Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0059745 del 13/04/2022 - Uscita
Impronta informatica: f6328a624f8ec3979882b03a3f5a9d306f3ad5cd7b59f02645ab658d393bad32
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale
Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0045622 del 22/03/2022 - Uscita
Firmatari: **Mattoli Cinzia (151936940735122674641519530826725222552)**
Impronta informatica: 516d0991131c7b588246176e0ed1ea8c72428123c2d1afe4ab803e4aa0065b82
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

COMUNE DI TERNI
Direzione Pianificazione territoriale – Edilizia Privata
Ufficio Pianificazione strategica

Corso del Popolo, 30 - 05100 Terni

Tel +39 0744.549.975
Fax +39 0744.428706
simona.scio@comune.terni.it

OGGETTO: Certificazione.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Visti gli atti d'ufficio:

C E R T I F I C A

Che la documentazione inerente la "*Variante parziale al Piano Attuativo in Loc. Cospea Alta e al P.R.G. P.O. (Ditta: Soc. IMMOBILIARE PETROLLINI & Co. S.R.L., Soc. ITAL C.E.I.A. S.R.L., Soc. G.P. IDEOPLAST S.R.L.)*", adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 305 del 13/12/2021, è stata depositata presso questa Direzione per un periodo di quindici giorni dal 08/02/2022 al 23/02/2022;
Che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul B.U.R. n. 8 del 8/2/2022, all'Albo Pretorio on line dal 08/02/2022 al 10/03/2022, nel sito comunale www.comune.tr.it sezione "Amministrazione trasparente" e ne è stata data notizia mediante pubblici manifesti e comunicati stampa;
Che entro il termine previsto del 10/03/2022 sono pervenute le seguenti n. 3 osservazioni:

n. prog. di arrivo oss.	Nominativo	data	Protocollo generale
1	D'Isanto Andrea	07.03.2022	n. 36582
2	Mafrici Cristiano	10.03.2022	n. 39312
3	Ciabacchini Alessandro	10.03.2022	n. 39314

Che entro il termine previsto del 15/03/2022 è pervenuta la seguente replica:

n. prog. di arrivo repl.	Nominativo	data	Protocollo generale
1	Del Pinto Stefano	14.03.2022	n. 40689

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Cinzia Mattoli

Documento sottoscritto con firma digitale

Prat.1/2022

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0036582 del 07/03/2022 - Entrata
Impronta informatica: 690b91419bd6490456faafde35f9e62670f6c5eceffa594f2c0275152cda2fa8
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale

Oggetto: Osservazioni alla Variante parziale al Piano Attuativo in Loc. Cospea Alta e al P.R.G. P.O. (Ditta: Soc. IMMOBILIARE PETROLLINI & Co. S.R.L., Soc. ITAL C.E.I.A. S.R.L., Soc. G.P. IDEOPLAST S.R.L.)". adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 305 del 13.12.2022.

Al Sindaco del

COMUNE DI TERNI

Settore urbanistica

P.zza Mario Ridolfi

Terni

Via PEC a : comune.terni@postacert.umbria.it

==========

Il sottoscritto Andrea D'Isanto, nato a Terni (Tr) il 01.06.1969 , ivi residente Via Perillo n° 33 Tel. 328/7188607 , proprietario della porzione di fabbricato sita in località Cospea Alta , Via Perillo n. 33 , identificata catastalmente al NCEU di Terni al Foglio n. 156 , particella n. 1684 in ordine alla variante urbanistica al P.R.G. di cui all'oggetto:

CONSIDERATO

Che l'area interna alle villette bifamiliari (ricompresa nella porzione di lottizzazione definita nella originaria variante "UMI 8") di cui lo scrivente è proprietario di parte delle stesse è ancora dopo dieci anni in stato di totale abbandono e fonte di potenziali pericoli legati alla sicurezza dei residenti (si sono verificati più e più volte furti nelle

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0036582 del 07/03/2022 - Entrata
Impronta informatica: 690b91419bd6490456faafde35f9e62670f6c5eceffa594f2c0275152cda2fa8
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale

abitazioni tramite accesso dei malintenzionati dalla citata area purtroppo non ancora illuminata;

Che nella suddetta area (vedasi stralcio planimetrico allegato alla presente ove indicato il punto preciso) è stata realizzata presumibilmente dalla impresa realizzatrice nell'ambito del previsto intubamento di parte della forma conosciuta dai residenti come "forma consorzio bonifica Tevere-Nera" una semplice e funzionale opera di presa totalmente interrata finalizzata all'utilizzo a fine irriguo dei giardini dei residenti peraltro già assoggettata a ruolo dal Consorzio Bonifica Tevere-Nera e che tale opera è oggetto di ricorrente manutenzione , almeno ogni due anni, tramite accesso all'area di un mezzo autospurgo a 3 assi del peso di circa 25 tonn. che finora ha avuto accesso all'area di cantiere passando sul terreno incolto ma che stante l'auspicabile conclusione dei lavori dovrà avere accesso in modo adeguato e definitivo sia in termini di portata sia di ingombro (larghezza);

