, ma anche nella *NTA*, di nozioni e termini piuttosto ambigui, a volte frutto di analisi condotte su realtà urbane anche diverse da quella oggetto del piano regolatore, di evocazioni, suggestioni meccanicamente riproposte assegnando loro un valore appunto anche normativo (ancorché piuttosto incerto).

E' il caso, ad esempio, della tipologia urbano-produttiva, con evidenti implicazioni storico-culturali, della cosiddetta *strada mercato*, desunta dalla sedimentazione di processi insediativi presenti in varie realtà ed, appunto, meccanicamente riproposta con valore normativo, ma senza alcuna precisa definizione tecnico-urbanistica e procedurale.

Né nella relazione illustrativa è dato trovare criteri e principi insediativi, eventualmente da seguire nella progettazione dei piani esecutivi interessanti aree che comprendono tale *tipo* insediativo.

A volte questa suggestione risulta per di più del tutto impropria rispetto alla situazione specifica; ad esempio, quando viene imposta all'interno delle aree per insediamenti produttivi di tipo industriale e/o artigianale di nuova formazione.

La *strada mercato* infatti è il risultato solitamente d'un processo di stratificazione di attività e funzioni installate su itinerari formati nel tempo per effetto di usi, costumi, tradizioni, etc. (fra l'altro in alcune realtà hanno determinato la necessità di realizzare *by pass* se non addirittura complete varianti stradali, data la loro scarsa funzionalità per quanto riguarda la circolazione stradale e spesso anche la qualità igienico-sanitaria dell'habitat circostante).

Scarsamente attenta appare anche la individuazione dei valori storico-culturali diffusi.

La *riclassificazione* di alcune delle *zone A* individuate dal piano del 1980, problema già segnalato, non appare giustificato né da una più approfondita valutazione dei loro caratteri, né tanto meno dalla introduzione di meccanismi che, riducendo l'effetto di complessificazione del processo attuativo che inevitabilmente la strumentazione urbanistica preventiva determina, favoriscano comunque la conservazione ed il recupero degli edifici e degli ambienti urbani di valore storico culturale.

Del tutto passivo appare il recepimento del sistema delle reti dalle pianificazioni di settore, in specie di quella della mobilità (delle altre in pratica non si dice pressoché nulla, neanche sotto il profilo igienico-sanitario: ad esempio, per quanto riguarda l'inquinamento elettromagnetico e quello provocato dal cosiddetto *broadcasting*) e l'applicazione delle norme sulla distanza dei ricettori dalle reti di trasporto dell'energia e/o da trasmettitori, ripetitori, etc.

Tale passività riguarda sia l'inserimento e/o l'ambientazione delle infrastrutture in un compiuto e fattibile disegno del paesaggio, che l'utilizzazione degli «effetti strutturanti» potenziali delle stesse: pressoché del tutto ignorata è la questione del *CORRIDOIO EUROPEO N. 5*, dell'Alta velocità-Alta capacità (il rilievo riguarda anche agli effetti negativi causati dall'attraversamento del territorio comunale e le misure urbanistiche oltre che ambientali necessarie per ridurli significativamente) e delle innovazioni nel campo della gestione del pedaggio autostradale (oltre le porte ad alta automazione, il sistema *multilane*, che consente di elevare il numero delle entrate e delle uscite e, nello stesso tempo, l'impatto delle rampe di svincolo).

Così come le esigenze della logistica (piattaforme logistiche, aree attrezzate, centri merci, terminali ferroviari, etc.)

Non si può omettere peraltro di segnalare una certa sottovalutazione dell'importanza dell'introduzione del nuovo sistema di trasporto (Metrobus), oggetto specifico di variante, sull'intero assetto del territorio comunale e sull'uso del suolo.

Appaiono infatti ben poco considerati gli effetti ambientali ed urbanistici (funzionali e morfologici) e le esigenze del metrobus per quanto riguarda la domanda di trasporto, dalla quale dipende la sua sostenibilità economica.

Questo rilievo consente di sviluppare la critica anche al modo come in generale è stato governato il rapporto tra pianificazione della mobilità ed urbanistica. La «separatezza» appare appunto il modo con il quale è stato gestito, contrariamente sia ai principi generali di coordinamento e co-pianificazione sia a quanto vogliono le leggi in materia, sia generali (art. 22 legge n. 340/2000, relativo ai piani urbani della mobilità, P.U.M.) che di settore (in particolare la legge n. 211/1992 che finanzia lo stesso *metrobus*).

Scarsa è la coerenza tra previsioni insediative e questo sistema di trasporto, comunque ad alta capacità e come tale necessitante di *carichi* di domanda notevoli per poter meglio sviluppare la sua funzione e per essere sostenibile economicamente, come già rilevato. Appare infatti *sconnesso* il rapporto con le aree insediative, soprat-

tutto di nuova espansione (per di più a media-bassa densità, quindi sfavorevoli per l'utilizzazione di tale sistema di trasporto), e con lo stesso sistema complessivo della mobilità, particolarmente evidente nella relazione con il sistema degli *ingressi e/o porte del territorio* ed i parcheggi di scambio incardinati sulle stazioni del *metrobus*.

Si segnala inoltre sul punto la necessità di ulteriore adeguamento degli elaborati cartografici e delle norme relative alla distanza dell'edificazione, in modo da riportare il tracciato definitivo del *metrobus* così come effettivamente approvato nell'ambito della procedura di VIA.

Questo insieme di considerazioni configura un quadro non del tutto condivisibile per quanto riguarda complessivamente l'impostazione generale data al piano.

Si rileva al riguardo anche la scarsa considerazione della funzione di ordinamento e di gestione delle pratiche perequativo – compensative del *Piano dei servizi*, considerato non come elemento di pianificazione strategica e attuativa, tanto che non si trova un adeguato riscontro attuativo nella normativa di piano, come pure richiederebbe la legge regionale n. 1 del 2001, normativa già carente quanto a disciplina dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico in generale.

Sempre con riferimento alla dimensione sociale del piano si segnala una scarsa attenzione al problema dell'edilizia residenziale con riferimento ai fabbisogni delle classi sociali più deboli, tanto più che la mancata attenzione a questo problema ha riflessi anche sulla vivibilità e sulla struttura fisica, morfologica e sociale, delle parti antiche della città.

La mancata attenzione a questo problema ha riflessi anche sulla vivibilità e sulla struttura fisica, morfologica e sociale, delle parti antiche della città.

La logica del micro, della *frattalità e/o* frammentazione assunta come descrittore ed al tempo stesso come progetto, confligge con l'esigenza di *progettare il futuro*, di prefigurazione, di *vision* del territorio e della città.

