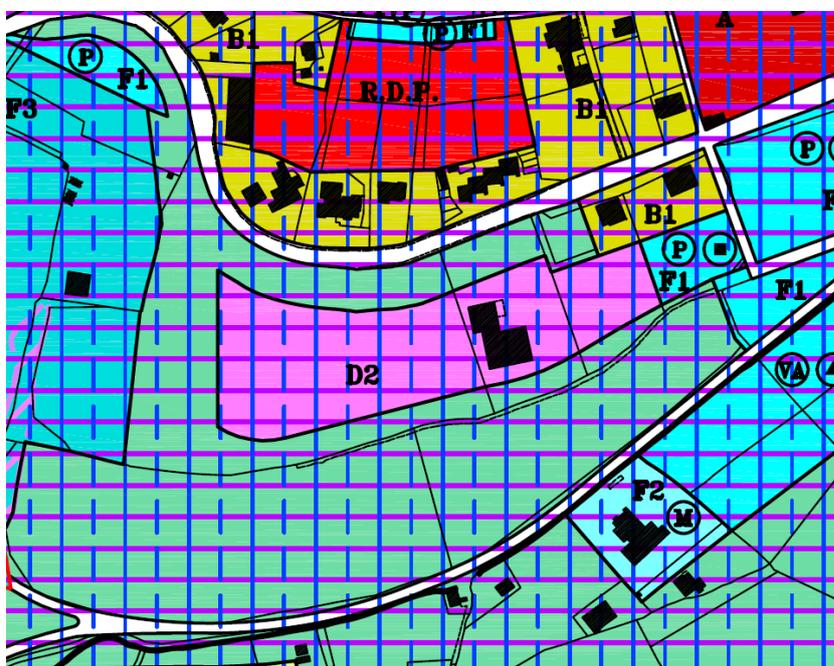




# COMUNE DI MONTEFALCO

## AREA TECNICA

### PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P. DI F. Zona D2 in Viale della Vittoria



Soggetto proponente Andreani Giampiero

### RELAZIONI PER L'ADOZIONE

Relazione A «I profili discrezionali»  
Relazione B «I profili urbanistici e procedurali»

|                                   |        |    |     |
|-----------------------------------|--------|----|-----|
| Adozione                          | D.C.C. | n. | del |
| Controdeduzioni alle osservazioni | D.C.C. | n. | del |
| Parere Regione Umbria             |        |    | del |
| Approvazione                      | D.C.C. | n. | del |

## PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P. DI F.

### «Relazione A» - I profili discrezionali

Il vigente P. di F. prevede, lungo il Viale della Vittoria, una zona produttiva, individuata con la sigla «D2», che risulta edificata solo in minima parte; in base alle NTA l'utilizzazione è subordinata all'approvazione di uno strumento attuativo con previsioni planimetriche; altre regole di dettaglio per questo comparto sono stabilite con il comma 9 dell'art. 13.<sup>1</sup>

Il proprietario di gran parte dell'area ha significato all'Amministrazione comunale - con istanza prot. 14225 del 15/10/2019 - l'intenzione di proporre un piano attuativo in variante al P. di F., allegando una relazione sulla fattibilità urbanistica e schemi grafici illustrativi.

Considerato che la scelta di procedere o meno in variante allo strumento urbanistico generale è di carattere discrezionale, la proposta è stata sottoposta alle valutazioni della Giunta, valutazione che è stata positiva, ma con alcune prescrizioni. La decisione è stata resa nota al richiedente con la nota prot. 15344 del 07/11/2019, nella quale erano specificate anche le prescrizioni che si possono così riassumere:

- a) il progetto di P. A. dovrà essere con previsioni planivolumetriche e definire l'assetto dell'intero comparto, inclusa cioè anche l'area di proprietà di altro soggetto.  
Sotto questo profilo è necessario riferire che la legislazione vigente (art. 54, co. 2, l. r. 1/2015) consente al proprietario di almeno il 51% di un comparto di presentare e di attuare un comparto purché progettato nella sua interezza. Così è stato richiesto ed hanno ottemperato;
- b) il procedimento di variante dovrà essere senza oneri per l'Amministrazione comunale;
- c) le previsioni progettuali dovranno documentare il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 della NTA – peraltro correttamente citato nell'istanza – stante la presenza del vincolo paesaggistico;
- d) l'Amministrazione comunale si è riservata la possibilità di valutare tipologia ed incidenza degli eventuali oneri aggiuntivi di cui agli articoli 130, co. 6 e 135 della l. r. 1/2015 e 42 del

