



Area 4

Pianificazione Territorio - Urbanistica - Piste Ciclo-pedonali

**DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 637 DEL  
06/05/2020**

**Proposta di determina Nr. 778 del 06/05/2020**

OGGETTO: SETTORE 4.4 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANISTICA PISTE  
CICLOPEDONALI  
COMUNE DI SANT'OMERO - VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. PER  
MODIFICA IN AMPLIAMENTO DEI COMPARTI 16 E 17 DELLA ZONA  
ARTIGIANALE-COMMERCIALE IN LOCALITÀ GARRUFO. DITTA: SVAL  
S.R.L. PROVVEDIMENTI.

**IL DIRIGENTE**

PREMESSO che:

- la Provincia di Teramo, con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 143 del 18/12/1998, ha adottato e con successiva deliberazione di C.P. n. 20 del 30/03/2001 ha approvato il Piano Territoriale Provinciale;
- con deliberazione n. 20 del 29/05/2014 il Consiglio Provinciale ha adottato, e con successiva deliberazione di C.P. n. 50 del 20/10/2017 ha approvato, gli "Indirizzi strategici per la Pianificazione Territoriale in materia di sostenibilità costituiti dai seguenti elaborati: "Variante N.T.A. del P.T.C.P" e "Piano strategico per la sostenibilità ambientale e il contenimento del consumo del suolo";

DATO ATTO del Decreto Presidenziale n. 9 del 28/04/2020 con il quale è stato conferito, allo scrivente dirigente, l'incarico delle funzioni dirigenziali aventi ad oggetto l'Area 4 "Area Tecnica – Edilizia – SUA – Appalti - Urbanistica" e, per l'effetto, la responsabilità gestionale dei settori e servizi tutti ivi indicati, nel cui ambito sono ricomprese anche le competenze del servizio in oggetto;

VISTA la nota inviata con mail dal Responsabile Unico del Procedimento del Comune di Sant'Omero, ricevuta e acquisita al protocollo provinciale al n. 7049 in data 17/03/2020, con allegata la documentazione relativa alla variante in oggetto;

RICHIAMATA la nota di questo Ente prot. n° 7705 del 31/03/2020 con la quale è stata fatta richiesta al Comune di Sant'Omero di integrazione degli atti, a cui ha fatto seguito la nota di risposta dello stesso Comune pervenuta in Provincia al prot. n° 7730 del 31/03/2020;

RILEVATO che la Ditta SVAL ha proposto la presente variante al P.R.G. chiedendo l'ampliamento dei comparti commerciali-artigianali n° 16 e n° 17 (già di sua proprietà) per una superficie di mq. 3.960 da destinare ugualmente ad insediamento commerciale-artigianale ma con l'introduzione di una normativa diversa da quella vigente. La variante fa perdere, in capo alla Ditta SVAL e per richiesta del Comune di Sant'Omero, i diritti edificatori esistenti sul lotto della vecchia sede. Il nuovo insediamento prevede l'installazione di silos per cereali con alcuni spazi di movimentazione

delle merci e degli automezzi oltre ad un capannone per il carico e scarico della superficie di mq. 600. L'area interessata dalla variante è localizzata a contatto con i comparti 16 e 17 già edificati, ha una profondità di m. 33 ed una lunghezza di m. 120 ed è posta al piede della collina che ha in sommità la S.P. 13. L'area è già di proprietà della SVAL;