La mancanza di respiro di lungo periodo – e di un progetto sufficientemente condiviso di tipo strategico per il lungo periodo appunto – è evidente nella preferenza data nella impostazione del piano al *dettaglio* piuttosto che non al *generale*.

Da ciò consegue anche il rifiuto per la analisi di fattibilità delle diverse previsioni e delle priorità di attuazione.

Atteggiamento, quest'ultimo, particolarmente evidente nella concezione dello strumento del *Progetto Norma*, ad un tempo ambiguo nella sua definizione (trattasi di fatto di ambiti assoggettati alla disciplina del progetto unitario), autoritativo nella impostazione, ma apparentemente privo di una preventiva valutazione della sua praticabilità, dal momento che non sembrano assolutamente essere state fatte verifiche sulle convenienze economiche e sulla loro redistribuzione compensativa all'interno dell'ambito interessato.

I casi, ad esempio, dei progetti norma *PN03 – San Donino* e *PN20 – Parco di San Polo e della Volta*, mostrano che:

le superfici lorde di pavimento realizzabili sono abnormemente inferiori a quelle esistenti;

- l'incidenza economica delle opere di urbanizzazione è gravemente sproporzionata rispetto al rendimento economico delle attività – funzioni installabili, soprattutto quelle cosiddette *calde*, dalle quali dovrebbero derivare i ritorni economici che rendono *fattibile* l'operazione

altrettanto vale per le urbanizzazioni secondarie, dimensionate con un eccesso che rasenta la irragionevolezza e che, privo di adeguata motivazione, può prestarsi a censure di illegittimità.

In relazione al *PN03* si rileva per di più che non si riscontra nel *PRG* la rilocalizzazione della fondamentale struttura di servizio, qui soppressa, per l'intero trasporto pubblico della città;

Nel *PN20* è dimostrata in tutta evidenza la notevole sperequazione che caratterizza la delimitazione e previsione pianificatoria delle singole Unità Minime di Intervento, in relazione all'estensione delle aree individuate ed alle rispettive previsioni insediative e di cessio-

ne di standard. Complessivamente emerge un eccesso di impositività, peraltro non stemperata da una adeguata utilizzazione dello strumento della *perequazione*.

Il piano è ancora concepito come a-temporale nelle previsioni, indistinto nelle priorità, etc.

Né la mancanza di salienza strategica del *PRG* può essere giustificata con la sola assenza del piano territoriale provinciale, peraltro grave. Questa carenza risiede proprio nell'impostazione che è stata data al *PRG*.

Nulla è dato infatti sapere circa gli orientamenti relativi alle grandi attività-funzioni, alla trasformazione delle stesse aree per insediamenti produttivi in *parchi di attività* (come del resto disegna lo stesso d.P.R. n. 447/1998 in attuazione della legge n. 59/1997 e del Dlgs n. 112/1998). E ciò è tanto più grave dal momento che, di fatto, il nuovo *PRG* impegna in modo molto incidente il futuro, avendo in pratica messo sul mercato tutte le parti più facilmente utilizzabili del suolo comunale.

In conclusione, il futuro urbanistico di Brescia sembra essere largamente pregiudicato, limitando le future opzioni di pianificazione sostanzialmente a due: la prima, è quella di intensificare un'azione di leadership nei confronti degli altri enti territoriali, in modo da realizzare una *Brescia, oltre Brescia*, pure nel perseguimento di obiettivi di solidarietà e coesione intercomunale, potendo così disporre di un territorio virtuale ove collocare le funzioni-attività strategiche non previste nel progetto di piano oggi in approvazione e necessarie per competere sul mercato delle opportunità di investimento e delle convenienze localizzative tra città e territori, in un'ottica di *marketing territoriale*; la seconda, che è quella di iniziare a pensare sin da ora ad una grande politica di rinnovo urbano, dovendo cioè pensare a ricostruire la *città su se stessa*, avendo sin da oggi impegnato in pratica tutta la risorsa suolo effettivamente utilizzabile

Si tratta di due opzioni ovviamente molto difficili, in specie quando il progetto di piano attualmente in approvazione non sembra consentire altre per dare a Brescia la necessaria prospettiva di sviluppo sociale, economico ed urbanistico nel rispetto, ovviamente, del principio di sostenibilità ambientale e con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini e di quanti altri *abitano* la città ed il suo territorio.

E' evidente inoltre che nel nuovo *PRG* si sia privilegiato il tradizionale approccio autoritativo della pianificazione urbanistica italiana che, per quanto stemperato rispetto a quello al quale era improntato il cosiddetto *piano Secchi*, ne pervade ancora l'impostazione culturale, le scelte sulle procedure attuative e sulla disciplina dei diversi interventi.

Sia l'attività di *ascolto della domanda*, limitata alla breve *finestra partecipativa* aperta per un paio di mesi prima della scorsa estate, che l'uso di istituti e strumenti tipici dell'*urbanistica consensuale*, risultano essere stati svolti ed impiegati in misura piuttosto marginale nella rivisitazione del piano oggetto di censura da parte del TAR,. Anche il rapporto con le articolazioni istituzionali della democrazia locale (quartieri, circoscrizioni...) è risultato piuttosto formale. Come pure quello nei confronti delle altre Autorità competenti in materia di assetto del territorio, negando di fatto la logica della cooperazione interistituzionale.

Così come quella della sussidiarietà, orizzontale e verticale.

Il nuovo piano è così, inevitabilmente, piuttosto *chiuso ed autoreferenziale*.

Ed anche la possibilità d'impiego, già segnalata, degli strumenti amministrativi della *programmazione negoziata*, sui quali si sostiene la cosiddetta *urbanistica consensuale* messi a disposizione sia dalla legislazione nazionale che regionale, appare ben poco valorizzata.

Appare ancora molto rigido l'uso dello pseudo strumento del *Progetto Norma*, per di più allorché ne è obbligatoriamente imposta l'applicazione ad ambiti di trasformazione fortemente disomogenei sia dal punto di vista funzionale che delle proprietà ricomprese.

Al contrario la disciplina delle aree del demanio di proprietà militare, delle quali si ipotizza la trasformazione, è ben poco supportata da adeguate previsioni normative: né si conferma la attuale destinazione né si stabilisce quella o quelle futura/e.

Nelle tavole di azionamento di dettaglio tali aree sono indicate come aree di trasformazione – bianca, rinviando la definizione delle destinazioni d'uso e delle modalità di intervento ad uno o più piani attuativi in variante al *PRG*.

