



COMUNE DI OCRE

Provincia di L'Aquila

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE SPECIFICA AL VIGENTE P.R.G.

Per l'individuazione di una normativa che contribuisca a promuovere e facilitare l'attuazione delle previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale Vigente

GRUPPO PROGETTAZIONE VARIANTE SPECIFICA:

Arch. Filippo Fantoni - Albo Architetti Modena n. 12

Yuppies Seviles s.r.l. - Modena - Dirett. Tecn. Ing. Alessandro Sola

IL SINDACO

Dott. Ing. Fausto Fracassi

IL SEGRETARIO

Dott.sa Marina Accili

L'UFFICIO TECNICO

Dott. Ing. Fausto Pancella

I PROGETTISTI

Dott. Arch. Filippo Fantoni

Dott. Ing. Alessandro Sola
(Yuppies Service srl)

5

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

e

VERIFICA DEI VINCOLI E TUTELE

**AGGIORNATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI,
a seguito verifica assoggettabilità V.A.S. e Conferenza Servizi
e Verbale Consultazione 03/10/2017**

Novembre 2017

VARIANTE SPECIFICA AL VIGENTE P.R.G.
Per l'individuazione di una normativa che contribuisca a
promuovere e facilitare l'attuazione delle previsioni contenute nel
Piano Regolatore Generale Vigente

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1- Premessa
- 2- Finalità della Variante Specificato
- 3- Trasferimento dei diritti edificatori e perequazione urbanistica
- 4- La perequazione urbanistica in generale
- 5- Modelli di perequazione urbanistica e di trasferibilità dei diritti edificatoria
- 6- Gli "Indirizzi programmatici" e la Variante Specificato
- 7- La gestione del processo
- 8- Conclusioni
- 9- Elaborati della Variante Specifica
- 10- Sintesi dei dati dimensionali

VERIFICA DEI VINCOLI E TUTELE

- 11- Verifica dei vincoli e delle tutele
- 12 – Piano Regionale Paesistico

Allegato: **TABELLA DI VERIFICA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE**

COMUNE DI OCRE
Provincia di L'Aquila

VARIANTE SPECIFICA AL VIGENTE P.R.G.
Per l'individuazione di una normativa che contribuisca a
promuovere e facilitare l'attuazione delle previsioni contenute nel
Piano Regolatore Generale Vigente

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 - Premessa

Il Comune di Ocre è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) adottato con Delibera del C.C. n. 34 del 26/07/1981 e approvato con Atto del Consiglio Provinciale n. 44 del 15/04/1994.

Successivamente alla sua approvazione è stato assoggettato a una Variante Generale comprendente anche il recepimento con modifica del Piano Regionale Paesistico” ai sensi e per gli effetti dell’art. 10 della L.R. 12/04/1983, n. 18, e s.m.i. e art. 43 della L.R. 03/03/1999, n. 11, e s.m.i.

La Variante Generale è stata adottata con le Delibere del Consiglio Comunale n. 11 del 27/02/2006, n. 1 del 26/01/2007 e n. 35 del 15/10/2012 ed è stata definitivamente approvata nel settembre 2014.

Con delibera del 29/01/2014 è stata approvata dal Consiglio Comunale una relazione programmatica finalizzata ad indicare le linee di indirizzo per la redazione di una **Variante Specifica** volta alla individuazione di una procedura che possa promuovere e facilitare l’attuazione delle previsioni contenute nella Variante Generale del PRG, all’epoca in fase di conclusione dell’iter approvativo, secondo le esigenze dell’Amministrazione comunale, evitando situazioni di “ingessamento” dello strumento urbanistico determinate dal mancato intervento dei proprietari delle aree edificabili a scopo residenziale (Zone di Completamento e Zone di Espansione) inserite nel piano stesso.

2 - Finalità della Variante Specifica

Scopo primario della redazione della presente **Variante Specifica** è pertanto quello di introdurre un meccanismo che, in linea con le finalità e gli obiettivi enunciati dalla Legge Urbanistica Regionale in ordine alla rilevanza pubblica dei processi di trasformazione del territorio e alla operatività ed esecutività degli strumenti di pianificazione, dia all’Amministrazione Comunale uno strumento col quale poter sollecitare gli interventi di attuazione introducendo anche elementi di incentivazione e premialità per i soggetti attivi.