Note al testo

<sup>1</sup> Si riporta il testo della norma richiamata: "9. Per la zona di Viale della Vittoria valgono le seguenti disposizioni:

- a. La zona è destinata alla realizzazione di un centro commerciale di esposizione e vendita di prodotti finiti, con particolare riguardo ai prodotti agricoli tipici della zona (olio, vino, ecc.). Detto centro commerciale potrà accogliere anche laboratori artigianali, solo che svolgano esclusivamente un'attività artigianale tradizionale, come quella della ceramica, della decorazione, del ricamo, del mobile antico, elementi di arredo ecc. o al servizio delle attività commerciali insediate. Detta superficie destinata ad usi diversi da quella commerciale non potrà superare il 20% della superficie dell'intero fabbricato.
- b. In detta zona è altresì consentita la realizzazione di un alloggio da destinare esclusivamente al custode o al titolare dell'impresa per una superficie utile massima di mq 120.
- c. Oltre alle destinazioni di cui ai punti precedenti è ammessa la destinazione d'uso a caserma (carabinieri etc.)
- d. L'area individuata nella tavola del Programma di Fabbricazione dovrà essere oggetto di piano attuativo con previsioni piano volumetriche che fissi la struttura dell'edificazione consentita e l'organizzazione degli spazi, delle aree libere, dei percorsi pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc. in modo da predisporre interventi architettonicamente unitari che potranno essere realizzati nel tempo attraverso stralci funzionali che interessino sub compartimenti individuati dal piano attuativo.
- e. In sede di piano attuativo gli standard dovranno essere localizzati nella zona compresa tra l'edificio esistente e l'area sottostante al consorzio agrario al fine di salvaguardare le visuali verso il centro storico.
- f. L'indice di utilizzazione non potrà essere superiore allo 0,65 della superficie fondiaria del comparto.
- g. L'altezza massima degli edifici o dei corpi degli stessi non potrà superare i ml. 6,00 a valle.
- h. Dai confini gli edifici dovranno rispettare una distanza minima di ml. 5,00 mentre la distanza minima tra due fabbricati non potrà essere inferiore a ml. 10,00.
- i. Dalla strada d'ingresso a Montefalco dovrà essere rispettata una distanza minima di ml. 20,00 salvo diversa prescrizione del P. di F."

r. r. 2/2015, sulla base delle proposte progettuali.

Con tale nota si precisava, inoltre, che la valutazione degli standard di verde e parcheggio, proposta solo per le nuove previsioni era ammissibile "...solo e solamente previa definizione della pratica di condono relativa all'edificio esistente. Ciò in quanto tale procedimento comprende anche la difformità relativa al mancato reperimento degli standard."

In esito a quanto stabilito a livello discrezionale il proponente, con nota rubricata in data 11/11/2020 al prot. 13797, trasmetteva uno schema di assetto nelle forme del "masterplan", che veniva di nuovo sottoposto all'esame della Giunta, per le medesime ragioni già esposte, esame avvenuto il 10/02/2021.

Nel confermare la disponibilità a procedere con un'approvazione del Piano Attuativo in variante al P. di F., ipotesi supportata da specifica relazione del progettista, con nota del 24/03/2021, prot. 3274, si ribadivano le condizioni già rese note e, in relazione agli sviluppi progettuali illustrati con il *masterplan*, venivano formulate ulteriori condizioni che si riassumono di seguito:

1. l'accessibilità al nuovo insediamento, oltre che rispettare le disposizioni del Codice della Strada ed essere sottoposta al parere della Provincia, dovrà tenere distinti l'insediamento esistente e quello in progetto, ritenendo comunque non idoneo l'accesso esistente a servizio di entrambi. Dovrà, in ogni caso essere evitata qualsiasi interferenza in entrata/uscita con il traffico esterno all'insediamento, il che renderà necessaria una profonda revisione dell'ipotesi formulata;
2. dovrà essere documentata puntualmente la fattibilità della prevista viabilità pianeggiante al fine di contenere il più possibile i movimenti terra;
3. gli elaborati dovranno indicare con chiarezza gli interventi da porre in essere per garantire la stabilità della scarpata del Viale delle Vittorie, privilegiando soluzioni di ingegneria ambientale e riducendo al minimo, se proprio non evitabile, il ricorso a muri di contenimento;
4. le tipologie edilizie e le finiture, fermi restando i pareri di competenza degli organismi preposti a tali valutazioni, dovranno essere possibilmente adeguati al contesto, evitando tipologie tipiche degli insediamenti prettamente industriali;
5. si suggeriva la possibilità di posizionare gli edifici a livelli diversi, sempre al fine di contenere i movimenti terra;
6. le dotazioni territoriali dovranno essere localizzate in modo da consentire una netta separazione tra quelle da cedere e quelle destinate al solo uso pubblico.

Il progettista ha riscontrato la suddetta comunicazione mediante una relazione – rubricata al prot. 11411 del 19/10/2021 – significando la condivisione pressoché totale con le valutazioni dell'Amministrazione comunale, significando che il progetto del Piano Attuativo le avrebbe recepite, fatte salve alcune precisazioni che si ritiene opportuno evidenziare.

- I) Per quanto riguarda gli approfondimenti sui profili del terreno – attuali e di progetto – provvederanno "...sia in corrispondenza della scarpata stradale di Via delle Vittorie, ed in corrispondenza delle edificazioni e delle infrastrutture". Viene però evidenziato che per le "...strutture di appoggio e fondali dei fabbricati, si renderà necessaria, in ragione della orografia del terreno, la realizzazione di intercapedini sottostanti il solaio di calpestio del piano terreno dei fabbricati stessi. Nel progetto edilizio tali vani intercapedini non avranno né accesso, né aperture verso l'esterno." Resta comunque impregiudicata la possibilità di utilizzare detti spazi

reperendo i necessari standards e nel rispetto della Suc consentita.

- II) Per quanto concerne le prescrizioni sulle modalità di accesso all'insediamento viene ribadita "*...la necessità, sia per motivi di sicurezza che di funzionalità, di realizzare il nuovo accesso dalla strada provinciale, di Via delle Vittorie, in quanto consente di migliorare e regolamentare le immissioni dalla Via pubblica con un unico senso di marcia, potendo fruire dell'attuale accesso che sarà migliorato ed ampliato, comprese le necessarie opere di segnaletica e dissuasione dei sensi di marcia.*".

Viene riferito, nel merito, che è stato ottenuto il nulla osta provinciale sia per il nuovo accesso che per l'adeguamento di quello esistente.

In data 29/11/2021 è stata presentata una prima ipotesi progettuale, sulla quale sono stati avviati gli accertamenti tecnico-amministrativi di competenza dell'ufficio e sui quali viene riferito nella specifica relazione tecnica illustrativa inserita in questo documento.

L'illustrazione del procedimento relativo alle scelte ed agli aspetti discrezionali può, a questo punto, ritenersi conclusa; si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni nel merito di dette scelte e delle proposte progettuali per consentire una più agevole valutazione ai fini dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

#### Sui presupposti per l'adozione

Come stabilito nella fase iniziale, il proponente doveva definire la pratica di condono che riguardava anche il mancato rispetto degli standard; in diversa ipotesi il P.A. doveva prevedere il soddisfacimento degli standard anche per l'insediamento esistente.

Va segnalato che il richiedente ha provveduto alla sostanziale definizione delle pendenze legate alla sanatoria dell'edificio esistente e dei relativi standard.

#### Sulla viabilità

L'accesso esistente risulta notevolmente migliorato, soprattutto per consentire un agevole transito entra/uscita, mentre il nuovo accesso è previsto solo in entrata e corredato da idonea segnaletica.

Nel merito è stato effettuato anche un incontro con i funzionari provinciali che hanno confermato l'ammissibilità della proposta e la sostanziale impossibilità di praticare soluzioni diverse.

Ferma restando la competenza della Provincia si intende chiedere – in sede di progetto esecutivo da approvare dopo la stipula della convenzione – un ulteriore arretramento rispetto all'attuale sede stradale per valutare, di concerto con la Provincia, la possibilità di porre in opera un manufatto idoneo ad impedire entrata/uscita nel senso di marcia non consentito, evitando così comportamenti non corretti da parte degli utenti.