Pur comprendendo l'intenzione alla base di tale scelta – non pregiudicare scelte future in materia di valorizzazione di patrimoni pubblici – si segnala da un lato l'incertezza di diritto che si viene comunque a determinare e dall'altro la mancanza di garanzie per gli esiti urbanistici della futura trasformazione, dal momento che né in positivo né in negativo sono stabiliti obiettivi, criteri e regole della trasformazione stessa.

Tale rilievo viene avanzato anche per mettere in evidenza la diversità di trattamento di situazioni oggettivamente simili e, in generale, per meglio chiarire la considerazione circa la mancanza di regole per la realizzazione di programmi integrati, piani di area e confronti concorrenziali e per la valutazione delle proposte provenienti dagli operatori pubblici, privati e *misti*, interessati alla trasformazione di proprietà estese o di intere parti della città. E quindi delle possibilità di utilizzare, anche nella realizzazione delle previsioni urbanistiche, e senza doverle necessariamente variare di continuo, lo strumento del *project financing*.

6. Conclusioni.

Si ribadisce in conclusione lo spirito collaborativo con il quale è stata predisposta la presente osservazione, nella consapevolezza dell'enorme importanza dell'atto amministrativo esaminato per il futuro della città e, sempre in questo spirito, si conferma la consueta disponibilità per ulteriori apporti collaborativi.

E' sempre con questo spirito che sono stati prospettati i rilievi critici sui quali si auspica di poter sviluppare, nelle sedi opportune, il più ampio confronto che certamente, nel corso dell'iter di approvazione del piano, l'Amministrazione Comunale saprà individuare.

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE L.R. 23 AL P.R.G. "BENEVOLO"

Viabilità, metrobus, commercio, villaggi Marcolini, adeguamento nta

1. Considerazioni di ordine generale.

Il Collegio dei Costruttori, l'Ordine degli Ingegneri, l'Ordine degli Architetti e il Collegio dei Geometri di Brescia, allo scopo di contribuire alla formazione di una efficace strumentazione urbanistica comunale, hanno esaminato la documentazione tecnica oggetto della deliberazione consiliare n. 184 del 9 settembre 2002 inerente la "Variante al P.R.G. vigente ai sensi L.R. n. 23/1977 per viabilità, metrobus, disciplina del commercio, villaggi Marcolini e per l'adeguamento delle norme tecniche di attuazione".

Hanno pure analizzato la deliberazione consiliare n. 179 del 9 settembre 2002, con la quale è stato adottato il nuovo piano regolatore generale.

La quasi contestualità dei due atti, dai quali consegue un quadro della disciplina dell'uso del suolo piuttosto complesso, ha richiesto una valutazione parimenti contestuale. Per tale valutazione è stato necessario predefinire una chiave di lettura capace di rendere accessibili gli obiettivi e le finalità dell'operazione, dal momento che negli atti sopra citati non risulta con la dovuta chiarezza la strategia amministrativa seguita dall'Amministrazione Comunale nel governare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica in vigore. L'intendimento dell'Amministrazione Comunale di anticipare, di fatto, l'operatività del nuovo piano regolatore – i cui tempi di approvazione, comunque non brevissimi, non sono prevedibili con certezza – e quindi la necessità di conformare il più possibile quello vigente al nuovo, è la chiave di lettura con la quale si sono considerati i due atti amministrativi sopra citati.

Si segnala che in base a tale chiave di lettura, la variante al piano cosiddetto *Benevolo* svolge, di fatto, anche una sorta di funzione di salvaguardia sostantiva del futuro nuovo piano regolatore.

Questo contributo degli operatori bresciani viene necessariamente formulato come *osservazione* formale al progetto di variante adottato dal Consiglio Comunale, per consentire all'Amministrazione il recepimento del suo contenuto propositivo, per la parte che riterrà di condividere, con il conseguente inserimento delle modifiche che ne derivano in sede di esame delle osservazioni medesime.

Anche se l'intenzione sarebbe stata quella di proporre un contributo *neutro* al perfezionamento dell'atto amministrativo in esame, al fine di evitare qualsiasi intralcio nel percorso di un provvedimento di cui si condivide la dichiarata finalità, che è quella di agevolare l'applicazione coordinata del piano vigente con quello in salvaguardia.

In questa sede non può tacersi peraltro il rischio di censure giurisdizionali riferite al superamento dei limiti posti dall'articolo 2, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1997, con particolare riferimento alle specifiche modifiche riguardanti la viabilità, i villaggi *Marcolini* e l'adeguamento delle norme tecniche di attuazione, all'interno di un unico articolato provvedimento.

Sembra infatti trattarsi di una Variante a carattere generale, in ogni caso sostanziale, risultato per di più della integrazione di più varianti, tale da rispondere anche alla riconosciuta esigenza di innovare comunque la strumentazione urbanistica in vigore, nell'attesa del

completamento dell'iter di approvazione del futuro nuovo piano regolatore e non solo di recepire progetti di opere pubbliche ed altre variazioni d'uso del suolo conseguenti a pianificazioni di settore (ad esempio, quella del commercio) o a progetti di opere pubbliche nel frattempo approvati o comunque considerabili come operativi.

Del resto ci si augura che le varianti adottate abbiano superato una preliminare e attenta verifica sul piano della legittimità, considerato il clima particolarmente favorevole alla promozione di azioni giurisdizionali, fors'anche strumentali.

Sul punto ci si permette di proporre, fermo restando il suggerimento relativo al regolamento edilizio, formulato più sotto, la reiterata adozione con variante ordinaria, previa revoca parziale del precedente provvedimento, di quelle modifiche che fossero oggetto di eventuali impugnative ritenute obiettivamente fondate e quindi capaci di portare a prevedibili ulteriori annullamenti.

L'opportunità di tale provvedimento *tampone* risiede nell'ineludibile necessità di avere norme coordinabili, tra lo strumento vigente e quello in salvaguardia, nel più breve tempo possibile, posto che si devono presumere tempi non certo brevi per l'approvazione del nuovo piano regolatore nella sua interezza.

Si ritiene peraltro che la strada maestra per il superamento delle incertezze, disomogeneità ed anche contraddizioni riscontrate nell'applicazione dei due strumenti pianificatori, sia costituita dalla rivisitazione del regolamento edilizio, almeno per quanto riguarda la definizione degli interventi, le modalità, i procedimenti e la descrizione degli indici e parametri edilizi e urbanistici. Non si dimentichi che i tempi assegnati dalla legge regionale n. 23 del 1997 per tali adempimenti sono trascorsi da oltre quattro anni.