Per quanto sopra esposto,

Con la presente

CHIEDE:

Che l'area sopra descritta interna alle villette bifamiliari venga opportunamente illuminata per mezzo di idonei pali di pubblica illuminazione di altezza e capacità illuminante idonea così da scongiurare eventuali malintenzionati;

Che l'area di che trattasi venga dotata di idoneo accesso carrabile di larghezza adeguata tale da garantire sia in termini di portata che di ingombro l'accesso del ricorrente mezzo

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0036582 del 07/03/2022 - Entrata
Impronta informatica: 690b91419bd6490456faafde35f9e62670f6c5eceffa594f2c0275152cda2fa8
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale

manutentivo citato in premessa, si specifica ad ogni buon fine che attualmente il mezzo accede all'area da manutenere nelle vicinanze della villetta di cui al civico Via Perillo n° 27;

Confidando nell'accoglimento della presente,

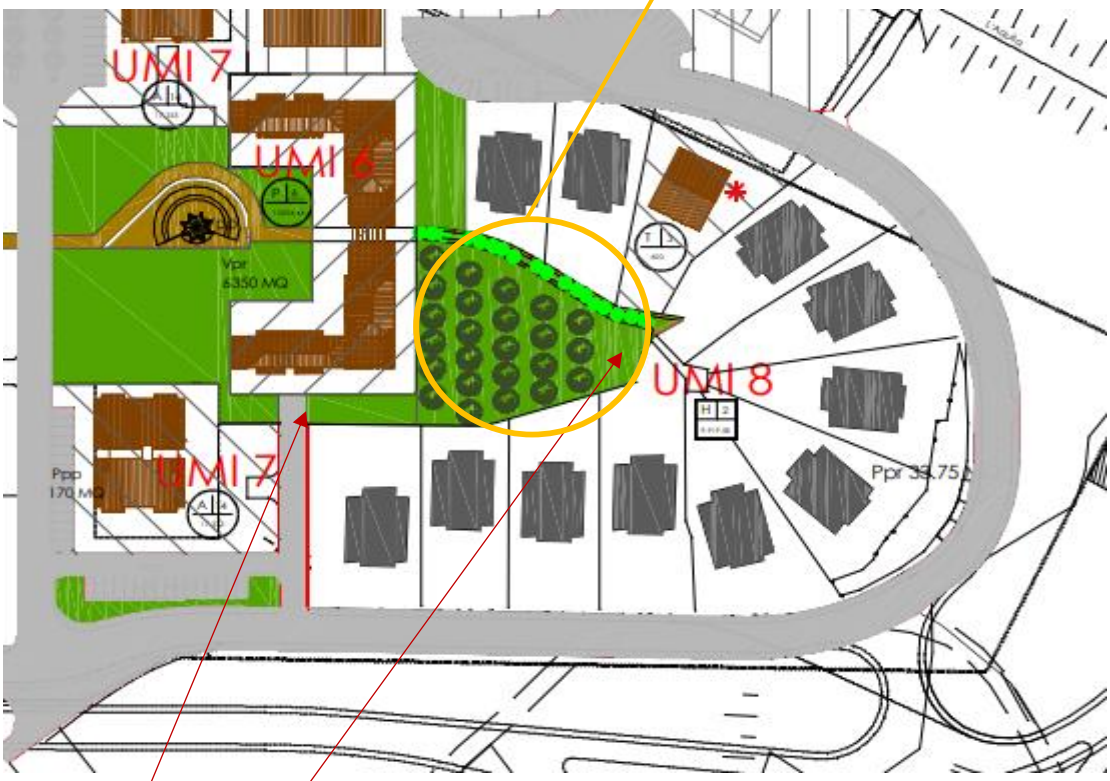
Terni lì, 07.03.2022

IN FEDE

F.to Andrea D'Isanto

Allegati: - stralcio planimetrico della presente variante (Tav 4) attualmente in deposito con indicazione dell'area oggetto di manutenzione e dell'area da illuminare con pali di pubblica illuminazione in modo adeguato.

