

**NOTE RELATIVE AI TEMI URBANISTICI CONTENUTI NELL'OSSERVAZIONE AL
PROT. 14505 DEL 21.05.2021 (come da richiesta via PEC pervenuta in data
03.06.2021)**

Il P.R.G. previgente, approvato con D.G.R. n. 10-7937 del 09.12.2002 sottopone l'attuazione delle previsioni insediative per l'area interessata dall'osservazione a Programma Integrato stabilendo che esso "può essere pianificato unitariamente o per Unità Minime di Intervento".

Tali Unità Minime sono predeterminate dalla scheda normativa P.I.1 delle NTA di P.R.G. che suddivide l'area complessiva in più limitate "subaree" indicate in numero di sette (classificate dalla lettera A alla lettera G). Ciascuna Unità Minima può essere attuata tramite P.E.C. nel rispetto della perimetrazione prestabilita e delle indicazioni grafiche riferite agli assi stradali da formare, così come rappresentato nella planimetria inclusa nella scheda normativa.

Ciascuna Unità Minima è inoltre disciplinata da una propria scheda contenente dati quantitativi, destinazioni d'uso e parametri che risultano differenziati; in mancanza di attuazione tramite P.I. unitario esteso all'intera area, il P.R.G. previgente individua di fatto 7 aree edificabili separatamente e singolarmente, subordinate all'approvazione di un P.E.C.

Nel corso del periodo di vigenza del P.R.G. 2002, hanno trovato attuazione le previsioni relative alle Unità Minime denominate C, D ed E.

In sintesi il P.R.G. previgente sottopone l'attuazione delle previsioni insediative (comprendenti di urbanizzazioni e infrastrutture) a due possibili procedure alternative:

- alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario (il Programma Integrato è strumento urbanistico esecutivo per l'attuazione del Piano Regolatore Generale / cfr. LR 18/1996 art. 2);

- alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo a ciascuna Unità Minima di Intervento, comprensiva di superficie edificabile, superficie a standard e viabilità e subordinata all'osservanza di quanto definito graficamente nella Scheda di Normativa di P.R.G., così come avvenuto per le Unità Minime C, D ed E.

In sostanza l'attuazione delle previsioni insediative di P.R.G. è comunque subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, sia esteso all'intera area originaria di 47.840 m², sia riferito a una delle Unità Minime di Intervento, aventi superfici fondiarie variabili. L'attuazione avvenuta per le Unità Minime C, D ed E ha comportato la riduzione della superficie residua di P.I. a m² 34.930.

E' esclusa dal P.R.G. previgente l'attuazione di previsioni insediative attraverso l'ottenimento di titolo abilitativo diretto.

Nel corso del periodo intercorso dall'approvazione del P.R.G. (2002) fino all'assunzione di un'iniziativa di Variante Strutturale (in itinere) non si sono verificate condizioni favorevoli per l'attivazione completa delle previsioni di piano sopra indicate.

Si possono considerare molteplici problematiche quali cause della mancanza di iniziative di attuazione completa delle previsioni insediative in questione; è un dato di fatto che i soggetti aventi titolo di proprietà sulle aree incluse nel perimetro del Programma Integrato non si sono attivati con la presentazione unanime di un Programma Integrato unitario esteso all'intera area, mentre la proposta di un P.E.C. relativo a una delle sette Unità Minime di Intervento indicate nella scheda di Normativa P.I.1 è stata messa in atto in tre casi su sette.

L'osservazione in questione (di cui al protocollo 14505 del 21.05.2021) fa riferimento alla necessità di "flessibilità" normativa per agevolare l'operatività necessaria all'attuazione delle previsioni di P.R.G.

Tale condizione è condivisibile in generale, in particolare per la diffusa circostanza, riscontrata in molte realtà territoriali, di difficoltà ad assumere l'iniziativa di proporre uno strumento urbanistico esecutivo a causa di orientamenti non concordi degli aventi titolo che determinano l'impossibilità di addivenire a una sottoscrizione unanime dello strumento

urbanistico attuativo. Ciò determina in definitiva una condizione di ostacolo a dare concreta attuazione alle previsioni di P.R.G.