Sul piano operativo pare senz'altro proponibile l'adozione di un atto deliberativo che, integrando il regolamento edilizio vigente, ridisciplina i suddetti argomenti in funzione della possibilità di applicare le nuove disposizioni ad entrambi gli strumenti urbanistici in diverso modo operanti, seguito da un ulteriore atto di parziale revoca delle rispettive norme di attuazione per i medesimi argomenti, da adottarsi una volta entrata in vigore la nuova disciplina regolamentare.

Si tenga conto che il procedimento di approvazione del regolamento edilizio, previsto dall'articolo 12 della legge 23 giugno 1997, n. 23, è quello tracciato per le varianti *minori* ai piani regolatori vigenti dai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 3 della stessa legge, particolarmente semplice e breve.

E' pur vero che la definizione dei parametri di cui sopra, ad una prima lettura, sembra estranea ai contenuti descritti dall'articolo 11 della legge n. 23 del 1997 per i regolamenti edilizi, ed anzi espressamente esclusa dal comma 2 dello stesso articolo.

Una lettura più attenta consente però di formulare una tesi diversa, sostenuta da almeno quattro considerazioni:

1) Nelle *modalità di compilazione dei progetti* rientrano tutti i criteri di rappresentazione e di illustrazione degli stessi, ivi compresi i meccanismi di calcolo dei parametri edilizi e urbanistici.

2) Tali criteri e meccanismi non incidono sugli aspetti pianificatori legati ai medesimi parametri in quanto riguardano soltanto il *come* si definisce e si determina un elemento e non il *quanto* ovvero il *dove* la scelta urbanistica stabilisce in relazione allo stesso parametro.

3) Sia la definizione degli interventi di recupero che la descrizione dei parametri edilizi e urbanistici, ove correttamente elaborate, hanno carattere *neutro* rispetto alla pianificazione urbanistica, nel senso che possono applicarsi a qualsiasi scelta di piano generale o attuativo.

4) La stessa Giunta Regionale, con l'allegato "A" alla deliberazione 25 settembre 1998, n. 6/38573, che approva i criteri e gli indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali, dimostra la sostanziale correttezza della tesi qui sostenuta, definendo all'interno di tali criteri le tipologie degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, materia apparentemente estranea al ricordato articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1997.

Il commento proposto dalla stessa Giunta Regionale è particolarmente preciso sul punto: *Le definizioni dei diversi tipi di intervento trovano più opportuna collocazione nel Regolamento Edilizio poiché esso è lo strumento più idoneo per un efficace collegamento tra prescrizioni edilizie, contenuti tecnici e procedure amministrative. Spetta invece al P.R.G. o agli strumenti urbanistici attuativi individuare e specificare quali tipi di intervento sono ammessi nei diversi edifici e nelle diverse aree.*

Premesso quanto sopra, nella presente osservazione ci si occupa delle sole varianti alle *Norme Tecniche di Attuazione (NTA)*, rilevandone carenze, imprecisioni o incongruenze rispetto al fine perseguito e suggerendone gli adeguamenti ritenuti necessari per renderle coerenti con il fine medesimo.

Le proposte formulate in questa sede tengono conto della *provvisoria* del testo normativo in esame e verranno completate con le formali osservazioni che questi stessi Organismi formuleranno rispetto alle previsioni pianificatorie ed alle norme di attuazione del nuovo piano regolatore.

Il contributo è riferito essenzialmente ai contenuti innovativi della variante rispetto alle norme di attuazione vigenti. Non si può omettere peraltro di segnalare l'importanza dell'introduzione del nuovo sistema di trasporto (*Metrobus*), oggetto specifico di variante, sull'intero assetto del territorio comunale e sull'uso del suolo.

Appaiono infatti ben poco considerati gli effetti ambientali ed urbanistici (funzionali e morfologici) e le esigenze del *metrobus* per quanto riguarda la domanda di trasporto, dalla quale dipende la sua sostenibilità economica.

Questo rilievo consente di sviluppare la critica anche al modo come in generale è stato governato il rapporto tra pianificazione della mobilità ed urbanistica.

La *separatezza* appare appunto il modo con il quale è stato gestito, contrariamente sia ai principi generali di coordinamento e co-pianificazione sia a quanto vogliono le leggi in materia, tanto generali (art. 22 legge n. 340/2000, relativo ai piani urbani della mobilità, P.U.M.) che di settore (in particolare la legge n. 211/1992 che finanzia lo stesso *metrobus*).

2. Osservazioni puntuali sulle norme tecniche di attuazione.

- Art. 3 – (definizioni degli interventi edilizi)

Dovrebbe essere eliminato il riferimento (*ai sensi*) all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001 in quanto l'entrata in vigore del medesimo è stata rinviata al 1° luglio 2003 con il decreto legge 20 giugno 2002, n. 122, convertito nella legge 1 agosto 2002, n. 185.

La norma dovrebbe essere perciò riscritta introducendo, rispetto al testo vigente, le sole modifiche *dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonchè a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute* (art. 2, comma 2, lettera i), legge regionale n. 23 del 1997), tra le quali non si può ancora annoverare il Testo Unico per l'edilizia.

In alternativa si potrebbe inserire il testo dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1978, integrato con le proposte contenute nel già richiamato *Allegato A ai Criteri e indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali*, approvati dalla Giunta Regionale con la deliberazione 25 settembre 1998, n. 6/38573.

Art. 4 – (norme particolari per le ristrutturazioni e per il recupero dei sottotetti)

La rimozione del primo comma appare del tutto inopportuna poiché l'eliminazione dell'espressione secondo cui *In tutte le zone destinate all'edificazione.....è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti*, non sostituita da analoga indicazione, potrebbe far insorgere difficoltà interpretative in sede di analisi comparata dei

testi qualora si verificasse la necessità di chiarire la portata dell'innovazione normativa introdotta.

Le condizioni e le prescrizioni previste per gli interventi di ristrutturazione sono fortemente limitative e in contrasto con la definizione data all'art. 3. Alcune delle modifiche proposte travalicano certamente i limiti imposti dall'articolo 2, comma 2, lettera i), della legge regionale n. 23 del 1997, riportati in estratto al punto precedente.

Le disposizioni speciali per i sottotetti non sono riconducibili all'adeguamento della normativa per renderla *congruente con disposizioni normative sopravvenute* (in questo caso le leggi regionali n. 15 del 1996 e n. 22 del 1999) ma costituiscono innovazioni pianificatorie che devono confluire nel procedimento di variante ordinaria. La definizione di *sottotetto*, anch'essa estranea ai limiti già ricordati, appare del tutto inopportuna alla luce della sua eliminazione dal testo delle norme di attuazione del nuovo piano regolatore, operata con il noto emendamento approvato dal Consiglio Comunale.