EVIDENZIATO che la presente variante era stata già inviata alla Provincia a seguito di un esposto di un privato che evidenziava come la variante stessa fosse stata approvata definitivamente senza il parere di compatibilità al P.T.C.P. reso dalla Provincia di Teramo. Questo Settore, con la Relazione d'Ufficio prot. n° 21616 del 10/09/2019, aveva rilevato la mancanza di studi e analisi necessari per avviare la procedura di compatibilità della variante ed aveva osservato alcuni aspetti urbanistici della stessa, comunicandole al Comune per le opportune e consequenziali azioni da intraprendere. Il Comune di Sant'Omero, sulla scorta della citata Relazione della Provincia, con la deliberazione di C.C. n° 2 del 07/02/2020, ha provveduto all'annullamento in autotutela della deliberazione n° 6/2019 di definitiva approvazione della variante in quanto mancante del necessario parere di compatibilità al P.T.C.P. e in quanto ha ritenuto che *"il procedimento di variante risulta affetto geneticamente da vizio di legittimità per violazione delle succitate norme statali, regionali"* ed ha, invece, determinato che *"la fase di adozione della variante de qua e quella delle osservazioni, già espletate, non appaiono affette da illegittimità"*. Per tali motivi, il Comune di Sant'Omero ha trasmesso, con la già citata mail prot. n° 7049 del 17/03/2020, la documentazione tecnica della variante a suo tempo adottata per ottenere dalla Provincia il necessario parere di compatibilità della variante con le previsioni insediative e normative del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale nel rispetto delle procedure individuate dalla norma statale e regionale;

VISTA la relazione d'ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale prot. n. 9498 del 30/04/2020, che allegata al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale, nella quale si evidenzia che per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Teramo l'area oggetto di variante (comparti 16bis e 17bis) è classificata dal vigente P.T.C.P. quale *"area agricola di rilevante interesse economico"* (art. 24 comma 7) con sovrastante *"sistema di crinale"* (art. 11). Tale area è contermina ad un *"insediamento monofunzionale"* (art. 19) esistente entro la quale ricadono i due comparti commerciali-artigianali esistenti (comparti 16 e 17). La vigente normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale disciplina le aree nel seguente modo:

- **"area agricola di rilevante interesse economico"**: tale area, ai sensi dell'articolo 68 comma 2 della L.U.R. n° 18/83, non può essere destinata ad uso diverso da quello agricolo. In contrasto con tali limitazioni, nei nuclei esistenti, sono soltanto ammessi completamenti, razionalizzazioni, potenziamenti di nuclei esistenti; eventuali nuovi insediamenti urbanistici devono, comunque, essere concentrati in settori specifici e ridurre al minimo l'occupazione di suolo comunque inferiore al 30% della superficie territoriale;

- **"sistema di crinale"**: è un ambito di rilevanza ambientale, paesaggistica e percettiva; dovranno essere mantenute le regole di relazione storicamente sedimentate fra infrastrutture, insediamenti e crinale. In particolare, ove il crinale è rimasto libero da insediamenti storici o consolidati il suo profilo deve essere conservato integro e libero da costruzioni e manufatti di qualsiasi genere, anche nelle sue vicinanze, che ne possano modificare la percezione visiva.

Inoltre, la variante va verificata sulla base dei seguenti articoli:

- **"insediamenti monofunzionali"** (art. 19): in base al comma 1bis, gli insediamenti monofunzionali sono informati ai seguenti obiettivi e indirizzi:

- a) utilizzare il territorio secondo criteri di adeguatezza, nella quantità strettamente sufficiente alle specifiche esigenze produttive;
- b) limitare il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, privilegiando l'utilizzo di superfici impermeabili esistenti, nel rispetto della normativa e degli strumenti di pianificazione di settore in materia ambientale;
- c) garantire la compatibilità e il rispetto dei valori del paesaggio e dell'ambiente nello sviluppo degli insediamenti monofunzionali.

Il comma 3 dello stesso articolo, stabilisce che *"L'eventuale previsione di nuove aree monofunzionali nei nuovi strumenti urbanistici comunali o varianti di quelli vigenti, per ragioni strettamente tecniche derivanti dalla necessità di ampliare singole strutture esistenti, dovranno fondarsi su idonea documentazione del bisogno da cui consegue la proposta. .... La previsione di*

*nuovi insediamenti monofunzionali dovrà necessariamente essere verificata sulla base delle disponibilità residue all'interno delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti dei comuni appartenenti allo stesso Sistema Territoriale complesso o alla stessa Unità insediativa, ed essere ratificata in sede di Conferenza di Pianificazione. .... Possono essere ammessi ampliamenti funzionali alle attività esistenti o insediamenti di nuove attività il cui ciclo produttivo sia strettamente connesso alle attività insediate, purché in area contigua a quella occupata dall'impresa interessata, sulla base di comprovate esigenze produttive e di documentati programmi di investimento aziendale."*