Area da illuminare adeguatamente



Area da manutenere ciclicamente

Attuale punto di accesso all'area da parte del mezzo autospurgo

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0039312 del 10/03/2022 - Entrata
Impronta informatica: e302b59da9d087c9a703b3670adf34e5cdec90befda023a64164c519b14066e5
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale

COMUNE DI TERNI
10 MAR. 2022
Protocollo n° 39312
CAT. 10 CL. 10 SC. 2

COMUNE DI TERNI
10 MAR. 2022
SEGRETERIA

DIR EDILIZIA

Al Sig. SINDACO DEL COMUNE DI TERNI
Piazza Ridolfi n°1
05100 TERNI (Tr)

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO ATTUATIVO in Loc.tà Cospea Alta e P.R.G. P.O (Ditta Soc.tà Immobiliere Petrollini & Co. Srl, Soc.tà ITAL-C.E.I.A. Srl , Soc.tà G.P. Ideoplast Srl – Delibera C.C. n°305 del 13/12/2021

Preso atto che il Consiglio Comunale con atto n°305 del giorno 13/12/2021 ha deliberato di adottare la *"Variante parziale al Piano Attuativo in Loc.tà Cospea Alta e P.R.G. P.O (Ditta Soc.tà IMMOBILIARE PETROLLINI & Co Srl, Soc.tà ITAL-C.E.I.A. Srl, Soc.G.P. IDEOPLAST Srl* e considerato che:

1. La Legge Regionale n°1 del 21 Gennaio 2015 prevede che tutti gli aventi diritto possano partecipare alla formazione dello strumento attuativo attraverso la presentazione di osservazioni;
2. L'avviso di adozione della variante prevede il deposito della durata di 15 giorni a partire dall'8/02/2022 e che entro 30 giorni dalla data di deposito i soggetti intermezzati possono presentare osservazioni alla variante

PREMESSO QUANTO SOPRA

e consultati gli elaborati che compongono la variante in oggetto elencati nella pubblicazione all'Albo Pretorio, si trasmettono puntualmente le seguenti osservazioni.

In via preliminare si osserva che nel caso in esame non è possibile procedere alla variante del Piano Attuativo, in quanto il Piano Attuativo è ormai decaduto, ai sensi dell'art.lo 57 comma 4 della Legge Regionale n°1/2015.

Si osservano inoltre i seguenti punti:

1. Le porzioni di superficie di cui al Foglio 156 Part.lla 155 e part.lla 1309, da Piano Attuativo approvato con D.C.C., n°92 del 11/04/2005 e convenzionato in data 01/06/2006 rep.n°36162, è destinata a viabilità di proprietà comunale, quindi pubblica. Allo stato attuale tale superficie risulta all'interno di una proprietà privata e precisamente ricompresa all'interno della recinzione di una abitazione provata unitamente alla particella n°1308, meglio individuata come Via Bartoli n°10

Nella Variante del Piano Attuativo viene proposta una modifica delle aree oggetto di piano di cessione in cui l'area sopra citata viene "scambiata "a tutto vantaggio dell'Amministrazione comunale con un'area individuata al Foglio n°156 Part.lla 1624/P.

Occorre precisare da subito che la convenzione repertorio n°36162 del 01/06/2006 è scaduta.

Inquadrato il contesto operativo, appare alquanto strano che la Variante parziale in Variante al P.R.G. del Piano Attuativo possa essere presentata "in Sanatoria" di opere già realizzate e che si ribadisce avvenga in regime di convenzione già scaduta.

Non si percepisce quale sia la convenienza del Comune di Terni nel prendere in carico una strada a fondo cieco a servizio di abitazioni private.

Risulta alquanto inusuale lo scambio di un'area di viabilità pubblica avvenga con un'area di viabilità privata che consentirà in futuro l'accesso ai piani interrati (parcheggi e aree di pertinenza) di edifici privati (UMI 7 e UMI 6) come da schema di accesso ai piani interrati

Si osserva e pertanto si chiede, prima di approvare qualsiasi variante o variazione del piano attuativo e nuova convenzione che venga ripristinato lo stato delle aree del Foglio 155 part.lla 721/P e Foglio 159 part.lla 1309 ad oggi ricomprese all'interno dell'area provata di Via Marigo Bartoli n°10. Pertanto, in mancanza di quanto sopra, la variante proposta non può essere adottata a seguito della difformità sopra evidenziata;

2. Si osserva, come più volte ammesso dai funzionari del Comune di Terni in risposta al Comitato di Cospea Alta, il mancato completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste nella convenzione stipulata in data 01/06/2006 rep.36162, orami scaduta, nel pieno rispetto delle quantità e della qualità di cui ai documenti progettuali allegati alla convenzione scaduta;
3. In riferimento alla comunicazione pervenuta a firma dell'Ing. Bedini e Arch. Cuzzucoli del 10/11/2021 al punto 4, è ormai accertato che la convenzione rep 36162 del 01/06/2006 è scaduta. Si osserva e si richiede l'applicazione immediata delle condizioni espresse e stabilite dall'art.lo 11 della convenzione medesima. Si riporta inoltre un elenco non esaustivo delle opere di urbanizzazione e non, ancora mancanti e/o ancora non ultimate:

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0039312 del 10/03/2022 - Entrata
Impronta informatica: e302b59da9d087c9a703b3670adf34e5cdec90befda023a64164c519b14066e5
Segnatura Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale

a. Verde pubblico, mancanza di impianti di irrigazione e rete di distrubuzione con impianto di sollevamento, piantumazione come da allegati progettuali e computo metrico estimativo;
b. Attrezzature di interesse comune;
c. Parcheggi;
d. Impianti sportivi (disciplinati con le modalità di cui alla convenzione rep. 36162 del 01/06/2006);
e. Rete antincendio con idranti fuori terra