Si deve inoltre rilevare che la norma di attuazione, così congegnata, presenta evidenti profili di illegittimità, posto che introduce condizioni di applicabilità della legge regionale n. 15 del 1996, modificata dalla legge regionale n. 22 del 1999, che contrastano palesemente con i contenuti e le finalità della legge medesima, con particolare riferimento alla destinazione ed all'avvenuto computo formale dei volumi esistenti nel sottotetto.

Quanto alla destinazione si osserva che tale elemento è espressamente derogato dalla legge in presenza delle altre condizioni prescritte. Ne consegue che la norma in esame, foriera comunque di contenzioso e di censure giurisdizionali, si avrebbe come non scritta in quanto essa stessa derogabile.

Quanto alla rilevanza attribuita all'avvenuto computo urbanistico delle volumetrie dei sottotetti esistenti si osserva che l'articolo 1, comma 4, della legge regionale in parola, fornisce una esplicita definizione dei sottotetti che ha una chiara valenza fisica e geometrica, estranea a qualsiasi parametro formale di natura urbanistica. Del resto la norma di attuazione proposta non tiene conto di tutto l'edificato che ha preceduto i piani regolatori nonchè della diversa disciplina del computo volumetrico caratteristica dei singoli strumenti.

La disposizione criticata nega in radice gli obiettivi della legge regionale, poichè esclude dalla sua obbligatoria applicazione proprio gli edifici per i quali è stata adottata.

Appare estraneo a qualsiasi logica urbanistica prevedere che i sottotetti recuperabili ai sensi della legge regionale n. 15 del 1996 siano quelli che *in quanto a volume o S.l.p. abbiano inciso nel computo della capacità edificatoria del lotto in sede di rilascio di provvedimento autorizzativo o di condono edilizio*: tali sottotetti infatti, essendo già legittimati come volumi o Slp sono già stati assoggettati al pagamento del contributo concessorio e possono comunque essere recuperati (salva l'eventuale deroga per le altezze interne).

La disposizione in commento, al contrario, esclude il recupero dei volumi *sovrastanti l'ultimo piano degli edifici*, dei quali invece la legge regionale prevede la recuperabilità.

Una simile limitazione non trova peraltro alcuna motivazione nel testo della relazione che accompagna la variante in esame, oltre che nella logica della formulazione in sé.

Peraltro i cinque periodi che chiudono l'articolo 4 sono sostanzialmente condivisibili, una volta ulteriormente affinati. L'ultimo di questi ad esempio, opportuno e conforme al dettato legislativo, correttamente rinvia al parametro *Altezza massima* che definisce il vero limite di applicabilità della norma speciale nelle singole zone omogenee.

- Art. 5 – (norme per la tutela e la conservazione del verde e delle alberature esistenti)

Anche questo è un palese esempio di superamento del limite consentito per la *variante minore* in quanto introduce elementi pianificatori del tutto nuovi.

Oltre a questo si deve rilevare che la percentuale minima di verde per ciascun lotto edificabile costituisce un parametro pianificatorio riferito a singole zone omogenee e come tale dev'essere esplicitamente indicato anche nelle relative norme di zona, a tutto vantaggio della chiarezza normativa e della completezza progettuale.

- Art. 6 BIS – (tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente)

Dev'essere chiarita la portata del secondo periodo di questa norma, nel senso di consentire una univoca individuazione dei corsi d'acqua ai quali si riferisce, stante il rilievo della sua ricaduta rispetto alle operazioni consentite lungo questi tracciati.

A questo fine si dovrebbe utilizzare il solo riferimento alle *acque pubbliche*, come definite nel primo periodo, e non ai *corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge*, stabilendo così una relazione certa tra la disposizione ed il reticolo idrografico puntualmente individuato in cartografia. Così com'è scritta, la disposizione sembra riferirsi alla generalità dei corsi d'acqua. Se questa fosse la portata voluta, sarebbe opportuno renderla più chiara.

La fascia di rispetto di dieci metri dovrebbe essere graficamente individuata nelle tavole di azionamento (almeno in quelle al 2.000), in ossequio al principio di conoscibilità immediata delle previsioni di piano. Il divieto relativo agli impianti tecnologici appare del tutto inopportuno nella sua formulazione assoluta e generalizzata, che non consente neppure gli attraversamenti diversi da quelli viari (per esempio tutti quelli degli impianti a rete). Andrebbe mitigato per evitare inutili impedimenti, intralci e ritardi agli interventi programmati dalla stessa pubblica amministrazione.

Infine la normativa per il reticolo idrico minore non può essere approvata con variante a procedura semplificata poiché la norma non si adegua ad una sopravvenuta disciplina legislativa, bensì ad un dettato di legge che non disciplina la materia ma semplicemente rinvia al Comune tale incombente. La disciplina è quindi assolutamente ex novo.

- Art. 7 – (Modalità di attuazione del prg)

Si fa confusione tra zone omogenee e quindi modalità di attuazione delle previsioni di PRG ed interventi: la confusione è particolarmente evidente nel caso degli *Interventi di ristrutturazione urbanistica*, confusi con le zone B di ristrutturazione (dove cioè l'intervento singolo è subordinato al piano preventivo, in quanto nell'area sono carenti le urbanizzazioni primarie e le attrezzature di servizio e deve essere rideterminato il disegno urbanistico).

Si condivide, e si apprezza, la specificazione relativa all'esclusione degli insediamenti industriali e delle attrezzature pubbliche dall'obbligatoria approvazione di piano attuativo per gli interventi che prevedono una densità fondiaria superiore a 3 mc/mq o un'altezza superiore a 25 metri, pur segnalando l'obbligatorio riferimento alle *norme di zona* e l'opportunità di prevedere, per gli impianti esterni ai piani attuativi predefiniti, adeguati accorgimenti per la valutazione della compatibilità urbanistica e ambientale.

Nell'ultimo periodo non si può fare riferimento al *permesso di costruire* ma ci si deve riferire alla *concessione* ed alla *autorizzazione edilizia*, oltre alla *d.i.a.*, fino all'entrata in vigore del T.U. dell'edilizia o di altra fonte legislativa che codifichi il nuovo titolo che legittima l'intervento edilizio.

- Art. 8 – (attuazione delle previsioni relative alla viabilità, piste ciclabili e linea di metropolitana leggera)

In linea di massima si condivide la disposizione tesa a snellire gli interventi di interesse pubblico, eliminando l'obbligo di preliminare variante urbanistica per modesti scostamenti dei tracciati rispetto alle previsioni del piano regolatore generale. Si ritiene però che la stessa, la quale già presenta profili di illegittimità in riferimento ai li-

miti più volte ricordati, introduca elementi di grave incertezza rispetto ai limiti di distanza della edificazione prevista ed alla preordinazione all'esproprio. Il limite rilevato può e deve essere eliminato per mezzo della definizione grafica della fascia di giacitura delle sedi viarie, individuata in relazione sia alle sezioni di progetto che ai margini di variabilità dei tracciati indicati nella norma.