Tale meccanismo introduce la possibilità per i proprietari di aree residenziali di cedere al Comune o anche ai privati quote di edificabilità già insite nel PRG vigente, consentendo il recupero di potenzialità da trasferire su altre aree ricadenti in ambiti caratterizzati da particolari condizioni ambientali-morfologiche- infrastrutturali preventivamente individuati dalla Variante Specifica stessa e classificabili come **“ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria”**, (zone omogenee C speciali), senza incidere sul dimensionamento globale già definito dal PRG approvato.

La procedura, una volta definita, può rientrare fra gli elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale, entro i principi e nei limiti stabiliti dalle leggi vigenti in materia di regolamentazione delle attività d'uso e di trasformazione del territorio comunale, in particolare la Legge Urbanistica Regionale.

Come già enunciato nel documento programmatico sopra ricordato, si ritiene utile evidenziare a tale proposito che il P.R.G. disciplina sia l'azione dei pubblici poteri diretta alla predisposizione degli strumenti per il più ordinato svolgimento di trasformazione e valorizzazione del territorio, sia le attività attraverso cui le prerogative di uso e di trasformazione del suolo vengono indirizzate e controllate. Il potere comunale di esercizio e di controllo, è esplicito in armonia con i principi della partecipazione, anche al fine di garantire la validità funzionale e sociale della utilizzazione territoriale e delle costruzioni.

La progettazione tradizionale del PRG prevede l'individuazione di aree da destinare alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani ed aree da destinare a servizi pubblici.

E' evidente che tale modalità di progettazione si trasforma per il cittadino in una sorta di lotteria, dove alcuni fortunati si troveranno aree destinate all'edificazione privata ed altri, meno fortunati, si troveranno aree destinate a servizi comunali da cedere all'ente pubblico, senza un principio di perequazione che compensi gli squilibri insiti in tale processo.

Partendo dalle premesse finora illustrate l'Amministrazione Comunale, nelle more di approvazione della nuova normativa urbanistica regionale di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 380/C del 21/07/2009 “Norme in materia di pianificazione per il governo del territorio” nonché nelle more di definizione di un nuovo assetto complessivo del territorio comunale che debitamente affronti le problematiche che l'evento sismico del 06/04/2009 ha prodotto, nel rispetto ed in conformità delle procedure poste in essere dalla normativa attinente la ricostruzione socio-economica e culturale del tessuto sociale, degli edifici e delle aree che sono state interessate dall'evento sismico, ha ritenuto opportuno procedere all'avvio di una parziale rivisitazione dello strumento urbanistico comunale **limitatamente all'aspetto residenziale** mediante l'introduzione di una normativa che contribuisca a promuovere e facilitare l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico attraverso il principio della partecipazione, della trasparenza e della **“perequazione urbanistica/sociale”** anche se in *“forma limitata”*.

3 - Trasferimento dei diritti edificatori e perequazione urbanistica/ sociale

Il tema del trasferimento dei diritti edificativi ha origini remote, con il diritto di superficie (di derivazione dal diritto romano: diritto di costruire su terreno altrui, art. 952 del CC), con gli accordi fra i proprietari all'interno di un comparto (art. 23, LU 1150/1942) e con la traslazione della edificabilità su area vicina per l'utilizzazione piena dell'indice fondiario riconosciuto del piano urbanistico e conseguente inedificabilità dell'area cedente.

Il tema tuttavia è tornato di attualità in tempi più recenti, perché strettamente connesso alla “perequazione urbanistica”, prima in alcuni piani urbanistici, poi in leggi regionali e oggi nell'art. 1 c. 21-24, della Legge 308/2004 (in materia ambientale), che prevede un sistema di cosiddetta “compensazione” e cioè la trasferibilità dei diritti edificativi in caso di vincolo assoluto di inedificabilità di natura non urbanistica, e nelle diverse norme in ambito governativo sui “Principi fondamentali per il governo del territorio”.

Di norma i profili giuridici del trasferimento di diritti edificativi vengono esaminati sotto due ottiche diverse: quella pubblicistica del diritto urbanistico, in correlazione con il tema della “perequazione urbanistica”; e quella civilistica del diritto privato, sulla natura del diritto edificatorio, della sua stretta interrelazione con il diritto reale sul suolo, e problemi conseguenti quali il trasferimento dei diritti edificativi nel contesto della “perequazione urbanistica”, la “perequazione” interna fra i vari proprietari dei suoli, la cessione del diritto a un terzo, la trasformazione del diritto edificatorio in diritto alla cubatura realizzata da un terzo.