Allo scopo di evitare la classificazione della nuova viabilità interna come previsione urbanistica, è stato chiesto che nella cartografia di variante detta viabilità non sia indicata.

In tal modo la stessa risulterà viabilità di piano attuativo e quindi classificabile come privata di uso pubblico e la relativa manutenzione – sia ordinaria che straordinaria – sarà a totale carico del soggetto proponente e/o dei suoi aventi causa.

Tale scelta comporterà che anche le dotazioni di verde e parcheggi resti di proprietà privata di uso pubblico con i medesimi vantaggi per l'Ente, ivi compreso il costo della illuminazione pubblica.

È intenzione inserire in convenzione la possibilità per il Comune di utilizzare parcheggi e viabilità in particolari occasioni previa tempestiva comunicazione al soggetto proprietario.

#### Sulla previsione urbanistica

È stato richiesto che la configurazione della zona D2 risultante dal vigente P. di F. venisse modificata per comprendere tutte le dotazioni territoriali (verde e parcheggi) impegnando così l'intera consistenza dell'area.

In tal modo la previsione di verde resterà invariata, spostata a valle dell'insediamento, anziché essere utilizzata, come consentito dalla normativa di settore, per la realizzazione degli standard commerciali anche fuori della zona edificabile.

L'area di proprietà del soggetto terzo è stata liberata dal vincolo di destinazione a parcheggio – la potenzialità edificatoria doveva essere utilizzata nell'area dell'odierno proponente – restituendo al proprietario la possibilità di utilizzare l'indice di edificabilità sulla propria area.

Il progetto di P. A. prevede l'accessibilità a tale area, seppure in forma non esplicitata con chiarezza, e quindi sarà opportuno che la previsione venga resa formalmente efficace, presumibilmente ponendo una prescrizione in sede di adozione; peraltro si tratta di una espressa disposizione della l. r. 1/2015 già richiamata e più precisamente del comma 2, laddove si stabilisce che "**2. I proprietari di almeno il cinquantuno per cento del valore catastale degli immobili...possono presentare una proposta di piano attuativo, purché riferita ad aree che costituiscano un'entità funzionale. La proposta deve prevedere, in ogni caso, la sistemazione complessiva delle aree perimetrata dal PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari.**".

#### Sulle infrastrutture

Il proponente ha fornito i nulla osta preventivi degli enti erogatori dei servizi; per la condotta idrica VUS ha significato che "La potenzialità della attuale condotta idrica non è sufficiente a soddisfare i futuri fabbisogni del nuovo complesso (limitatamente agli usi potabili)... il che rende necessaria la sostituzione con incremento del diametro "...della condotta esistente lungo Via della Vittoria per il tratto che da Largo Bruno Buozzi raggiunge il nuovo Comparto...".

Gli elaborati progettuali sono stati fatti adeguare inserendo questa previsione; va detto che alla realizzazione della nuova condotta – della quale gioveranno anche tutti gli allacci esistenti – parteciperà anche un soggetto attuatore di altra zona edificabile.

L'intervento dovrà avvenire nel rispetto di alcune prescrizioni poste da VUS circa possibili interferenze con l'acquedotto a servizio del Comune di Gualdo Cattaneo, da risolvere a spese del soggetto attuatore e con il consenso del proprietario della rete.

La questione sarà oggetto di definizione in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Montefalco 19 settembre 2022

Assessore all'urbanistica

*G. Lorenzetti*

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P. DI F.  
**Relazione B «I profili urbanistici e procedurali»**

La relazione che segue è finalizzata ad illustrare la fattibilità del progetto di Piano Attuativo in variante al P. di F. proposto da Andreani Giampiero.

Gli aspetti di carattere discrezionale sono illustrati nella relazione dell'Assessore e in questa si riferisce sugli aspetti prettamente tecnico-amministrativi.

Le previsioni urbanistiche

La proposta comprende, fin dall'avvio del procedimento una relazione del progettista (cfr. Elaborato R03) che è stata successivamente aggiornata per recepire le prescrizioni conseguenti alle valutazioni *discrezionali* o per adempiere alle verifiche istruttorie.

In sintesi. La proposta viene formulata dal proprietario di gran parte del comparto «D2» di Viale della Vittoria, il quale è titolare di diritti ben superiori al minimo del 51 per cento richiesto dall'art. 54 co. 2, l. r. 1/2015.