In presenza della suggerita individuazione grafica, completata dalle relative fasce di rispetto, la norma in esame può adeguatamente svolgere i suoi effetti. Il livello di progettazione per la sua applicabilità non può essere quello esecutivo ma dev'essere almeno quello definitivo, se non addirittura quello preliminare.

Il generico riferimento al codice della strada ed al regolamento viario dovrebbe essere tradotto in puntuali indicazioni grafiche nelle tavole di azionamento, almeno per quanto riguarda la classificazione delle strade, di cui all'apposito regolamento viario, e le *fasce di rispetto*, definite in relazione a tale classificazione.

- Art. 10.2 – (superficie coperta)

Gli elementi a sbalzo, così come i normali aggetti, per la loro stessa natura non dovrebbero avere alcun rilievo agli effetti del computo della superficie coperta. Le condizioni di esclusione ed i limiti di profondità dovrebbero essere considerati esclusivamente nella disciplina delle distanze.

- Art. 10.3 – (volume)

Si ritiene che l'esclusione delle autorimesse interrato dal computo volumetrico non debba essere condizionata dall'altezza interna massima di ml 2,40, limite che può ritenersi opportuno per altri accessori, in quanto la funzione specifica comporta a volte altezze maggiori (si pensi al ricovero di furgoncini, camper e altro), senza dimenticare che questi spazi sono disciplinati da norme speciali che ne incentivano la realizzazione e ne definiscono le caratteristiche.

L'introduzione del concetto di *abitabili o agibili* per i volumi interrati non semplifica la comprensione dei casi in cui tali volumi siano da considerarsi computabili, sia perché le condizioni di abitabilità e di agibilità derivano da norme che possono variare indipendentemente dalla disciplina urbanistica, sia perché sono legate ad elementi di carattere igienico sanitario che possono mutare anche nel corso dell'esistenza stessa dei volumi interessati, sia perché le stesse condizioni possono essere modificate in sede di revisione delle norme del regolamento locale di igiene.

Va quindi totalmente escluso tale riferimento quando si tratti di valutare la rilevanza dei volumi agli effetti dei calcoli urbanistici.

Inoltre la normativa che modifica gli elementi di calcolo dei volumi introduce una innovazione nell'applicazione degli indici edilizi delle singole zone urbanistiche la cui portata ai fini delle variazioni indotte nel dimensionamento complessivo di Piano non è dato conoscere.

- Art. 10.4 – (distacco fra gli edifici)

Dovrebbe essere più esplicito il riferimento all'articolo 9, ultimo comma, del d.m. 2 aprile 1968, relativo alla distanza tra edifici collocati all'interno di un piano attuativo, nel senso di chiarire che la sua applicabilità riguarda esclusivamente i rapporti tra i fabbricati che formano l'oggetto dello studio planovolumetrico preliminare e non può essere invocata nei confronti degli edifici esterni a tale ambito. Il secondo comma dell'articolo 10.5 dovrebbe essere riportato in questo articolo, trattandosi di norma che disciplina il distacco tra edifici. La sua formulazione potrebbe essere così modificata: *Il distacco tra fabbricati non è altrimenti derogabile.*

- Art. 10.5 – (Distanza dai confini)

Si veda quanto riportato nell'osservazione relativa all'articolo 10.4 in merito alla derogabilità dei distacchi.

- Art. 10.6 – (Arretramento dalle strade)

L'esclusione della superficie edificata *entro terra* è uno dei tanti esempi di modifica normativa di merito, che non sembra rientrare nei limiti di cui all'articolo 2, comma 2, lettera i), della legge regionale n. 23 del 1997, fermo restando che si tratta di una scelta condivisibile purchè completata con ulteriori disposizioni tese a non rendere più onerosi gli interventi pubblici sulla viabilità in relazione alle costruzioni interrato realizzate a distanza inferiore a quella minima prescritta per quelle fuori terra.

La necessità di una ulteriore riflessione sul punto è suggerita, per esempio, anche dalla recente sentenza del Consiglio di Stato – Sezione Quarta – n. 4927 del 25 settembre 2002.

L'ultimo comma di questo articolo, riconducibile alla procedura delle *varianti minori* in quanto attuazione di *disposizioni normative sopravvenute*, avrebbe dovuto essere inserito in un intervento complessivo di ridefinizione delle distanze dalle strade in funzione della loro classificazione e degli altri adempimenti richiesti dal nuovo codice della strada.

- Art. 10.7 – (superficie lorda di pavimento (s.l.p.))

I soppalchi che presentano le caratteristiche previste dal regolamento di igiene dovrebbero essere esclusi dal computo della SIp, senza limiti predefiniti, in quanto elementi integrativi di spazi computati. Così come dovrebbero escludersi le *altre superfici coperte*, considerata la portata generale della definizione che precede.

Il computo del sottotetto, agli effetti della SIp, dovrebbe essere previsto soltanto quando gli spazi previsti al suo interno presentano le caratteristiche minime previste dal regolamento di igiene, sia come locali principali che come accessori o servizi.

Resta in ogni caso non condivisibile il limite di altezza di cm 50, posto tra l'appoggio della falda di copertura e l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, ai fini dell'esclusione dal computo della SIp. Tale limite si presenta infatti assolutamente esiguo e inoltre dipende dagli spessori di solaio, i quali sono legati a condizioni del tutto estranee alla finalità della norma.

Si deve anche osservare che la ricordata disposizione appare del tutto inopportuna alla luce della eliminazione di una norma di analogo contenuto dal testo delle *NTA* del nuovo piano regolatore, operata con il noto emendamento approvato dal Consiglio Comunale.

Anche in questo articolo è di tutta evidenza il superamento dei limiti di modificabilità delle norme di attuazione imposti dalla legge regionale n. 23 del 1997. Appare quantomeno singolare che vengano esclusi dal computo i vani scala e i ballatoi degli edifici residenziali con almeno 4 unità immobiliari per corpo scala:

quali sono le ragioni urbanistiche per cui se un corpo scala serve solo tre unità immobiliari tale scala deve essere computata nel calcolo urbanistico?

Quali sono le ragioni per cui risulterebbero invece computati i vani ascensore che da tale computo non sono esclusi esplicitamente?