4 - La perequazione urbanistica in generale

Come già sopra evidenziato la questione della “perequazione” viene da lontano, con la Legge Urbanistica 1150/1942 e con il “comparto” e gli altri strumenti di aggregazione delle proprietà (artt. 23 e ss.); procede poi nella sua evoluzione con l'art. 42, c. 2 della Costituzione sui “limiti” alla proprietà, e giunge infine alle sue prime due tappe fondamentali: la questione delle indennità per i piani della legge sull'edilizia economica e popolare legge 167/1962 (con la sentenza della Corte Cost. 38/1964) e la questione dei vincoli assoluti, espropriativi o meno, per finalità urbanistiche o paesistiche, con le sentenze della Corte Cost. 29/05/1968 nn. 55 e 56 e successivi provvedimenti in tal senso: uno per tutti la sentenza 179/1999.

La Corte Costituzionale è molto precisa nell'indicare in termini generali la “perequazione” come “eguaglianza” quale valore giuridico, con riferimento al regime e, dunque, al contenuto del diritto di proprietà dei suoli, al sistema della “perequazione urbanistica”.

La “perequazione” si pone dunque come terzo modello, oltre a quello della riforma del regime giuridico dei suoli, con l'eliminazione per legge dello “jus aedificandi”, e a quello dell'indennizzo del vincolo e dell'espropriazione per risolvere insieme il tema generale dell'“uguaglianza” e della “indifferenza” giuridica nei riguardi delle scelte del pianificatore e il tema contingente dei “vincoli urbanistici”.

Il problema oggi ha un minor rilievo per il nuovo assetto delle attribuzioni fra Stato e Regioni con il principio di “sussidiarietà” e con la strumentalità di alcune funzioni rispetto alle materie-base (il “governo del territorio”, in questo caso), di cui ai nuovi articoli 117 e 118 Cost. (così come interpretati dalla Corte Cost. nelle sentenze 303/2003, 43/2004 e 280/2004). Inoltre la questione è in via di risoluzione dal momento che sistemi di “perequazione urbanistica” sono già previsti in diverse Leggi Regionali.

Va inoltre ricordato come la giurisprudenza amministrativa si sia pronunciata a favore del sistema della “perequazione” con diverse sentenze specifiche.

5 - Modelli di perequazione urbanistica e di trasferibilità dei diritti edificatori

La “perequazione” può avere contenuti molto diversi; può infatti essere l'unico modello per l'attuazione delle previsioni urbanistiche (e perciò essere obbligatoria), ovvero (essendo allora facoltativa) accompagnarsi ad altri sistemi attuativi più tradizionali (l'esproprio, il comparto, la

convenzione, il vincolo indennizzato). Può riferirsi a tutto il territorio comunale, ovvero essere limitata a parti del territorio dai caratteri o dalla disciplina urbanistica particolari. Può accompagnarsi o meno con la previsione della trasferibilità dei “diritti edificativi” all’interno o anche all’esterno del comparto interessato. E infine può accompagnarsi o non al sistema delle cosiddette “compensazioni”, cioè alla trasferibilità dei “diritti edificatori”, ovvero alla permutabilità di aree, anche fuori del comparto interessato, e su tutto il territorio comunale.

Anche con riferimento alle modalità attuative la perequazione può presentarsi in modo differenziato: quando si ricorra ad accordi fra i proprietari, ovvero alla aggregazione delle proprietà, attraverso gli strumenti tradizionali del consorzio volontario e del comparto; quando si proceda attraverso la c.d. “cassa perequativa”: chi ha l’edificabilità versa una somma (determinata secondo criteri prestabiliti), che viene attribuita a chi non abbia l’edificabilità. E la “cassa perequativa” può essere “privata” (e cioè costituita e gestita dagli interessati) o “pubblica” (e cioè gestita dal comune); ancora, ipotesi giuridicamente più complessa, quando si proceda con il trasferimento dei c.d. “diritti edificativi”, con permuta o meno delle aree.