La proposta prevede, come prescritto dalla norma richiamata, la sistemazione dell'intero comparto, inclusa cioè anche l'area di proprietà del soggetto terzo; il progetto non prevede interventi di carattere espropriativo su nessuna area e quindi non serve che il Comune rientri come soggetto attuatore per intervenire con eventuali procedure espropriative. Ne consegue che il piano non assume le caratteristiche di *iniziativa mista*, prevista per tali fattispecie sempre dal richiamato art. 54, co. 2, che per comodità di lettura si trascrive di seguito.

*"Art. 54 (Piano attuativo di iniziativa privata e mista) // omissis // 2. I proprietari di almeno il cinquantuno per cento del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree perimetrate dal PRG, parte operativa, possono presentare una proposta di piano attuativo, purché riferita ad aree che costituiscano un'entità funzionale. La proposta deve prevedere, in ogni caso, la sistemazione complessiva delle aree perimetrate dal PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari. Il piano è di iniziativa privata per la parte proposta dai proprietari e di iniziativa pubblica per la restante parte. La parte di iniziativa pubblica è attuata con convenzione urbanistica nella quale sono stabiliti gli oneri a carico dei privati, nonché le forme, i termini e le modalità per l'eventuale recupero di quanto anticipato per la realizzazione delle opere infrastrutturali."*

L'area di proprietà del soggetto terzo potrà, infatti, essere utilizzata in modalità diretta, utilizzando l'indice fondiario previsto dal P. di F. accedendo dalla viabilità che sarà realizzata dal soggetto proponente.

A questo proposito si ritiene di dover prescrivere, fin dall'adozione, che detta area potrà accedere dalla viabilità di servizio senza alcuna condizione, salvo una eventuale compartecipazione pro-quota alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Ciò in quanto tale viabilità sarà di tipo privato soggetta all'uso pubblico per gli utilizzatori degli insediamenti previsti.

Le varianti al P. di F. proposte si possono così sintetizzare:

- 1) modifica normativa per consentire insediamenti commerciali e direzionali. Va detto che in base alla l. r. 1/2015 nelle zone produttive sarebbe, comunque, consentito l'insediamento di queste tipologie di attività in base al disposto dell'art. 95, co. 6, l. r. 1/2015 che così dispone "6. Negli insediamenti produttivi esistenti o di nuova previsione definiti dagli strumenti urbanistici generali comunali, sono consentite tutte le destinazioni d'uso

*per attività di tipo produttivo, nonché per attività per servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l), nel rispetto delle norme in materia di igiene e sanità, di sicurezza e di tutela del patrimonio storico, culturale e ambientale e delle condizioni per l'accessibilità viaria."* Ovviamente precisare l'applicazione di questa disposizione generica e generalizzata è utile a dare chiarezza di applicazione e certezza di gestione sia per la parte pubblica che privata;

- 2) modifica cartografica – a parità di consistenza – per includere nella zona D2 sia l'edificazione che gli standard. La viabilità di adduzione e di servizio non è indicata come previsione di P. di F., attribuendo in tal modo una classificazione privata di uso pubblico. Nella convenzione si intende inserire una clausola che consenta, per periodi quantificati nel tempo, al Comune di usare gli spazi di parcheggio;
- 3) riduzione dell'indice fondiario per la sola parte del proponente, lasciando al soggetto terzo quello stabilito dal vigente P. di F.;
- 4) stralcio dalla normativa del vincolo in base al quale l'area del soggetto terzo doveva essere destinata al reperimento dello standard di parcheggio.

Il Progetto di P. A. propone la suddivisione del comparto D2 in due sub-comparti individuati come D2A (la parte di proprietà del proponente) e D2B (la parte di proprietà del soggetto terzo). Il comparto D2A è, a sua volta ripartito in quattro blocchi di cui tre di nuova costruzione e il quarto costituito dall'edificio esistente per il quale è anche previsto un possibile ampliamento.

L'attività commerciale è prevista nel blocco 1 per un consistenza di una Superficie di Vendita - Sv massima di 1.000 mq.; va precisato che detta Sv è quella esclusivamente destinata alla vendita con l'esclusione quindi dei servizi, uffici, magazzini e simili. Il proponente aveva chiesto la possibilità di realizzare una Sv di 1.500 mq. ma ciò non è possibile in assenza di uno specifico *atto di programmazione* come imposto dalla normativa regionale sul commercio (cfr. art. 6, co. 1, R. r. 8/01/2018, n. 1).