4. Si osserva che all'art.lo 7 della nuova convenzione la nomina dei Collaudatori spetterebbe alla *Ditta Attuatrice*. Poiché si è in presenza di opere che successivamente dovranno diventare patrimonio pubblico e quindi di interesse generale, si richiede che vengano ripristinate le condizioni previste all'art.lo 7 della precedente convenzione (rep 36162 del 01/06/2006), in quanto si ritiene che ci siano maggiori garanzie nell'esecuzione a perfetta regola dell'arte nell'esecuzione dei lavori da parte della Ditta attuatrice;
5. Si osserva che nelle Norme tecniche di attuazione di cui alla convenzione scaduta rep. 36162 del 01/06/2006 viene stabilito il limite in altezza degli edifici pari a 30 mt e la distanza tra le pareti finestrate degli edifici stabilita in 15 mt. Nelle norme tecniche di attuazione della variante al piano attuativo tali limiti vengono immotivatamente variate.
   Si chiede conferma e totale applicazione delle norme tecniche di attuazione allegate alla convenzione scaduta rep. 36162 del 01/06/2006
   Quanto sopra osservato tiene conto delle prescrizioni espresse dalla Regione Umbria , *Servizio Urbanistica, Riqualificazione urbana e politiche della casa , tutela del paesaggio* dove, in sede di determina n°1929 del 02/03/2021 che si intende integralmente richiamata nella presente, si precisa: *"Da un punto di vista paesaggistico alcuni aspetti sono rimasti incoerenti e poco approfonditi e vanno ottimizzati studiando l'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti rispetto agli esistenti. Attraverso lo studio dei rapporti tra il costruito e la progettazione/disposizione del verde e delle visuali dalle strade limitrofe, se opportunamente considerate , potrebbero attribuire maggiore identità e qualità anche ecologica dell'intero comparto".*
6. Si osserva e si ribadisce che, ad oggi a convenzione scaduta, non risultano ultimate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, Si richiede pertanto

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0039312 del 10/03/2022 - Entrata
Impronta informatica: e302b59da9d087c9a703b3670adf34e5cdec90befda023a64164c519b14066e5
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale

che non vengano rilasciati ulteriori Permessi di Costruire prima del completamento delle opere di urbanizzazione di ogni singola U.M.I. in corso di realizzazione o già ultimate. Quanto sopra osservato risulta ampiamente dettagliato e regolamentato all'interno dell'art.lo 4 della precedente convenzione scaduta;

7. Si osserva e si richiede che all'art.lo 10 dello schema di convenzione proposto allegata alla variante del piano attutivo venga stralciata la possibilità di proroga dei termini contrattuali per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, al fine di evitare il ripersi di quanto già accaduto con la precedente convenzione dove, dopo ben 16anni, le opere di urbanizzatone al servizio dell'intero quartiere risultano ancora incomplete e mancanti;
8. Si osserva inoltre che, per quanto riguarda i parcheggi privati pertinenziali delle singole U.M.I. che, se pure appare rispettato il rapporto del calcolo teorico dei posti auto previsti ai sensi delle vigenti normative (L. 122/89) in molti casi si rileva l'impossibilità e/o l'inesistenza di spazi destinati a tale uso all'interno delle aree di pertinenza delle singole U.M.I. o dei singoli fabbricati. Si osserva quanto sopra in quanto mancando tali parcheggi privati pertinenziali, le aree pubbliche risultano già ad oggi insufficienti e che tale situazione andrà progressivamente a peggiorare nel tempo a seguito della realizzazione di nuovi edifici.

A seguito di quanto sopra osservato e puntualmente esposto si rimane in attesa di risposte esaustive da parte dell'Amministrazione comunale e degli uffici competenti.

Mafrici Cristiano
Via Amerigo Bartoli 12
05100 TERNI (Tr)

Email: cristianomafrici@mafrici.it
Email:segreteria.mafrici@libero.it
Email PEC: cristianomafrici@pec.it

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0039314 del 10/03/2022 - Entrata
Impronta informatica: 41bd5ee1c19d9d72ebde69af3b009f43b629c9a8f91b847068f1c6594c4443d8
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale

COMUNE DI TERNI
10 MAR. 2022
Protocollo n° 39314
CAT. 10 CL. 10 SC. 2

DIR EDILIZIA

COMUNE DI TERNI
10 MAR. 2022
SEGRETERIA

Al Sig. SINDACO DEL COMUNE DI TERNI
Piazza Ridolfi n°1
05100 TERNI (Tr)