Quel che è certo, e che rappresenta sia il carattere base del sistema della “perequazione” sia al contempo il limite della sua utilizzazione, è che il codice base del regime dei suoli è la stretta correlazione fra il diritto edificatorio (“jus aedificandi”) e l’area o comunque un diritto reale (come la “superficie”). In sostanza, tutto il sistema ruota intorno al suolo e al titolare del diritto reale su di esso.

I vari piani urbanistici e le leggi regionali che introducono o che consentono il ricorso alla “perequazione urbanistica” adottano l’uno o l’altro modello, o modelli misti.

Il sistema perequativo naturalmente non condiziona le scelte di pianificazione, ma rappresenta lo strumento per rendere “indifferente” la proprietà rispetto a tali scelte. E si applica sul territorio comunale, e si articola sostanzialmente in tre fasi:

- l’attribuzione dell’indice di edificabilità convenzionale alle aree dell’ambito interessato;
- la “commercializzazione” dei diritti edificatori e la “compensazione” fra aree, in dipendenza delle destinazioni d’uso fissate nel piano operativo;
- la perequazione in sede di pianificazione attuativa.

Poiché il sistema dell’indice convenzionale ha lo scopo di rendere equivalenti in termini giuridico-economici le destinazioni d’uso delle proprietà è opportuno che si applichi al territorio da edificare e urbanizzare (insieme “urbanizzabile”), mentre è da escludere il territorio “urbanizzato”.

La necessità di perequazione per il territorio “urbanizzato” può essere invece risolto attraverso il sistema della “compensazione”, con la permuta di aree con l’Amministrazione Comunale.

Infine va definita la disciplina della c.d. perequazione interna fra i proprietari in sede di pianificazione attuativa. Qui vi è un limite al potere legislativo regionale e/o regolamentare comunale, consistente nel diritto di autoregolamentazione dei privati (autonomia privata) soprattutto se si ricorra agli strumenti del “comparto” e del “consorzio” fra i proprietari. In questi casi la perequazione si attua con il sistema della ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri fra tutti i proprietari, indipendentemente dalle destinazioni d’uso specifiche impresse alle singole aree dal Piano Attuativo. La ripartizione, quindi, può avvenire in 3 modi diversi:

- con i reciproci impegni di natura contrattuale e successivo trasferimento a titolo oneroso dei diritti edificatori o dei volumi realizzati;
- con una ricomposizione fondiaria in capo a un soggetto terzo (società o consorzio fra i proprietari) che ripartirà poi il realizzato o gli utili fra i singoli soci o i consorziati;
- con la costituzione di una “cassa perequativa”.

6– Gli "Indirizzi programmatici" e la Variante Specifica

La fase di gestione dello strumento urbanistico, in assenza di norme specifiche in materia di Piani Poliennali che promuovano e incentivino gli interventi di attuazione delle previsioni, mostra non pochi aspetti negativi che ostacolano e limitano l'obiettivo di programmazione che attraverso il PRG l'Amministrazione Comunale ha inteso adottare in materia di gestione del territorio, oltre a determinare situazioni di rendite di posizione in contrasto con il principio del corretto e coerente sviluppo urbano, oltre che di perequazione, che dovrebbero sottendere alle scelte di pianificazione.

Il meccanismo che la Variante Specifica intende definire, come meglio si evince dalle considerazioni precedentemente esposte, consiste nel promuovere l'attuazione delle previsioni del PRG **secondo le esigenze della Pubblica Amministrazione**, mediante l'invito ai proprietari delle aree edificabili, attraverso periodici Bandi, a dare attuazione alle previsioni del PRG o a manifestare la disponibilità da parte degli stessi a cedere al Comune o a trasferire ad altri soggetti quote della potenzialità edificatoria.

Tale meccanismo introduce dunque un elemento di sollecitazione nei confronti dei proprietari delle aree edificabili e nello stesso tempo fornisce alla Pubblica Amministrazione lo strumento per rispondere alle esigenze insite nelle previsioni del Piano in ordine ai fabbisogni residenziali e di servizi e infrastrutture ipotizzati.