Quali sono le ragioni per cui l'esclusione avviene relativamente al solo computo delle S.l.p. e non nel computo dei volumi?

Si è pensato che ciò potrebbe indurre ad utilizzare forzatamente una tipologia che risulterebbe più favorevole al calcolo delle quantità insediate? Inoltre, come si è già detto per il calcolo dei volumi, la normativa che modifica gli elementi di calcolo della S.l.p. introduce un'innovazione nell'applicazione degli indici edilizi delle singole zone urbanistiche la cui portata ai fini delle variazioni indotte nel dimensionamento complessivo di Piano non è dato conoscere.

- Art. 12 – (destinazioni d'uso e relativa quantificazione degli spazi pertinenziali e standards urbanistici)

I tre argomenti dovrebbero formare oggetto di almeno altrettante specifiche disposizioni.

Pur rilevando in questo caso la conformità al dettato legislativo quanto all'aspetto procedimentale (articolo 1, comma 6, della legge regionale n. 1 del 2001), non si può tacere il netto contrasto tra alcune delle modifiche proposte e l'innovativa disciplina legislativa regionale in materia di destinazioni d'uso e standard, introdotta con la legge regionale n. 1 del 2001.

In primo luogo si rileva che la codifica delle destinazioni d'uso *previste e ammesse* dallo strumento urbanistico non tiene in alcun conto il principio generale, sancito con estrema chiarezza dal dettato legislativo, secondo il quale devono essere espressamente indicate *le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole zone omogenee o di immobili*, con il corollario per cui *in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso*. La variante in esame non tiene in alcun conto il principio enunciato, neppure con una disposizione, peraltro criticabile sotto il profilo della legittimità, che dichiara *non ammissibili*, le destinazioni che lo strumento urbanistico non contempla tra quelle ammesse.

In relazione all'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali per i cambi di destinazione d'uso (evidentemente anche per quelli senza opere, visto che il testo non contempla distinzioni) si rileva una evidente forzatura della norma di riferimento (articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942), che potrebbe anche essere condivisa, stante la grave carenza di questi spazi nel tessuto urbano, ove se ne curasse una formulazione meno rigida. Del resto si osserva che la stessa legge regionale n. 1 del 2001, all'articolo 1, comma 3, riferendosi alla dotazione di standard, esclude l'obbligo di adeguamento per i cambi di destinazione effettuati in assenza di opere edilizie. La variante non adempie all'obbligo contemplato dall'articolo 1, comma 3, della richiamata legge regionale in merito all'aumento del fabbisogno di standard nei casi di mutamento della destinazione d'uso degli immobili.

Si rileva un errore di prospettiva nella disciplina degli standard, che traduce in obblighi posti a carico della pianificazione attuativa gli equilibri e le verifiche che appartengono a quella generale. L'argomento verrà sviluppato con maggiore dettaglio nelle osservazioni al piano regolatore generale.

Non è corretto il parametro di riferimento della dotazione minima per gli insediamenti produttivi, che la legge determina nel 10% della superficie lorda di pavimento.

Dev'essere ulteriormente chiarita la portata dell'ultimo comma di questo articolo in ordine al reperimento degli standard all'interno dei piani attuativi in zona D1/c e D1/d. La stessa norma, opportunamente riformulata, dev'essere inserita anche nelle specifiche norme di zona di cui al successivo articolo 22.

In ordine alle destinazioni agricole e al rapporto tra strutture per la zootecnia e dimensione del fondo aziendale si evidenzia una grave confusione tra dimensioni e modalità di conduzione del fondo:

se il fondo al momento della richiesta di concessione è coltivato a foraggio e successivamente viene modificato il tipo di coltivazione che cosa avviene?

le attività che superano il 30% debbono essere insediate quindi nelle zone produttive, come peraltro prevede il successivo punto?

quali autorizzazioni sanitarie potranno essere ottenute dagli allevamenti intensivi per essere posti nelle zone produttive?

e quale maggior beneficio nell'interesse pubblico potrà venire alla collettività per la presenza di allevamenti intensivi nelle aree produttive? e infine quale beneficio per gli addetti alle altre attività ammesse nelle zone produttive?

il secondo comma è irrigidito anche rispetto al nuovo P.R.G.

Appare paradossale l'obbligo fissato in sede di normativa urbanistica relativamente alle modalità di piantumazione dei parcheggi, al di là delle possibilità di verifica e di adeguamento alle esigenze di spazio per cui in situazioni nelle quali potrebbero essere ricavati posti auto adeguati in una superficie limitata questi non potrebbero essere realizzati solo in funzione del fatto che ogni tre posti dovrà esse-

re lasciato spazio ad un albero. Tanto più che non sembrano essere state sufficientemente approfondite le questioni relative all'inquinamento del sottosuolo, causato spesso proprio dalle cosiddette *pavimentazioni ecologiche*, allorchè queste vengono imposte nella realizzazione di parcheggi.

Appare più opportuno, in generale, rinviare a puntuali verifiche di impatto e/o di inserimento ambientale delle opere in questione l'uso di simili prescrizioni ferma restando l'esigenza, del tutto condivisibile, che le aree di sosta, i parcheggi ecc., vengano *ambientati*, ben mantenuti e presidiati onde evitare degrado ambientale e pericolosità sociale.

- Art. 14 – (Zona A1 – Centro storico)

La disciplina delle altezze massime, che fissa l'obbligo di mantenimento delle altezze di gronda e di colmo *quali esistenti nei diversi punti dell'edificio*, impedisce comunque e sempre qualsiasi modifica dell'andamento delle falde dei tetti, anche qualora – come spesso avviene soprattutto per i volumi aggiunti in epoche recenti – le modifiche potrebbero essere utili alla riqualificazione degli edifici anche sotto il profilo ambientale.

Art. 16 - (Attività edilizia nel Centro Storico, norme particolari per il restauro il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia)

I limiti posti agli interventi di ristrutturazione (*.....modesti spostamenti degli orizzontamenti*) e quanto indicato al comma 1°, da un lato negano i contenuti stessi della ristrutturazione, dall'altro essendo estesi indiscriminatamente a tutti gli edifici (e in particolare per quelli della categoria C e D) pongono limitazioni del tutto innovative rispetto alla natura di molti degli edifici che saranno interessati dalle limitazioni stesse.