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO ATTUATIVO in Loc.tà Cospea Alta e P.R.G. P.O (Ditta Soc.tà Immobiliere Petrollini & Co. Srl, Soc.tà ITAL-C.E.I.A. Srl Soc.tà G.P. Ideoplast Srl – Delibera C.C. n°305 del 13/12/2021

Preso atto che il Consiglio Comunale con atto n°305 del giorno 13/12/2021 ha deliberato di adottare la *"Variante parziale al Piano Attuativo in Loc.tà Cospea Alta e P.R.G. P.O (Ditta Soc.tà IMMOBILIARE PETROLLINI & Co Srl, Soc.tà ITAL-C.E.I.A. Srl, Soc.G.P. IDEOPLAST Srl* e considerato che:

1. La Legge Regionale n°1 del 21 Gennaio 2015 prevede che tutti gli aventi diritto possano partecipare alla formazione dello strumento attuativo attraverso la presentazione di osservazioni;
2. L'avviso di adozione della variante prevede il deposito della durata di 15 giorni a partire dall'8/02/2022 e che entro 30 giorni dalla data di deposito i soggetti intermezzati possono presentare osservazioni alla variante

PREMESSO QUANTO SOPRA

e consultati gli elaborati che compongono la variante in oggetto elencati nella pubblicazione all'Albo Pretorio, si trasmettono le seguenti osservazioni.

Si osserva che nel caso in esame non è possibile procedere, con le modalità proposte dalla Ditta attuatrice, alla variante del Piano Attuativo, in quanto il Piano Attuativo è ormai decaduto, ai sensi dell'art.lo 57 comma 4 della Legge Regionale n°1/2015.

Nel merito l'art.lo 57 comma 4 della L.R. 1/2015 specifica:

4. Fatto salvo quanto disposto dal comma 5, decorsi i termini stabiliti ai sensi dei commi 2 e 3, **il piano attuativo decade automaticamente per la parte non attuata**, rimanendo ferma, a tempo indeterminato, la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli

allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, fermo restando quanto indicato al comma 7 .

A parere dello scrivente, nel caso in esame risulta pienamente applicabile l'art.lo 57 L.R 1/2015

Quanto sostenuto dallo scrivente contrasta inoltre anche con quanto affermato dai funzionari del Comune di Terni in risposta al Presidente della 1° Commissione Consiliare, Assessore all'Urbanistica e al Dirigente della Pianificazione Territoriale con nota prot.llo 0167660 del 10/11/2021 (Riscontro relazione del Comitato prot.llo 159341 del 26.10.2021) in cui al punto 4 comma a, si precisa: *Il Piano attuativo in Loc.tà Cospea Alta , non risulta affatto decaduto: in realtà, ai sensi dell'art.lo 57 della L.R. 1/2015, i piani attuativi non decadono se non a seguito di un nuovo piano attuativo, rimanendo ferme a tempo indeterminato le previsioni urbanistiche ivi contenute, volumetrie e allineamenti; ciò che è decaduto è il termine convenzionale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, del resto realizzate per la maggior parte e quelle e quelle non realizzate in via di realizzazione, eccezion fatta per il noto sottopassaggio ferroviario che l'Amm.ne Com.le ha deciso di spostare di ubicazione.*

Le modalità per la presentazione delle Varianti ai piani attuativi, fatti salvi i casi di decadenza di cui all'art.lo 54 comma 4 del T.U, sono stabilite dall'Art.lo 103 Regolamento Regionale n°02/2015.

A seguito di quanto sopra osservato e puntualmente esposto si rimane in attesa di risposte esaustive da parte dell'Amministrazione comunale e degli uffici competenti.

CIABACCHINI Ing. Alessandro
Via Perillo n°27
05100 TERNI (Tr)
Email: alessandrociabacchini@aruba.it
Email PEC: alessandro.ciabacchini@ingpec.eu