#### La normativa

La possibilità di adottare un Piano Attuativo è consentita dalla vigente legislazione regionale e più precisamente dall'art. 32 «Varianti», l. r. 1/2015 il quale al comma 10 dispone che *"I comuni possono adottare, con le procedure previste ai commi 3, 6, 7, 8 e 9, anche a mezzo di piano attuativo, varianti parziali agli strumenti urbanistici generali approvati in base alla normativa previgente la legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31...omissis...purché non comportino la riduzione complessiva delle dotazioni territoriali e funzionali e non incrementino la capacità edificatoria dello strumento urbanistico generale vigente. omissis"*.

Occorre precisare che tutte le disposizioni date con il ridetto articolo 32 trovano applicazione anche agli strumento urbanistici generali ante l. r. 31/1997, per espressa disposizione dell'art. 264, co. 6, sempre della l. r. 1/2015.

Nel caso di specie sussistono i presupposti prescritti dalla norma richiamata in quanto:

- il nostro P. di F. è di origine antecedente alla l. r. 31/1997;
- il progetto di P. A. non prevede incrementi della *capacità edificatoria*, anzi la riduce per l'area di proprietà del proponente;
- non comporta riduzione delle dotazioni territoriali in quanto il comparto non ne comprende mentre prevede il reperimento di quelle correlate alle categorie d'uso in progetto.

La l. r. 1/2015 stabilisce procedure differenziate per i Piani Attuativi conformi al P. di F.

rispetto a quelli in variante allo strumento urbanistico generale. Ciò deriva dal fatto che in presenza di variante prevalgono le norme procedurali di quest'ultima fattispecie ovverosia quelle date con i già richiamati commi 3, 6, 7, 8 e 9, dell'articolo 32. Di seguito si riferisce, sinteticamente, sulle relative disposizioni:

- co. 3 il Comune adotta la variante mediante un P. A. con "...le procedure previste all'articolo 28, comma 2 e seguenti...", salvo che i tempi sono ridotti della metà, il che conferma un procedimento diverso da quello regolato dall'art. 56 «Adozione e approvazione del piano attuativo». Sul dettaglio delle procedure prescritte dall'art. 28 «Adozione della parte strutturale del PRG» si riferisce più avanti;
- co. 6 disciplina non applicabile al caso di specie in quanto l'approvazione non avviene mediante conferenza di servizi;
- co. 7 la Regione e il Comune, prima dell'adozione della variante, "...esprimono i pareri di cui all'articolo 28, comma 10...". I pareri richiamati riguardano quello di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 (parere in materia geologica) di competenza regionale e quello in materia idraulica che è "...espresso dal Comune previa determinazione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio...";
- co. 8 stabilisce che "...si applica quanto disposto all'articolo 30, commi 2 e 3.". Detti commi prescrivono che la delibera di approvazione, ma non quella di adozione, e gli elaborati *in formato numerico georeferenziato* sono trasmessi entro 30 giorni alla Regione che provvede alla pubblicazione mentre il Comune è tenuto alla pubblicazione nel sito istituzionale "...nella apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente", alla stessa data di pubblicazione nel BUR. omissis Gli stessi atti ed elaborati sono trasmessi anche alla provincia." (co. 2). La variante diviene efficace "...dal giorno successivo alla data di pubblicazione della deliberazione consiliare di approvazione nel BUR." (co. 3);
- co. 9 privo di rilevanza per il progetto in esame, atteso che vengono individuate le fattispecie che consentono apportare modifiche allo strumento urbanistico generale senza incorrere nella procedura di variante.