Art. 19 (Zona B1- Zona di edilizia residenziale esistente e di completamento)

Art. 20 (Zona B2 – Zona di edilizia residenziale esistente e di completamento)

Si introduce come indifferente l'*Indice di densità* (rapportato al volume) e l'*Indice di utilizzazione* (rapportato alla Slp). Si nota in proposito:

le modalità di calcolo del volume e della Slp sono diverse i parametri sono indicati secondo equivalenze inesistenti; infatti:
 art. 19 densità fondiaria 1,5 mc/mq
 es. lotto di 1000 mq = volume 1500 mc
 ind. Utilizzazione 0,40 mq/mq
 es. lotto di 1000 mq = 400 mq Slp x h 3,00 = volume mc. 1200
 art. 20 densità fondiaria 0,40 mc./mq
 es. lotto di 1000 mq = volume 400 mc
 ind. Utilizzazione 0,10 mq/mq = 100 mq x 3,00 = volume 300 mc.
 Come si vede le differenze non sono trascurabili.

Art. 22 – (Zone produttive esistenti e di completamento)

- Zona D1A: aree di trasformazione strategica.

Il riferimento alla *approvazione della variante di PRG* dovrebbe essere sostituito con il riferimento alla *entrata in vigore della presente variante di piano*, per una migliore aderenza ai procedimenti codificati.

- Art. 23 – (zona C1 – residenziale di espansione)

- Art. 24 – (zona C2 – residenziale di espansione)

- Art. 25 – (zona C3 – residenziale di espansione)

- Art. 26 – (zona D2 – nuova zona produttiva)

- Art. 27 – (zona D3 – zona destinata a depositi e attività commerciali)

- Art. 28 – (zona D4 – zona destinata ad attività direzionali)

Dev'essere chiarito il significato dell'espressione *edifici realizzati* (in luogo, per esempio, della generale accezione *edifici esistenti*). La prima lettura porta alla seguente interpretazione: sia per gli edifici esistenti che per quelli realizzati in funzione della previsione insediativa in esame è consentito l'intervento ristrutturativo, nel rispetto delle destinazioni di zona. Se questa lettura è corretta, la norma dovrebbe essere chiarita in tal senso.

Manca peraltro una disciplina più generale per gli interventi successivi all'avvenuta realizzazione degli insediamenti previsti, (ad esempio per gli ampliamenti e per gli indici da applicare).

Art. 29 – (zona E1 – zone agricole)

Per la distanza minima dai fili stradali si ribadisce l'osservazione formulata rispetto all'articolo 10.6.

Quanto alla definizione dell'altezza massima si richiamano le considerazioni espresse in riferimento all'applicazione delle leggi regionali n. 15 del 1996 e n. 22 del 1999.

L'individuazione dei criteri di esclusione degli edifici in zona agricola dall'applicazione della norma sulle altezze massime (coincidenti con quelle esistenti) appare del tutto generica, del resto in linea con la mancata applicazione dell'articolo 1 della legge regionale n. 93 del 1980, che pure traspare dalla norma in esame.

Sorprende in questa sede l'apparente ampiezza degli interventi consentiti sugli edifici rurali esistenti, quando la si ponga in relazione con l'articolo 87 delle *NTA* del nuovo piano regolatore, che è di tutt'altro profilo e che determina, seppure con il solo effetto di salvaguardia, la totale inapplicabilità della disposizione in commento.

Art. 30 – (zone collinari di interesse paesistico, naturalistico, culturale)

Ristrutturazione e restauro. La permanenza del sottotitolo comporta l'obbligo di indicare la disciplina che contiene.

Si propone di riportare la corrispondente disciplina indicata nell'articolo 29 in relazione al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione. Si richiamano le considerazioni espresse nel commento allo stesso articolo 29.

Art. 38 – (zona F4 – parco territoriale e centro ricreativo della Madalena)

Art. 38 BIS – (zona F5 – parco delle cave)

Si richiamano le considerazioni espresse nel commento agli articoli 29 e 30 in merito all'individuazione puntuale degli edifici meritevoli o meno di particolare tutela ed all'applicazione dell'articolo 1 della legge regionale n. 93 del 1980.

Art. 40 – (zone di rispetto)

La norma rischia di risultare quasi del tutto inapplicabile ove non vengano puntualmente indicate nei grafici, come più volte suggerito, le fasce di rispetto stradale.

Art. 42 – (norme speciali per i distributori di carburante)

La norma inserita per questa materia appare carente della disciplina relativa alle funzioni accessorie dei distributori, né peraltro le vieta. Tale disciplina non può essere rinvenuta neppure con il rinvio al

regolamento comunale, rinvio che si limita alle modalità di realizzazione, ampliamento e manutenzione, senza definire una precisa disciplina pianificatoria.

Si rileva altresì la mancanza di qualsiasi parametro edificatorio per gli interventi consentiti, posto che sono stati rimossi quelli previsti nel PRG vigente.

Art. 50 – (disposizioni particolari per la riqualificazione dei villaggi Marcolini)

Si tratta di ridefinizione ex novo della norma di zona, certamente non riconducibile alla variante minore contemplata dalla legge regionale n. 23 del 1997.

Si dovrebbe specificare se il limite massimo di parziale ampliamento, pari a 120 mq di SIp nel caso di unico alloggio e di 150 mq di SIp nel caso di due alloggi, si riferisce al solo ampliamento oppure alla SIp complessiva degli alloggi dopo l'intervento.

Per i medesimi ampliamenti dovrebbe essere richiamato l'obbligo di previo convenzionamento con le proprietà aliene per la deroga alle distanze dai confini, salvo che tale deroga abbia una portata più estesa per scelta pianificatoria.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione della SIp esistente, anche in esubero rispetto ai parametri urbanistici, dev'essere computata come esistente, e quindi ricostruibile, anche la SIp realizzata in applicazione delle leggi regionali sul recupero dei sottotetti. Tali

spazi derivano invero da operazioni pienamente legittime, anche se condotte in deroga a determinati parametri urbanistici, e costituiscono perciò inconfutabile diritto acquisito da parte dei proprietari. Sulla base di analoghi principi non si condivide l'obbligo, imposto a chi ha ampliato il proprio alloggio in deroga ai parametri urbanistici (in forza di una specifica norma di piano regolatore), di sottoscrivere e trascrivere una dichiarazione di generale e perenne rinuncia ad esercitare un proprio diritto.

3. Conclusioni.

Si ribadisce in conclusione lo spirito collaborativo con il quale è stata predisposta la presente osservazione, nella consapevolezza dell'importanza dell'atto amministrativo esaminato per il futuro della città e, sempre in questo spirito, si conferma la consueta disponibilità per ulteriori apporti collaborativi.

E' sempre con questo spirito che sono stati prospettati i rilievi critici sui quali si auspica di poter sviluppare, nelle sedi opportune, il più ampio confronto che certamente, nel corso dell'iter di approvazione del piano, l'Amministrazione Comunale saprà individuare.

.....