Comune di Terni

Protocollo 0040689 del 14/03/2022 09:51

Da	Arc. Stefano Del Pinto <stefano.delpinto@archiworldpec.it>
A	comune.terni@postacert.umbria.it - Direzione Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata
CC	
Assegnatari A	Direzione Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata
Assegnatari CC	
Casella	PEC Istituzionale
Tipo	Entrata
Allegati	image001.jpg (Principale)
Oggetto	VARIANTE PARZIALE in VARIANTE al P.R.G. -P.O.del PIANO ATTUATIVO di COSPEA ALTA-Adozione con D.C.C. n°305- deposito controdeduzioni alle Osservazioni.
Messaggio	Arch. Stefano Del Pinto Via Giacinto Menotti Serrati, 11a 05100 -Terni Tel./Fax 0744 460062 www.delpinto.net AL SIG SINDACO DEL COMUNE DI TERNI SEDE MUNICIPALE Al Sig. Sindaco Avv. Leonardo Latini Alla c.a. Ass.re Urbanistica Ing. Federico Cini Al dirigente Pianificazione Territoriale Urbanistica- Edilizia privata-Ambiente Arch. Claudio Bedini al RUP arch. Tonino Cozzucoli Oggetto: VARIANTE PARZIALE in VARIANTE al P.R.G. –P.O.del PIANO ATTUATIVO di COSPEA ALTA Ditta : soc. Immobiliare Petrollini & Co srl 05100-Strada di Pantano,19- 05100 Terni AD. Petrollini Luigi- Adozione con D.C.C. n°305 del 13/12/2021-Pubblicazione – deposito del 08/02/2022. Osservazione n°1 Sig. Andrea D'Isanto (nota pec. del 07/03/2022 prot.0036582) proprietà fg.156 part.1684. Osservazione n°2 cristiano Mafrici (del 10/03/2022 prot.39312) - Via Bartoli,12 Tr Osservazione n°3 alessandro Ciabacchini (del 10/03/2022 prot.39314)- Via Perillo,27 Tr In riferimento all'oggetto, lo scrivente in qualità di progettista e in nome e per conto delle ditte proponenti con la presente puntualmente esprime le proprie "Controdeduzioni" alle "Osservazioni" depositate presso gli uffici in indirizzo. Osservazione n°1 Sig. Andrea D'Isanto Contenuto: l' osservazione evidenzia sinteticamente quanto segue: "il mancato completamento del verde pubblico funzionale alla UMI 8 di cui è facente parte l'immobile acquistato dall'attuale proprietà cosi come la pubblica illuminazione. L'esistente cisterna interrata collegata alle canalette del Consorzio di Bonifica Tevere atta all'irrigazione del verde pubblico sistema è oggetto di ricorrente manutenzione e necessita di adeguato accesso carrabile dalle vie pubbliche per i mezzi auto spurgo." Controdeduzioni: L'intervento edificatorio nell'ambito della UMI 8 ad oggi non è completamente realizzato, infatti l'ultimo villino è in corso di completamento ed entro circa tre mesi verrà completato realizzato, nel frattempo l'impresa già si è attivata all'approvvigionamento delle essenze da mette a dimora cosi come da progetto approvato, l'illuminazione pubblica prevista verrà installata cosi come da progetto approvato e convenzionato; pertanto l'impegno a realizzare il verde pubblico funzionale alle UMI 8 risulterà soddisfatto a conclusione completa dell'intervento edificatorio pertinente, in conformità della convenzione. Relativamente alla possibilità di un accesso carrabile al verde pubblico tramite le vie pubbliche esistenti, questo pur non essendo previsto nel Piano Attuativo approvato è altresì previsto nell'ambito della Variante al Piano cosi come si evince dalle tavole progettuali poste in pubblicazione. In forza di quanto sopra l'osservazione si ritiene superata per l'impegno a realizzare l'opera del verde pubblico entro i prossimi 3 mesi unitamente al nuovo accesso carrabile previsto dalla variante al P.A. Osservazione n°2 cristiano Mafrici - (del 10/03/2022 prot.39312) - Via Bartoli,12 Tr Contenuto: l' osservazione evidenzia sinteticamente nei diversi punti quanto segue: Punto 1 "Le porzioni di superficie di cui al foglio 156 part.lle 155…" Punto 2 "Si osserva, come più volte ammesso dai funzionari del comune…" Punto 3 " In riferimento alla comunicazione pervenuta a firma dell'ing. Bedini…" Punto4 "Si osserva che all'art 7 della nuova convenzione la nomina dei collaudatori…" Punto5 "Si osserva che nelle Norme Tecniche di attuazione di cui…" Punto 6 "si osserva e si ribadisce che , ad oggi a convenzione scaduta, non risultano…" Punto 7 "Si osserva e si richiede che l'art. 10 dello schema di convenzione proposto…" Punto 8 " si osserva inoltre che, per quanto riguarda i parcheggi privati pertinenziali…" Controdeduzioni: Punto1. L'eliminazione del previsto accesso veicolare pubblico di mq 195 posto tra la UMI 1 e la UMI2 del P.A. approvato, lo stesso verrà compensato con la previsione di un nuovo accesso veicolare pubblico di mq 290 posto tra la UMI 7 e la UMI 8.. Si evidenzia che la stradina pubblica da eliminare, della larghezza di mt 4.00, , è a fondo cieco, solo carrabile e posta a