Con l'attivazione del processo di Variante Strutturale al P.R.G., l'Amministrazione Comunale, nell'esprimere valutazioni sul piano previgente, ha evidenziato tale problematica al fine di individuare, ove possibile, procedure attuative potenzialmente adeguate a superare l'impasse riscontrata nell'attuazione della previsione urbanistica così come formulata nelle norme previgenti.

In sostanza sono stati posti (tra gli altri) come obiettivi specifici sull'argomento dell'attuazione della Variante Strutturale:

- l'individuazione di strumenti e/o procedure più "flessibili" per l'attuazione delle previsioni di piano, superando in particolare l'individuazione prestabilita a priori di ambiti territoriali operativi in modo che risultasse agevolata un'unitarietà di interventi, da parte dei soggetti aventi titolo di proprietà, per proporre autonomamente un'ipotesi di attuazione (anche parziale) di aree edificabili;
- la necessità che fosse contestualmente garantita (ai fini della qualità e del decoro del territorio urbano) una forma di coordinamento degli interventi idonea a soddisfare necessità di: ordine nella disposizione di costruzioni, manufatti e infrastrutture, disponibilità di servizi di uso pubblico, compatibilità e adeguatezza di inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico, idoneità funzionale delle unità edilizie.

La problematica essenziale consiste dunque nel rendere compatibili una libera scelta della delimitazione della porzione di aree da sottoporre concretamente a interventi di attuazione (con un auspicabile buon livello dei risultati qualitativi e funzionali dell'insediamento) e una necessaria garanzia di tutela e conservazione di pari condizioni e diritti per i titolari delle parti non incluse nella proposta delimitata (ma presumibilmente di successiva attuazione).

La proposta individuata in Variante Strutturale consiste nella messa in atto di una procedura imperniata sullo strumento del "masterplan", strumento già utilizzato in precedenza per piani approvati e vigenti in altri contesti, data la diffusa difficoltà a dare

concorde attuazione a strumenti urbanistici esecutivi comprendenti una pluralità di aventi titolo di proprietà.

Il “masterplan” consente di individuare comunque il necessario livello di progettazione preliminare e coordinata per un intervento di modificazione dello stato di un determinato suolo, utile a fornire le indicazioni per la coerenza dello sviluppo attuativo ed esecutivo del progetto secondo criteri generali.

Nel caso della Variante Strutturale del P.R.G. di Castelletto Sopra Ticino si prevede per l’attuazione tramite Masterplan la seguente procedura:

- i soggetti aventi titolo di proprietà predispongono la documentazione di masterplan riferita a una parte dell’intero settore urbano in questione (nel caso specifico il P.I.1) tenendo conto delle seguenti caratteristiche:
 - estensione dell’area oggetto di proposta di attuazione almeno al 20% della superficie territoriale totale (per evitare una eccessiva “frantumazione” che renderebbe oggettivamente impossibile per aree eccessivamente limitate una pianificazione coordinata e coerente di insediamenti, infrastrutture, servizi, ecc.);
 - continuità dell’area inclusa nel masterplan (sempre ai fini dell’unitarietà del progetto);
 - illustrazione delle caratteristiche previste per costruzioni, infrastrutture e spazi aperti;
 - previsioni di idoneo inserimento del progetto nel contesto (aspetti funzionali, ambientali e paesaggistici);
- l’Amministrazione Comunale valuta la proposta con particolare riferimento a:
 - garanzia che le scelte del masterplan non risultino di impedimento all’esercizio dei diritti dei soggetti titolari delle aree ugualmente edificabili, ma non comprese nella proposta;
 - idoneità alla connessione dei nuovi interventi con le reti infrastrutturali comunali;
 - condizioni di disponibilità dei servizi di uso pubblico;
- a seguito dell’espressione di parere favorevole dell’Amministrazione sulla proposta di masterplan i soggetti aventi titolo possono presentare richiesta di titolo abilitativo

convenzionato (convenzione regolante l'assunzione di impegni reciproci tra proponenti e Amministrazione Comunale in base a quanto definito dal Masterplan).