Operativamente la Variante specifica individua, in contiguità con le zone già destinate dal vigente PRG alla conferma degli insediamenti esistenti o alla previsione di nuove aree edificabili, degli ambiti definiti come ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria, (zone omogenee C speciali), comprese fra il territorio urbanizzato individuato dal perimetro continuo di contenimento delle previsioni e indicazioni del PRG medesimo ed il restante territorio agricolo.

Tali ambiti vengono individuati in modo da rispondere ai seguenti criteri:

- ♣ sono costituiti da parti del territorio strettamente connesse e limitrofe alle aree già urbanizzate o alle aree già individuate come edificabili dal P.R.G.;
- ♣ risultano facilmente allacciabili ai servizi a rete e infrastrutturali già esistenti in zona;
- ♣ non sono interessati da vincoli e/o tutele che ne escludano per legge o per disposizioni di piani sovraordinati l'uso a scopo edificatorio;
- ♣ non sono interessati dalla presenza di Beni Culturali e/o da emergenze naturali riconosciute;
- ♣ non sono interessati da aree agricole di particolare valore produttivo e da zone agricole boscate o da altri elementi di riconosciuto particolare interesse e/o valore paesaggistico;
- ♣ non sono interessati da zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto idrogeologico e instabilità.

La Variante Specifica provvede dunque a:

- a) individuare gli ambiti come sopra definiti;
- b) individuare e precisare modalità e criteri attuativi che incentivino o promuovano con idonei atti deliberativi (Avvisi/Bandi) l'attuazione delle previsioni del P.R.G.
- c) definire le modalità attuative di trasferimento di quote della potenzialità edificatoria
- d) definire le modalità per la formazione di un "patrimonio comunale" di potenzialità edificatoria da assegnare, tramite apposito Bando, ai proprietari delle aree interne agli ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria che manifestino la volontà di intervenire, tramite specifica convenzione e alle condizioni fissate dal Bando, con

applicazione degli oneri di legge e di un onere aggiuntivo perequativo;

e) definire eventuali criteri di priorità che dovranno necessariamente tenere in debita considerazione:

- gli interventi presenti sul territorio con particolare riferimento a quelli eseguiti a seguito delle Ordinanze Sindacali emesse a seguito dell'emergenza sisma del 06/04/2009;

- le aree, originariamente individuate quali edificabili ai fini residenziali, stralciate durante la fase del procedimento di approvazione della variante generale;

f) definire le modalità al fine dell'istituzione di un "Registro Comunale dei diritti edificatori" e modalità di utilizzo degli stessi nonché di aggiornamento dello strumento urbanistico conseguente alle procedure previste dalla Variante Specifica.

7 - La gestione del processo

Quanto alla fase di gestione si dovranno superare, con generosità e perseveranza da parte di tutti – privati, professionisti e pubblica amministrazione – una fase di incertezza che potrà essere sciolta con le prime iniziative operative.

Non ci si deve nascondere il fatto che gli uffici comunali dovranno avere un ruolo attivo e propositivo nei processi di trasformazione del territorio legati ai meccanismi della perequazione che la Variante Specifica al PRG prefigura.

Tra gli strumenti operativi che potrebbero offrire un aiuto in questa direzione vi è la possibilità di istituire una Società di Trasformazione Urbana, (Legge 15/05/1997, art.17, comma 59) già attivata in più comuni, anche di media dimensione, con il compito di "... progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti".

Questa potrebbe entrare in azione qualora si verificasse assenteismo da parte dei titolari di diritti edificatori o per affiancare i titolari stessi nel caso vi siano da trovare accordi fra una molteplicità di soggetti.

Una comunità urbana, in questi tempi, può trovare risposte efficaci ai suoi problemi solo se procede per progetti e si preoccupa di disporre di tutti gli strumenti per realizzarli entro una visione dinamica della gestione del Piano.

8 - Conclusioni

Si ritiene che la Variante specifica come sopra illustrata possa rientrare fra gli strumenti di cui la Pubblica Amministrazione può dotarsi per dare attuazione alle scelte programmatiche e di corretta gestione degli strumenti urbanistici e di conseguenza del territorio e che l'applicazione e il rispetto di quanto previsto in ordine alle possibilità di ricollocazione e trasferimento di quote di potenzialità edificatoria, come sopra riassunti, non incidendo sul dimensionamento del P.R.G. medesimo né sulla dotazione complessiva degli standard, non determini incrementi della potenzialità edificatoria complessiva ma una sua parziale redistribuzione in funzione delle esigenze e della volontà di dare attuazione alle previsioni del PRG medesimo.