- **"insediamenti produttivi non agricoli"** (art. 21): ai sensi del comma 8, all'interno degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti, potranno essere individuati insediamenti produttivi industriali ed artigianali di livello comunale, secondo quanto previsto all'art. 19, sulla base di specifiche ed approfondite indagini, rispettando i seguenti criteri:

a) verifica della disponibilità di aree entro gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale, nell'unità insediativa di riferimento o nel sistema territoriale complesso;

b) rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al precedente art.19 commi 3. e 4.

- **"prescrizioni e indirizzi per l'impostazione e il dimensionamento dei piani comunali"** (art. 17): tra gli obiettivi che il P.T.C.P. detta per i piani comunali c'è quello per cui *"Le previsioni di nuove espansioni devono essere attentamente contenute"* (comma 2) mentre il comma 2ter dispone: *"Gli interventi che comportano la trasformazione del suolo da "non-urbanizzato" a "urbanizzato" sono da considerarsi "interventi a consumo di suolo" e devono prevedere misure di compensazione ambientale preventiva ....."*

DATO ATTO che la citata Relazione d'Ufficio prot. n° 9498 del 30/04/2020, ha espresso i seguenti rilievi:

- a) la variante per la modifica in ampliamento dei comparti 16 e 17 della zona artigianale-commerciale in localita' Garrufo è carente di tutta la documentazione di verifica richiesta dal vigente P.T.C.P., ai sensi dell'art. 19 commi 3 e 8, dell'art. 21 comma 8 e dell'art. 17 comma 3, per giustificare la trasformazione urbanistica di un ambito agricolo in un ambito a destinazione commerciale. In mancanza di tale documentazione è impossibile poter esprimere alcun parere di compatibilità sulla variante stessa in quanto mancherebbero le informazioni minime utili a comprendere se la modifica del P.R.G. rispetta gli obiettivi imposti dallo strumento di pianificazione provinciale. Pertanto il comune dovrà presentare la necessaria e richiesta documentazione di cui agli artt. 17, 19 e 21;
- b) l'intervento proposto risulta essere impattante ed in contrasto rispetto alla presenza del crinale in quanto l'altezza raggiunta dalle strutture (circa m. 30) ma anche dai silos (circa m. 22) modifica la percezione visiva dello stesso. La differenza di quota tra sommità del crinale e piano di campagna dell'intervento, ad una stima effettuata da questo Ente, è pari a circa 20/25 metri per cui la struttura da realizzare ha una altezza superiore per cui interferisce con la percezione del sistema del crinale che, si precisa, è libero da edificazione e come tale va conservato. Una migliore misurazione della differenza di quota va effettuata dal Comune che deve, inoltre, precisare la posizione del crinale ad una scala adeguata. Il Comune dovrà, a seguito di tale verifica cartografica, proporre una soluzione per l'altezza massima dei silos, comprese le strutture accessorie, che rispetti sia la percezione visiva del crinale ineditato dal tracciato della S.S. 259 e dal suo intorno che la percezione visiva dal crinale verso la pianura, senza interferenze che ne compromettano la fruizione. Tale documentazione va trasmessa a questo Ente per la verifica di compatibilità;
- c) la variante comporta la trasformazione di un terreno da "suolo non urbanizzato" a "suolo urbanizzato" che, per la vigente normativa del P.T.C.P., è da considerarsi *"intervento a consumo di suolo"* per cui la perdita di questo terreno va compensata generando nuovo valore ecologico e ambientale. La proposta di compensazione, nelle sue componenti quantitativa e qualitativa, è rimandata al Comune sulla scorta dell'allegato 4 al P.T.C.P. che va preso a riferimento, con successiva verifica da parte della Provincia di rispondenza alla norma e della capacità di compensare realmente la perdita di terreno agricolo;
- d) non si comprende se il testo riportato nell'elaborato allegato alla variante denominato "Norme tecniche di attuazione" è la nuova formulazione dell'art. 59 delle N.T.A. del P.R.G. anche perché nelle deliberazioni di C.C. n° 38/2018 e n° 6/2019 nulla viene riportato o citato circa la modifica normativa apportata. La formulazione contenuta nell'elaborato "Norme tecniche di