Per la procedura e i contenuti riferiti al "masterplan" la Variante Strutturale prevede la predisposizione di un apposito regolamento, in modo da determinare preventivamente i contenuti effettivamente necessari e i criteri di valutazione.

La procedura prevista permette di superare l'ostacolo dell'obbligatorietà di agire sulla base di perimetrazioni (di Programma Integrato o di Unità Minime con P.E.C.) predeterminate, consentendo la costruzione di proposte "autogestite" in autonomia da parte di aventi titolo concordi.

Lo strumento del masterplan valorizza il concorso collaborativo di soggetti privati e Pubblica Amministrazione nello sviluppo di previsioni urbanistiche condivise.

Contestualmente vengono garantiti pari diritti a tutti i soggetti aventi titolo all'attuazione di previsioni insediative di piano attraverso il coordinamento esercitato dall'Amministrazione Comunale.

Di seguito sono messi a confronto procedure e contenuti per il caso di attuazione tramite Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e tramite "masterplan".

PROCEDURA DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) – artt. 39 e 43 L.R. 56/1977	PROCEDURA DI MASTERPLAN
<ul style="list-style-type: none">• presentazione al Comune di progetto di P.E.C. (con gli elaborati previsti dall'art. 39 della L.R. 56/1977 e con schema di convenzione)• decisione del Comune di accoglimento o motivato rigetto (90 giorni)• pubblicazione del P.E.C. e dello schema di convenzione (15 giorni)	<ul style="list-style-type: none">• presentazione al Comune di proposta di Masterplan con gli elaborati da prevedere con apposito regolamento (con riferimento all'art. 38 punti 2) 3) e 4) della L.R. 56/1977)• valutazione comunale del Masterplan con approvazione o richiesta di adeguamento e conseguente approvazione

<ul style="list-style-type: none"> • periodo per la presentazione di osservazioni e proposte (15 giorni) • approvazione del P.E.C. e della convenzione da parte della Giunta Comunale (esecutività ai sensi di legge) • presentazione di richieste di permesso di costruire 	<ul style="list-style-type: none"> • presentazione di richiesta di permesso di costruire (convenzionato)
--	---

Relativamente alle previsioni di piano per l'area denominata P.I.1 nel P.R.G. vigente e "C" nella variante si ricorda che sono state presentate (precedentemente a quella di cui al prot. 14505 del 21.05.2021) le seguenti osservazioni:

a) nella fase di pubblicazione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare:

- n° 15
 - richiesta di precisare nella scheda normativa "C" se sia possibile intervenire su un'area di estensione inferiore al 20% della superficie totale con ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE);
 - richiesta di specificare se il Masterplan debba preventivamente essere esteso all'intera superficie totale (precisando se di competenza pubblica o privata);
 - richiesta di chiarire se l'apposito regolamento per il Masterplan "vincoli la possibilità edificatoria" (regolamento specifico di Masterplan allegato al R.E.?)
 - indicazioni circa la mancata attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente a causa dell'impossibilità di avere l'accordo dei soggetti aventi titolo di proprietà

(è stata proposta la conferma del testo della scheda normativa "C" che specifica che il masterplan deve riguardare non meno del 20% della superficie territoriale totale, con procedure di superamento dell'iter di SUE, applicando specifico regolamento esclusivamente riferito a procedura e contenuti del Masterplan - non previsto dal Regolamento Edilizio Tipo).

- n° 91
 - richiesta in merito alla possibilità di edificazione mediante SUE di due singoli mappali

(è stata proposta la conferma della nuova norma in Variante – scheda normativa “C” – che prevede lo strumento del Masterplan per l’area delimitata, su iniziativa dei soggetti aventi titolo di proprietà che rappresenti almeno il 20% della superficie totale, senza perimetrazione preventiva in P.R.G.)

b) nella fase di pubblicazione del Progetto Preliminare:

- n° 99

- proposta di viabilità relativa all’area della scheda normativa P.I.1 del P.R.G. vigente e “C” della variante in itinere, indirizzata a definire scenari di sviluppo immobiliare

(è stata proposta la conferma della nuova normativa di Variante che non impedisce una eventuale proposta generale per la viabilità, ma consente anche di definirla e attuarla progressivamente per parti).