9 - Elaborati della Variante Specifica.

La Variante specifica è costituita dai seguenti elaborati tecnici:

- TAVOLE DI ANALISI

- 1)- TAVOLE SERIE 1 - RECEPIMENTO P.R.P. APPROVATO (4 elaborati)
- 2)- TAVOLE SERIE 2 - P.R.G. VIGENTE - RECEPIMENTO P.R.P. (4 elaborati)

- TAVOLE ED ELABORATI DI PROGETTO

- 3)- TAVOLE SERIE 3 - PROPOSTA DI VARIANTE SPECIFICA (5 elaborati)
- 4)- TAVOLE SERIE 4 - VARIANTE SPECIFICA - RECEPIMENTO P.R.P. (5 elaborati)
- 5)- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE
- 6)- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO PRELIMINARE
- 7)- VERIFICA DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.I.N.C.A.)
- 8)- VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE
- 9)- NORME DI ATTUAZIONE - TESTO COORDINATO
- 10)- VERIFICA DI COMPATIBILITA' ASPETTI IDROGEOLOGICI/SISMICI

A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI SONO STATI INTEGRATI E/O AGGIORNATI I SEGUENTI ELABORATI:

TAVOLE ED ELABORATI DI PROGETTO:

- VISUALIZZAZIONE OSSERVAZIONI (**Nuovo elaborato**)
- TAVOLE SERIE 3 - PROPOSTA DI VARIANTE SPECIFICA (2 elaborati aggiornati: 3.3 San Felice e 3.4 Valle Cavalletto)
- TAVOLE SERIE 4 - VARIANTE SPECIFICA - RECEPIMENTO P.R.P. (2 elaborati aggiornati: 4.3 San Felice e 4.4 Valle Cavalletto)
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE (elaborato n. 5 aggiornato)
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO PRELIMINARE (elaborato n. 6 aggiornato)
- VERIFICA DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.I.N.C.A.) (elaborato n. 7 aggiornato)
- VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE (elaborato n. 8 aggiornato)
- NORME DI ATTUAZIONE - TESTO COORDINATO (elaborato n. 9 aggiornato)
- VERIFICA DI COMPATIBILITA' ASPETTI IDROGEOLOGICI/SISMICI (elaborato aggiornato)

A SEGUITO DEI PARERI ESPRESSI IN SEDE DI AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' V.A.S. E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI SONO STATI ULTERIORMENTE INTEGRATI E/O AGGIORNATI I SEGUENTI ELABORATI:

- TAVOLE SERIE 3 - PROPOSTA DI VARIANTE SPECIFICA (1 elaborato aggiornato: 3.4 Valle Cavalletto)
- TAVOLE SERIE 4 - VARIANTE SPECIFICA - RECEPIMENTO P.R.P. (1 elaborato aggiornato: 4.4 Valle Cavalletto)
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE (elaborato n. 5 aggiornato)
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO PRELIMINARE (elaborato n. 6 aggiornato)

- VERIFICA DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.I.N.C.A.) (elaborato n. 7 aggiornato)
- VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE (elaborato n. 8 aggiornato)
- NORME DI ATTUAZIONE - TESTO COORDINATO (elaborato n. 9 aggiornato)

A SEGUITO DEL VERBALE DELLA CONSULTAZIONE DEL 03/10/2017 SONO STATI ULTERIORMENTE INTEGRATI E/O AGGIORNATI I SEGUENTI ELABORATI:

- TAVOLE SERIE 3 - PROPOSTA DI VARIANTE SPECIFICA
- TAVOLE SERIE 4 - VARIANTE SPECIFICA - RECEPIMENTO P.R.P.
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE (elaborato n. 5 aggiornato)
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO PRELIMINARE (elaborato n. 6 aggiornato)
- VERIFICA DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.I.N.C.A.) (elaborato n. 7 aggiornato)
- VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE (elaborato n. 8 aggiornato)
- NORME DI ATTUAZIONE - TESTO COORDINATO (elaborato n. 9 aggiornato)

10 - Sintesi dei dati dimensionali

Nella Tabella che segue vengono indicate, suddivise per aree frazionali, le superfici territoriali degli ambiti individuati come urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria, (zone omogenee C speciali) aggiornati a seguito dell'accoglimento di osservazioni:

CENTRO FRAZIONALE	PERIMETRO URBANIZZATO (*) Ha	AMBITI URBANIZZABILI Ha	PERCETUALE %
Centro S. Panfilo	26,13	0,19	0,72
Centro S. Martino	12,81	0	0
Centro S. Felice	15,4	1,91	12,4
Centro Valle Cavalletto	41,1	6,83	16,62
TOTALE	95,44	8,93	9,36

(*) Rappresentato dalla somma delle aree incluse, per ciascun centro frazionale, all'interno del perimetro che divide le zone variamente classificate dal PRG in ordine alle destinazioni d'uso "urbane" dal restante territorio rurale, come graficamente individuato nelle tavole della Variante Specifica.

In riferimento all'intero complesso delle zonizzazioni previste dal PRG (uso del suolo, **escluse comunque le "Zone speciali"**), pari a Ha 125,4 la percentuale degli ambiti individuati dalla Variante specifica scende al 7,12 %.

Si può ipotizzare, in prima approssimazione, che le procedure introdotte con la Variante specifica possano incidere per un 15% rispetto al dimensionamento residenziale globale del PRG così come approvato in sede di Variante generale (mc 144.200 per 801 abitanti) e pertanto per circa 21.000 mc con un utilizzo reale di territorio all'interno degli ambiti urbanizzabili di 25.000 mq di SF, pari al 2% del complesso zonizzato.

VERIFICA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

11 - Verifica dei vincoli e delle tutele

Nella tabella e allegati grafici che seguono vengono presi in esame i vincoli e le tutele derivanti dai Piani sovraordinati e dalle Leggi Statali e Regionali interessanti il territorio comunale, procedendo alla verifica in relazione alla individuazione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili individuati dalla Variante Specifica.

Ulteriori elementi di verifica sono poi evidenziati negli elaborati specifici di Verifica alla assoggettabilità alla V.A.S. e Verifica di incidenza ambientale (V.I.N.C.A.), oltre che nelle Tavole di progetto della Variante medesima.

12 – Piano Regionale Paesistico

La Variante specifica opera non in contrasto con il Piano Regionale Paesistico

VERIFICA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE										
VINCOLI E TUTELE	AMBITI POTENZIALMENTE URBANIZZABILI INDIVIDUATI DALLA VARIANTE									NOTE
	SAN MARTINO	SAN PANFILO	SAN FELICE	VALLE/ CAVALL. 1	VALLE/ CAVALL. 2	VALLE/ CAVALL. 3	VALLE/ CAVALLET. 4	VALLE/ CAVALL. 5	VALLE/ CAVALL. 6	
P.R.P.		ZONA D	ZONA D	ZONA D	ZONA D	ZONA D	ZONA D	IN PARTE	ZONA D	(*)
CENTRI STORICI		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	TUTTI GLI AMBITI RISULTANO ESTERNI AI CENTRI STORICI
PARCO		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
S.I.C.		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
R.D. 1923		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
P.A.I.		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	VEDI CARTOGRAFIA RELAZIONE GEOLOGICA
P.S.D.A.		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	VEDI CARTOGRAFIA RELAZIONE GEOLOGICA
BOSCHI		NO	NO	NO	NO	UNA FRANGIA MARGINALE	NO	NO	NO	(**)
USO SUOLO		SEMINAT.	COLTIVO SEMINAT.	SEMINAT.	SEMINAT.	SEMINAT.	SEMINAT.	SEMINAT.	SEMINAT.	(**)
L. 1497		SI	NO	NO	UNA PARTE MARGINALE	NO	NO	NO	NO	(**)
USI CIVICI		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	(**)
SITI ARCHEOLO GICI		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	(***)

NOTE:

(*) - La verifica del recepimento del P.R.P. è dettagliata nelle TAVOLE SERIE 4 della Variante Specifica.

(**) - La verifica delle aree boscate e uso del suolo, della L. 1497 e degli usi civici è riferita alle tavole di analisi del vigente PRG.

(***) - La verifica dei siti archeologici riconosciuti è riferita al Piano Coordinamento Provinciale che individua l'area del Castello di Ocre, area non interessata dagli ambiti della Variante Specifica.