attuazione" allegato alla variante è la seguente: *"Le norme di cui al presente articolo vanno applicate per tutte le attività commerciali prevedibili per nuovi insediamenti e per trasformazione o integrazioni quantificative di insediamenti esistenti e non. In particolare le norme del presente articolo sono destinate a regolare l'insediamento nelle nuove zone ampliate dei lotti originari 16 e 17, meglio identificate con i numeri 16 bis e 17 bis dell'attività di Raccolta dalla produzione locale, immagazzinamento, trattamento, conservazione e immissione sul mercato specifico di cereali e/o assimilati destinati al consumo umano."* Tale dicitura, oltre ad essere poco chiara se vale solo per la presente variante o per l'intero territorio comunale, se introducesse una normativa valida sull'intero territorio comunale ed anche per interventi su insediamenti esistenti, comporterebbe diverse problematiche e incompatibilità con le previsioni insediative del P.T.C.P. Per tale ragione, il Comune deve specificare (valutando se va deliberata) la precisa formulazione della modifica normativa all'art. 59 nei suoi aspetti urbanistici ed edilizi (di superficie coperta, indice territoriale o fondiario, percentuale di suolo permeabile, distanze, altezze, parcheggi ed, eventualmente, altro ancora). Inoltre, il Comune deve precisare se la validità della nuova norma si esaurisce all'interno del lotto della presente variante oppure se ha validità sull'intero territorio comunale ricordando che la verifica di assoggettabilità è stata effettuata per la modifica della norma per il solo di proprietà della SVAL. Solo all'esito di questo chiarimento, si potrà formulare un parere definitivo.

Relativamente al rapporto tra variante presentata e normativa del P.R.G., ha espresso le seguenti osservazioni e contributi:

- e) l'area agricola occupata dalla variante è classificata dal P.R.G. come "zona agricola di valore ambientale e di salvaguardia" dove, ai sensi dell'art. 62 delle N.T.A. del P.R.G., si intendono *"conservare e valorizzare le caratteristiche ambientali e naturali del paesaggio"* e, soprattutto, *"salvaguardare le fasce immediatamente adiacenti le zone urbane per impedire una crescita senza regole insediative che incentivano espansioni urbane surrettizie in ambiti di estremo valore percettivo"*. La presente variante contraddice l'obiettivo assunto dal P.R.G. per cui il Comune dovrà congruamente motivare la necessità della variante, dovrà verificare quale effetto essa produrrà sulle caratteristiche ambientali e naturali del paesaggio e se la stessa salvaguarderà ancora le fasce adiacenti le zone urbane senza modificarne o comprometterne l'estremo valore percettivo;
- f) il Comune deve verificare con attenzione se l'altezza delle strutture da realizzare (silos e sollevatore a tazze) contrasta con quella indicata nella nuova normativa dettata per l'area dal momento che la struttura del sollevatore provoca interferenza con la percezione del sistema del crinale;
- g) il dimensionamento dei parcheggi privati per le strutture commerciali sembra configgere con quello indicato dalla normativa vigente; il Comune deve verificare se la quota di parcheggi primari va comunque reperita in quanto la nuova destinazione urbanistica data ai terreni soggetti a variante comporta la presenza di un'attività capace di sviluppare un maggiore carico urbanistico;
- i) la norma del P.R.G. non permette la monetizzazione delle aree di cessione;
- j) la compensazione di edificabilità che è alla base della presente variante (rinuncia alla realizzazione di silos nell'area della vecchia struttura da recuperare a fianco della nuova struttura) non è quantificata per cui non è possibile determinare se c'è un incremento o un decremento delle quantità e, soprattutto, se il nuovo insediamento è rapportato quantitativamente al vecchio;
- k) si rileva, altresì, che la modifica normativa dell'art. 59 non è stata citata nell'elaborato "Rapporto preliminare" esaminato dalle A.C.A. nella procedura di assoggettabilità a V.A.S. mentre sarebbe stato necessario farlo visto che la conoscenza di questo fattore avrebbe inciso sulla valutazione dell'*"impatto sullo skyline dei silos contenitori"* in cui il Rapporto afferma che *"Lo skyline ambientale e naturale esistente non ne risulta quindi apprezzabilmente influenzato"* (capitolo 6.1) così come avrebbe inciso sulle valutazioni fatte nel capitolo 5.3 *"Pertinenza del piano per l'integrazione ambientale e sviluppo sostenibile"* in cui si afferma che *"L'integrazione dell'area di mq. 3.960 ... non è in grado di alterare i rapporti di pertinenza delle componenti ambientali .. né per dimensioni né per caratteristiche specifiche legate alla sua natura."*;