Si è riferito che il co. 8 rinvia alle disposizioni dell'art. 28 «Adozione della parte strutturale del PRG», co. 2 e seguenti, ovviamente della l. r. 1/2015, per la disciplina delle procedure di adozione, disciplina che si può così riassumere:

- a) la delibera di adozione con relativi allegati deve essere depositata agli atti dell'Ente e tale deposito "...è reso noto al pubblico mediante la pubblicazione di un avviso nel BUR..."; (co. 2);
- b) medesimo avviso "...contenente gli estremi di pubblicazione nel BUR [è pubblicato] nel sito istituzionale del comune, nella apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente", all'albo pretorio, nonché attraverso eventuali altre idonee forme di pubblicità." (co. 2);
- c) la delibera di adozione va trasmessa "...alla Regione che provvede alla pubblicazione del suddetto avviso nel BUR ed alla implementazione della banca dati del Sistema Informativo regionale Ambientale e Territoriale (SIAT)..." (co. 2);
- d) contestualmente alla pubblicazione il Comune invia la documentazione alla ASL competente pre territorio e la verifica è effettuata entro il termine di pubblicazione del piano adottato (co. 2);

- e) per un periodo di trenta giorni – che vanno ridotti della metà – dalla data di pubblicazione nel BUR "*...chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti e del progetto di PRG depositati e, entro il termine di ulteriori trenta giorni [anche questi ridotti della metà] i soggetti interessati possono presentare al comune le proprie osservazioni.*" (co. 3). Il comma 4 tratta della VAS rispetto alla quale è già stata effettuata la verifica di assoggettabilità;
- f) "*Le osservazioni sono depositate presso gli uffici comunali e chiunque può prenderne visione ed estrarne copia al solo costo di riproduzione.*" (co. 5);
- g) "*Entro i dieci giorni successivi [anche questi ridotti della metà] alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, chiunque ne ha interesse può presentare brevi repliche alle osservazioni eventualmente pervenute.*" (co. 6);
- h) sulle osservazioni e sulle eventuali repliche il Consiglio comunale si esprime entro centoventi giorni [sempre ridotti della metà] dalla scadenza del termine per la presentazione delle repliche (co. 7). L'eventuale accoglimento delle osservazioni e delle repliche non comporta la ripubblicazione della variante (co. 9). Gli atti sono inviati alla Regione per gli adempimenti stabiliti sempre dall'art. 32, co. 3, che è chiamata ad esprimersi entro trenta giorni salvi che non rilevi particolari criticità tali da richiedere la convocazione della conferenza istituzionale.

Occorre però tenere conto del fatto che il P.A. ricade in zona sottoposta a tutela paesaggistica e quindi trova applicazione anche quanto disposto dall'art. 56, co. 14, il quale prescrive che il P.A. è adottato previo parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio e trasmesso alla Soprintendenza che "*...esprime il parere di cui all'articolo 146 del d. lgs. 42/2004 esclusivamente sulle opere di urbanizzazione e infrastrutturali, ai fini di quanto previsto all'articolo 57, comma 6, fermo restando il parere di cui allo stesso articolo 146 del d. lgs. 42/2004 da esprimere successivamente sul progetto definitivo dei singoli interventi edilizi.*"

### Il procedimento

Sulla base della normativa di settore questo ufficio ha dato corso agli accertamenti istruttori, in seguito ai quali la stesura iniziale del progetto del P.A. è stata adeguata alle osservazioni, alle considerazioni, alle prescrizioni dell'ufficio nonché a quelle della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

La Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito e per brevità *Commissione comunale*) si è espressa:

- nella seduta del 25/01/2022 nel corso della quale sono stati valutati gli aspetti paesaggistici e quelli idrogeologici, chiedendo chiarimenti e integrazioni;
- nella seduta del 19/04/2022, valutata la documentazione integrativa prodotta ha espresso "*...parere favorevole ai fini dell'art. 56, co. 14, l. r. 1/2015 – per le opere di urbanizzazione e l'assetto urbanistico – ed ai fini dell'art. 56, co. 3, l. r. 1/2015, stanti le opere previste in base al precedente parere ed ai contenuti della relazione geologica e idraulica, le cui conclusioni si intendono recepite.*"

I soggetti non aderenti al progetto di Piano Attuativo sono stati resi edotti del procedimento in essere con nota del 21/03/2022, prot. 3344, notificata a mano agli stessi, ma rimasta priva di qualsiasi riscontro.

Ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica – VAS – del

P. A., con D.G.C. n. 20 dell'11/02/2022:

- si è fatto proprio il rapporto preliminare predisposto dal progettista;
- si è deciso di avvalersi del disposto dell'art. 242, co. 1, lett. b), della l. r. 1/2015 affidando alla Regione il ruolo di Autorità competente in materia di VAS.