servizio di un solo edificio privato, quindi economicamente gravosa per l'Ente e priva d'interesse per la pubblica utilità, mentre invece la nuova strada di accesso di previsione, della larghezza di mt 6.50, , risulta di evidente interesse pubblico sia perché consente un'ulteriore è migliore accesso al Verde Pubblico di Piano e sia perché risulterà carrabile e pedonale in quanto di maggiore larghezza.(tale strada viene richiesta e avanzata nella Opposizione n°1- dal sig. Andrea D'Isanto) Tale permuta/compensazione, risulta vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale sia in quanto l'area che viene ceduta alla P.A. è di maggiore consistenza rispetto a quella che viene riassegnata, e sia perché in termini economici in quanto la nuova viabilità comporta maggiori opere infrastrutturali quali manto stradale, marciapiede e pubblica illuminazione, in ultimo in termini utilizzo in quanto consente una migliore fruibilità e accesso all'area di verde pubblico. La cessione/permuta sarà a titolo gratuito tra le parti. Punto2 Le complete opere di urbanizzazione primarie risultano essere realizzate nei tempi utili e già prese in carico dalla P.A.; il verde pubblico funzionale alle singole UMI 1-2-3-5, già realizzate risulta essere completato, mentre per le UMI in corso di realizzazione (UMI 4-8) lo stesso è in corso di realizzazione cosi come da convenzione; Il parcheggio pubblico di Via Bartoli è in corso di realizzazione e si è in attesa del parere dell'ufficio Viabilità per l'adeguamento della segnaletica stradale e degli stralli, cosi come da parere concordato con il geom. R. Strozzi e richiesto all'ufficio Viabilità del Comune protocollato in data 07/03/2022. Punto 3 Gli impegni convenzionati non risultano scaduti in quanto reiterati con Atto Unilaterale d'obbligo del 29/05/2019 rep.38926 reg 59765 e garantiti con le polizze fidejussorie depositate in sede di convenzione. Relativamente ai contenuti riportati alle lettere a-b-c-d-e dello stesso punto, gli stessi sono erroneamente considerati opere pubbliche non realizzate, in quanto servizi e dotazioni non previste da convezione (rete antincendio), le altre invece di esclusiva iniziativa privata, come "attrezzature di interesse comune e impianti sportivi" e cioè interventi edilizi di esclusiva iniziativa del lottizzante. Punto 4 La nomina dei collaudatori delle O.U. 1^1 e 2^ sono a carico della ditta lottizzante, cosi come da convenzione, detti professionisti accreditati hanno operato e opereranno in conformità alle norme di legge di merito ed alle norme deontologiche professionali. Punto 5 Le N.T.A. della Variante al Piano Attuativo nel consentire maggiori altezze nell'ambito delle UMI 6 e7 regolamenteranno una sensibile riduzione dell'uso del suolo presente, che unitamente alla particolare riduzione della cubatura prevista e consentita al momento, la quale passerà dai 123.750 mc previsti dal P.A. approvato ai 118.750 mc dal P.A. di variante, consentirà una qualità edificatoria più compatibile all'intero comparto edificatorio di espansione. Si evidenzia che l'area d'intervento è priva di vincoli paesaggistici, di coni visuali principali esistenti di particolare pregio, e comunque la "variante" è supportata di idonea valutazione VAS. Punto 6 Allo stato attuale l'impianto infrastrutturale del piano di lottizzazione risulta completato nelle O.U. in ogni sua parte, pertanto in conformità all'art.57 c.4 della L.R.1/2015, possono essere rilasciati nuovi titoli abilitativi per le UMI dotate di opere funzionali ma ancora da edificare, inoltre sono in corso di validità gli "impegni convenzionati" con l'Atto Unilaterale d'Obbligo del 29/05/2019 rep.38926 reg 59765 , garantiti tra l'altro con le intere polizze fidejussorie in essere sia per le O.U. 1^ e sia per le O.U. 2^. Punto 7 I termini riportati al punto 10 della bozza di convenzione sono stati specificatamente indicati sia in sede di discussione della I° Commissione Consiliare e sia in sede di Consiglio Comunale nella fase di Adozione. Punto 8 Tutti gli interventi edilizi realizzati e quelli in corso di realizzazione sono conformi alle dotazioni dei "parcheggi privati" e soddisfano i requisiti previsti dalla L122/89, infatti le abitazioni nonofamiliari e bifamiliari sono tutte dotate di parcheggi privati sia esterni e sia interrati e tutti gli edifici pluripiano sono dotati di proprie autorimesse interrate a soddisfacimento dei posti auto previsti dalla L.122/89. Le dotazione dei "parcheggi pubblici" di piano approvato e realizzati sono ampiamente sufficienti allo stato attuale, infatti risultano scarsamente utilizzati dagli attuali residenti in quanto possessori di propri posti auto pertinenziali e risulteranno, nella previsione di variante, maggiormente sovradimensionati data la sensibile riduzione di cubatura prevista dalla variante e data la previsione per gli edifici pluripiano ancora da realizzare di autorimesse interrate di più livelli.