l) lo schema di convenzione allegato alla variante non riporta, tra gli obblighi della Ditta esecutrice, la rinuncia ai diritti edificatori esistenti sul lotto della vecchia sede che è alla base della decisione di accordare la variante urbanistica.

VISTI

- lo Statuto dell'Ente;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 nel testo vigente;
- la L.R. 12/04/1983, n. 18 nel testo vigente;
- il Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 43 del 29/06/2015;
- il Regolamento della Conferenza di Pianificazione approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 53 del 16/10/2018;

DATO ATTO che il procedimento di cui alla presente determinazione non rientra nell'ambito di operatività di cui agli articoli 15, 26 e 27 del d.lgs. n. 33/2013;

ATTESTATA la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

ATTESTATO altresì che il presente atto non comporta impegno di spesa e non presenta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente;

RITENUTO, altresì, che almeno in questa prima fase non necessiti il parere della Commissione Consultiva per la Pianificazione Territoriale (CoPiT), ex art. 12 del Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 43 del 29/06/2015, essendo sufficiente, per le caratteristiche del parere da esprimere (richiesta integrazione di atti), il solo parere del Servizio Urbanistico Provinciale;

RILEVATO che:

- il presente procedimento ed il relativo provvedimento finale, con riferimento all'Area funzionale di appartenenza, sono classificati nell'ambito del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (PTPC), con il seguente livello di rischio: alto;
- sono state rispettate le misure di prevenzione generali e specifiche previste dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione dell'Ente e dalle Direttive interne del RPC con riferimento al presente procedimento e al conseguente provvedimento finale;
- è stata verificata, nei confronti del responsabile del procedimento, dei soggetti tenuti a rilasciare pareri endo-procedimentali nonché nei confronti del soggetto tenuto ad adottare il provvedimento finale, l'osservanza dei doveri di astensione, in conformità a quanto previsto dagli artt. 6 e 7 del Codice di comportamento dell'Ente adottato con deliberazione della G.P. n.191 del 16/04/2014;

VERIFICATO che risulta rispettato il termine di conclusione del procedimento, in relazione a quanto previsto dall'art. 2 della Legge n. 241/90 testo vigente;

per tutto quanto sopra,

D E T E R M I N A

RITENERE la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto costituendone motivazione ai sensi dell'art. 3 della L. 07/08/1990 n° 241 e s.m.i.;

DARE ATTO E RITENERSI, in conformità di quanto espressamente indicato nella Relazione d'ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale, prot. n. 9498 del 30/04/2020, che si allega al presente

atto a farne parte integrante e sostanziale, che sulla variante al P.R.G. del Comune di Sant'Omero per l'ampliamento dei comparti commerciali-artigianali n° 16 e n° 17 in località Garrufo vadano formulati i seguenti rilievi e prescrizioni:

- a) la variante per la modifica in ampliamento dei comparti 16 e 17 della zona artigianale-commerciale in localita' Garrufo è carente di tutta la documentazione di verifica richiesta dal vigente P.T.C.P., ai sensi dell'art. 19 commi 3 e 8, dell'art. 21 comma 8 e dell'art. 17 comma 3, per giustificare la trasformazione urbanistica di un ambito agricolo in un ambito a destinazione commerciale. In mancanza di tale documentazione è impossibile poter esprimere alcun parere di compatibilità sulla variante stessa in quanto mancherebbero le informazioni minime utili a comprendere se la modifica del P.R.G. rispetta gli obiettivi imposti dallo strumento di pianificazione provinciale. Pertanto il Comune dovrà presentare la necessaria e richiesta documentazione di cui agli artt. 17, 19 e 21;
- b) l'intervento proposto risulta essere impattante ed in contrasto rispetto alla presenza del crinale in quanto l'altezza raggiunta dalle strutture (circa m. 30) ma anche dai silos (circa m. 22) modifica la percezione visiva dello stesso. La differenza di quota tra sommità del crinale e piano di campagna dell'intervento, ad una stima effettuata da questo Ente, è pari a circa 20/25 metri per cui la struttura da realizzare ha una altezza superiore per cui interferisce con la percezione del sistema del crinale che, si precisa, è libero da edificazione e come tale va conservato. Una migliore misurazione della differenza di quota va effettuata dal Comune che deve, inoltre, precisare la posizione del crinale ad una scala adeguata. Il Comune dovrà, a seguito di tale verifica cartografica, proporre una soluzione per l'altezza massima dei silos, comprese le strutture accessorie, che rispetti sia la percezione visiva del crinale ineditato dal tracciato della S.S. 259 e dal suo intorno, che la percezione visiva dal crinale verso la pianura, senza interferenze che ne compromettano la fruizione. Tale documentazione va trasmessa a questo Ente per la verifica di compatibilità;
- c) la variante comporta la trasformazione di un terreno da "suolo non urbanizzato" a "suolo urbanizzato" che, per la vigente normativa del P.T.C.P., è da considerarsi *"intervento a consumo di suolo"* per cui la perdita di questo terreno va compensata generando nuovo valore ecologico e ambientale. La proposta di compensazione, nelle sue componenti quantitativa e qualitativa, è rimandata al Comune sulla scorta dell'allegato 4 al P.T.C.P. che va preso a riferimento, con successiva verifica da parte della Provincia di rispondenza alla norma e della capacità di compensare realmente la perdita di terreno agricolo;
- d) non si comprende se il testo riportato nell'elaborato allegato alla variante denominato "Norme tecniche di attuazione" è la nuova formulazione dell'art. 59 delle N.T.A. del P.R.G. anche perché nelle deliberazioni di C.C. n° 38/2018 e n° 6/2019 nulla viene riportato o citato circa la modifica normativa apportata. La formulazione contenuta nell'elaborato "Norme tecniche di attuazione" allegato alla variante è la seguente: *"Le norme di cui al presente articolo vanno applicate per tutte le attività commerciali prevedibili per nuovi insediamenti e per trasformazione o integrazioni quantitativo-qualitative di insediamenti esistenti e non. In particolare le norme del presente articolo sono destinate a regolare l'insediamento nelle nuove zone ampliate dei lotti originari 16 e 17, meglio identificate con i numeri 16 bis e 17 bis dell'attività di Raccolta dalla produzione locale, immagazzinamento, trattamento, conservazione e immissione sul mercato specifico di cereali e/o assimilati destinati al consumo umano."* Tale dicitura, oltre ad essere poco chiara se vale solo per la presente variante o per l'intero territorio comunale, se introducesse una normativa valida sull'intero territorio comunale ed anche per interventi su insediamenti esistenti, comporterebbe diverse problematiche e incompatibilità con le previsioni insediative del P.T.C.P. Per tale ragione, il Comune deve specificare (valutando se va deliberata) la precisa formulazione della modifica normativa all'art. 59 nei suoi aspetti urbanistici ed edilizi (di superficie coperta, indice territoriale o fondiario, percentuale di suolo permeabile, distanze, altezze, parcheggi ed, eventualmente, altro ancora). Inoltre, il Comune deve precisare se la validità della nuova norma si esaurisce all'interno del lotto della presente variante oppure se ha validità sull'intero territorio comunale ricordando che la verifica di assoggettabilità è stata effettuata per la modifica della norma per il solo di proprietà della SVAL. Solo all'esito di questo chiarimento, si potrà formulare un parere definitivo.