Relativamente al rilievo contenuto nell’osservazione a protocollo 14505 del 21.05.2021, circa la definizione di aree di completamento riportata all’art. 27 delle NTA, comma 1, valgono le seguenti considerazioni:

- a) la classificazione di Area di completamento a uso prevalentemente residenziale (ACR) costituisce una definizione generale che considera aree riconducibili a condizioni urbanistiche uniformi e/o assimilabili;
- b) la definizione non determina comunque ricadute sugli aspetti sostanziali della norma (destinazioni d’uso, tipi di intervento, parametri, disposizioni particolari);
- c) la classificazione delle Aree di completamento elenca le seguenti caratteristiche in esse riscontrabili:
 - si tratta di aree non edificate (come risulta allo stato di fatto);
 - si tratta di aree di limitate dimensioni (il termine limitate può essere considerato sia in assoluto, sia alla luce del rapporto con l’estensione del territorio urbano esistente); nel caso specifico dell’area oggetto dell’osservazione di cui al protocollo 14505 del 21.05.2021 si tratta di un’area confermata con riduzione già prevista dal P.R.G. vigente, dedotta la parte già attuata (U.M. C, D ed E); tale scelta costituisce un orientamento generale dell’Amministrazione nel determinare i requisiti della variante (cfr. Relazione Illustrativa di P.R.G., paragrafo 5.3); l’area residua totale di

- m² 34.930 risulta suddivisibile in superfici inferiori al totale; la potenziale suddivisione in 5 comparti costituenti ciascuno il 20% determina il limite per il Masterplan ($34.930 : 5 = 6.986 \text{ m}^2$);
- le aree ACR sono situate all'interno o in adiacenza al territorio edificato (che di fatto circonda completamente l'area della scheda normativa "C" da ogni lato);
 - le aree ACR sono dotate di opere di urbanizzazione o risultano a esse allacciabili; tale condizione è specificamente richiamata e specificata per i contenuti oggetto di valutazione del Masterplan previsti dalla citata scheda normativa "C".

Per quanto riguarda i contenuti dell'osservazione protocollo 14505 del 21.05.2021 riferiti alle tematiche "paesaggistiche", si sottolinea che la buona pratica di considerare gli effetti sul paesaggio (urbano ed extraurbano) dell'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici, in precedenza prevalentemente effettuata per mezzo del documento di valutazione ambientale, a partire dal 20.10.2017 (data di entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale) è obbligatoriamente richiesta attraverso la "verifica di coerenza" al PPR del P.R.G.

Ciò costituisce il più recente aggiornamento di un processo in corso da tempo di rivalutazione storica del rapporto diretto tra previsioni di sviluppo insediativo e di organizzazione funzionale degli spazi liberi e caratterizzazione identitaria e qualitativa dei paesaggi urbani, agricoli e naturalistici.

Allo stato attuale (attraverso direttive dell'Unione Europea, leggi nazionali e regionali, strumenti di pianificazione e tutela sovraordinati al livello locale) indirizzano i piani comunali contestualmente verso la sostenibilità ambientale e la tutela e valorizzazione paesaggistica.

In estrema sintesi si ritiene che le modifiche normative introdotte al P.R.G. vigente (di cui alla scheda normativa P.I.1) attraverso la variante (con scheda normativa "C") introducano uno strumento attuativo (Masterplan) utile per agevolare l'attuazione delle previsioni di piani laddove possano insorgere (come indicato anche da specifiche osservazioni dei cittadini) difficoltà a condividere iniziative operative unitarie e coordinate da parte di soggetti aventi parziale titolo di proprietà su aree di trasformazione.