Gli atti sono stati trasmessi al Servizio regionale preposto con nota prot. 5506 del 05/05/2022, il quale, con Determina dirigenziale n. 6347 del 23/06/2022, dopo aver acquisito i pareri degli organi e degli uffici competenti in materia, ha espresso "...ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 9 della l. r. 12/2010..." il parere circa "...la non necessità di sottoporre a VAS, la proposta di piano attuativo di una zona produttiva D2 in Montefalco - viale della Vittoria."

Dal dispositivo della ridetta determina risulta inoltre che per la "...successiva definizione progettuale dovranno essere tenute in considerazione..." alcune indicazioni raggruppate per materia e più precisamente sugli "Aspetti Urbanistici" e sugli "Aspetti Naturalistici/Paesaggistici".

Si rileva che alcune di dette indicazioni sono state recepite nell'aggiornamento degli elaborati progettuali mentre altre non hanno incidenza diretta sullo strumento attuativo e debbono quindi essere trasferite o richiamate nella delibera consiliare di adozione, meglio allegando il provvedimento regionale alla deliberazione.

In esito al procedimento della verifica di assoggettabilità il proponente ha rimesso, con nota rubricata al prot. 9333 del 03/08/2022, gli elaborati aggiornati.

Il parere geologico di cui all'art. 89 del DPR 380/2001, di competenza regionale, è stato richiesto con nota recante il prot. 10299 del 26/08/2022; in data 08/09/2022 è stata rubricata al prot. 10832 la nota regionale con la quale è stato trasmesso il parere richiesto che si trascrive "si esprime parere favorevole ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/01, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato".

Considerato che sono presenti agli atti del fascicolo:

- l'autorizzazione provinciale per il nuovo accesso e l'adeguamento di quello esistente;
- il parere preventivo della VUS che, in particolare, prescrive la realizzazione di una nuova condotta per l'acqua potabile, prescrizione recepita negli elaborati progettuali;
- il parere preventivo dell'ENEL;

si possono ritenere conclusi gli accertamenti istruttori per proporre al Consiglio comunale l'adozione del Piano Attuativo in variante al P. di F. relativo alla zona D2 di Viale della Vittoria.

### Le conclusioni

Stante quanto fin qui riferito, la deliberazione con la quale il Consiglio comunale potrà procedere all'adozione del P. A. dovrà esplicitare che:

- viene espresso parere positivo ai fini idraulici stante anche quello della Commissione comunale;
- vengono fatte proprie le prescrizioni poste in sede di VAS, inserendo tra gli allegati il parere regionale;
- vengono recepite le prescrizioni poste dalla VUS ai fini del rifacimento della rete idrica;
- dovrà comunque essere garantita l'accessibilità al comparto della proprietà non aderente al progetto di P. A. in variante allo strumento urbanistico generale.

Una volta divenuta esecutiva la deliberazione si dovranno trasmettere i grafici alla Soprintendenza per il previsto parere ai fini paesaggistici sulle opere di urbanizzazione e si

avvierà la fase della pubblicazione che avrà durata di 15 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso nel BUR, data che dovrà essere coincidente con quella dell'avviso sul sito istituzione, sezione "*Amministrazione trasparente*". Nei successivi 15 giorni potranno essere presentate osservazioni che potranno essere visionate da chiunque vi abbia interesse; scaduto il termine per presentare le osservazioni possono essere presentate repliche entro i successivi 5 giorni.

Le osservazioni dovranno essere valutate dal Consiglio comunale che procederà, in tal modo, alla adozione definitiva; la documentazione progettuale aggiornata sarà trasmessa alla Regione per le proprie valutazioni. Il recepimento delle prescrizioni eventuali o la replica alle eventuali osservazioni da parte del Consiglio comunale conformerà la definitiva approvazione dello strumento attuativo. Con la pubblicazione dell'atto di approvazione lo strumento attuativo diverrà efficace e potrà procedersi alla stipula della convenzione.

A tal proposito si suggerisce di stabilire in sede di adozione sia il termine di validità, che potrebbe essere pari al massimo consentito di dieci anni, ma soprattutto un termine per giungere alla stipula della convenzione che, si propone, in 5 anni dall'efficacia.

Montefalco 20 settembre 2022

Responsabile procedimento

*geom. Manila Calandri*

Responsabile Area Tecnica

*ing. Paola Emili*