Relativamente al rapporto tra variante presentata e normativa del P.R.G., si esprimono le seguenti osservazioni e contributi:

- e) l'area agricola occupata dalla variante è classificata dal P.R.G. come "zona agricola di valore ambientale e di salvaguardia" dove, ai sensi dell'art. 62 delle N.T.A. del P.R.G., si intendono "conservare e valorizzare le caratteristiche ambientali e naturali del paesaggio" e, soprattutto, "salvaguardare le fasce immediatamente adiacenti le zone urbane per impedire una crescita senza regole insediative che incentivano espansioni urbane surrettizie in ambiti di estremo valore percettivo". La presente variante contraddice l'obiettivo assunto dal P.R.G. per cui il Comune dovrebbe congruamente motivare la necessità della variante, dovrebbe verificare quale effetto essa produrrà sulle caratteristiche ambientali e naturali del paesaggio e se la stessa salverà ancora le fasce adiacenti le zone urbane senza modificarne o comprometterne l'estremo valore percettivo;
- f) il Comune deve verificare con attenzione se l'altezza delle strutture da realizzare (silos e sollevatore a tazze) contrasta con quella indicata nella nuova normativa dettata per l'area dal momento che la struttura del sollevatore provoca interferenza con la percezione del sistema del crinale;
- g) il dimensionamento dei parcheggi privati per le strutture commerciali sembra configgere con quello indicato dalla normativa vigente; il Comune deve verificare se la quota di parcheggi primari va comunque reperita in quanto la nuova destinazione urbanistica data ai terreni soggetti a variante comporta la presenza di un'attività capace di sviluppare un maggiore carico urbanistico;
- i) la norma del P.R.G. non permette la monetizzazione delle aree di cessione;
- j) la compensazione di edificabilità che è alla base della presente variante (rinuncia alla realizzazione di silos nell'area della vecchia struttura da recuperare a fianco della nuova struttura) non è quantificata per cui non è possibile determinare se c'è un incremento o un decremento delle quantità e, soprattutto, se il nuovo insediamento è rapportato quantitativamente al vecchio;
- k) si rileva, altresì, che la modifica normativa dell'art. 59 non è stata citata nell'elaborato "Rapporto preliminare" esaminato dalle A.C.A. nella procedura di assoggettabilità a V.A.S. mentre sarebbe stato necessario farlo visto che la conoscenza di questo fattore avrebbe inciso sulla valutazione dell'"impatto sullo sky-line dei silos contenitori" in cui il Rapporto afferma che "Lo skyline ambientale e naturale esistente non ne risulta quindi apprezzabilmente influenzato" (capitolo 6.1) così come avrebbe inciso sulle valutazioni fatte nel capitolo 5.3 "Pertinenza del piano per l'integrazione ambientale e sviluppo sostenibile" in cui si afferma che "L'integrazione dell'area di mq. 3.960 ... non è in grado di alterare i rapporti di pertinenza delle componenti ambientali .. né per dimensioni né per caratteristiche specifiche legate alla sua natura.";
- l) lo schema di convenzione allegato alla variante non riporta, tra gli obblighi della Ditta esecutrice, la rinuncia ai diritti edificatori esistenti sul lotto della vecchia sede che è alla base della decisione di accordare la variante urbanistica.

DARE ATTO che, fino all'invio della suddetta documentazione, l'iter di valutazione della pratica è da ritenersi sospeso potendo riprendere al deposito della stessa.

Il funzionario P.O.  
Arch. Giuliano Di Flavio

**IL FUNZIONARIO DELEGATO**  
**Melozzi Dario**