Osservazione n° alessandro Ciabacchini Contenuto: l'osservazione evidenzia sinteticamente quanto segue: "Nel merito all'applicazione dell' art.57 comma 4 della L.R. 1/2015 specifica…" Controdeduzioni: L'Osservazione evidenzia un'insipiente lettura e interpretazione della norma riportata, nonché di quanto citato "…contrasta inoltre anche con quanto affermato dai funzionari del Comune in risposta al Presidente della I° Commissione Consiliare, nonché dell'art. 103 del R.R. n°2/2015…." Infatti l'osservazione riporta, nei diversi capoversi, differenti interpretazioni e letture dell' art.57 comma 4 della L.R. 1/2015 sia in merito alla validità del P.A. e sia in merito alla sua applicazione, inoltre contrasta

con quanto osservato dal Mafrici al punto 6 nell'ambito dell'osservazione n°2. Si pone in attenzione che la VARIANTE PARZIALE in VARIANTE al P.R.G. –P.O.del PIANO ATTUATIVO di COSPEA ALTA nel suo impianto progettuale recepisce principalmente quanto segue: L"Atto di Indirizzo" approvato con D.C.C. N°321 del 16/10/2019 per l'adeguamento della "viabilità esterna di allaccio" della lottizzazione al tessuto urbano adiacente, lato Via Marzabotto. variante specifica per tale Piano Attuativo (G20), approvata nell'ambito della Variante Parziale al P.R.G. a contenuto complesso", approvata con D.C.C. n°33/2018 In merito alla modalità della presentazione della variante, la stessa risulta in conformità alla normativa di merito ed è supportata dalla regolarità tecnica del Dirigente con parere del 15/11/2021 prot.0170139 ai sensi dell'art. 49 c.1 D.Lgs n°267/2000.
Conclusioni delle Controdeduzioni In forza delle puntuali controdeduzioni sopra riportate per ogni singola "Osservazione", lo scrivente in qualità di progettista in nome e per conto delle ditte proponenti, ritenendo da parte degli opponenti la non sufficienza del mero requisito della "vicinatas" per avanzare "opposizioni" di generica e insipiente interpretazione sia delle norme e sia della reale concretezza e veridicità dei contenuti, evidenzia l'assoluta insussistenza sia di specifiche "lesioni" alla loro propria sfera giuridica e sia di specifiche prove di danni personali diretti e indiretti, né tanto meno evidenziano danni e preclusioni all'interesse della pubblica collettività. Pertanto si ritengono dette argomentazioni, a base dell'osservazioni, infondate e prive di sussistenza dei requisiti per la presa in considerazione da parte degli uffici della Pubblica Amministrazione sia in termini giuridici e sia in termini di concretezza,. Quanto sopra a garanzia dell'interesse dei proponenti e del pubblico interesse in particolare.

Arch. Stefano Del Pinto

Ricevuto il	14/03/22 9.40
Creato il	14/03/22 9.40

Dati Generali

Riferimenti	0036582 del 07/03/2022 09:13 - Osservazione a varia... 0039312 del
Classificazione	Titolario:/010/010/002
Riservatezza	
Tag	
Note	

Altro

Data e ora di arrivo	
Data documentazione	
Tipologia documentazione	comunicazioni
Modalità di trasmissione	pec
Numero Atto	
Data Atto	
Protocollo (emergenza)	
Data protocollo (emergenza)	
Provvedimento Amministrativo	
Motivo Annullamento	

Attività

Nome attività: Assegnazione (A) Creata il: 18/03/2022 13:39 Stato: Da completare Note apertura: L'attivita' e' stata assegnata dall'organizzazione 'Direzione Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata' con la seguente motivazione: Trattasi di Replica pervenuta nel periodo di pubblicazione.	Attività assegnata a: Direzione Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata Scio Simona Note chiusura: Trattasi di Replica pervenuta nel periodo di pubblicazione.
Nome attività: Assegnazione (A) Creata il: 18/03/2022 13:26 Stato: Completata 18/03/2022 13:39 Note apertura: L'attivita' e' stata assegnata dall'organizzazione 'Direzione Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata'.	Attività assegnata a: Direzione Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata Mattoli Cinzia Chiuso da: Mattoli Cinzia - Azione: Assegna Note chiusura: Trattasi di Replica pervenuta nel periodo di pubblicazione.
Nome attività: Assegnazione (A) Creata il: 18/03/2022 13:25 Stato: Completata 18/03/2022 13:26 Note apertura: Attivita' assegnata da crosati	Attività assegnata a: Direzione Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata Bedini Claudio Chiuso da: Bedini Claudio - Azione: Assegna
Nome attività: Assegnazione (A) Creata il: 16/03/2022 08:59 Stato: Completata 17/03/2022 16:03 Note apertura: L'attivita' e' stata assegnata dall'organizzazione 'Direzione Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata'.	Attività assegnata a: Direzione Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata Cuzzucoli Tonino Chiuso da: Cuzzucoli Tonino - Azione: Completa
Nome attività: Assegnazione (A) Creata il: 16/03/2022 08:12 Stato: Completata 16/03/2022 08:59 Note apertura: Attivita' assegnata da FScarpon	Attività assegnata a: Direzione Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata Bedini Claudio Chiuso da: Bedini Claudio - Azione: Assegna