



COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

Provincia di Modena

SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA RESIDENZIALE

LINEE GUIDA DI INDIRIZZO PER LA VARIANTE 2011

IL SINDACO
DOTT. GIORGIO MONTANARI

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA EDILIZIA RESIDENZIALE
GEOM. A. GIALLUCA

Indirizzi per la Variante Urbanistica 2011.

Introduzione.

L'Amministrazione è impegnata nell'ambito dell'Unione Terre di Castelli nel processo di redazione del PSC intercomunale e del nuovo RUE , tuttavia i processi in corso nella comunità locale di Castelvetro e in ambito nazionale, ancorché a distanza di poco tempo dall'approvazione della Variante nel corso del 2010, anche in considerazione della limitata portata di detta ultima Variante, riferibile all'art. 15 della L.R. 47/78 ex art. 41 della L.R. 20/2000, nell'intento di cogliere le opportunità offerte delle recenti modifiche a quest'ultima legge regionale, in particolare agli art. 41 e 14/a, che consentono di apportare, a determinate condizioni, varianti anche significative agli strumenti urbanistici, in pendenza dell'approvazione del PSC e altre varianti minori, a favore delle imprese insediate, inducono a verificare e rettificare alcune programmazioni urbanistiche.

La scelta di procedere con la preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di indirizzi propedeutici alla formazione della variante nasce dall'esigenza di coinvolgere sin dall'inizio del processo pianificatorio, il Consiglio Comunale, titolare delle funzioni di indirizzo e programmazione del territorio, nella decisione di procedere in ordine ad importanti scelte che attengono per l'appunto all'assetto e alla programmazione del territorio comunale nell'intento di valorizzare le funzioni del Consiglio Comunale sin dall'inizio della programmazione urbanistica

L'Amministrazione Comunale intende pertanto avviare un processo di variante in riferimento ad alcune tematiche che si ritengono al momento, particolarmente sensibili e significative.

Resta inteso che, in ogni caso, sarà la variante vera e propria a determinare ed approfondire i contenuti, in questi indirizzi semplicemente annunciati.

Lo stato della pianificazione comunale.

In primo luogo, pare necessario inquadrare questa specifica volontà dell'Amministrazione, all'interno dello "stato della pianificazione urbanistica vigente".

A questo proposito, primariamente, pare necessario ribadire i fondamentali obiettivi di sviluppo territoriale che contraddistinguono l'azione di governo di questa Amministrazione, peraltro ben scanditi con la Variante al PRG del 2003, che di seguito sinteticamente si riportano.

Quegli obiettivi furono alla base della variante del 2003-2004 e continuano, ancor oggi, ad essere il fondamento dell'azione del governo locale; essi sono riassumibili in:

- Maggior sintonizzazione delle previsioni urbanistiche vigenti con la programmazione territoriale sovra-ordinata,
- Riqualificazione urbanistica ed ambientale delle frange perimetrali l'abitato,
- Monitoraggio dei processi di trasformazione interni all'abitato consolidato e razionalizzazione delle scelte urbanistiche in vigore, se in contrasto con gli obiettivi di qualità che presiedono la loro evoluzione,

- Riconversione d'ambiti produttivi non più funzionali alla produzione e trasferimento della superficie utile preesistente in prossimità dei centri abitati comunali, debitamente convertita a funzioni residenziali e per servizi pubblici,

A questo punto appare necessario ricostruire una breve cronistoria dei più recenti passaggi che hanno contraddistinto il percorso urbanistico - programmatico seguito dal Comune di Castelvetro,

Il Comune, com'è noto, si dotò di una variante generale la cui approvazione risale al 1998.

Lo stesso rilevò, agli inizi del 2000, la necessità di redigere una variante al P.R.G. per approfondire taluni aspetti nuovi venutisi a determinare nel tessuto socio-economico locale dopo il 1998: in particolare, la disponibilità al trasferimento di talune aziende "incongruamente" collocate nel territorio comunale, alla luce di un rinnovato rapporto tra pubblico e privato sia in termini di strumenti urbanistici a disposizione sia in termini di relazioni tra imprese coinvolte ed Amministrazione Comunale.

In ragione di ciò, il Comune predispose ed adottò nel 2003, una variante al PRG del 1998, Del. Di C.C. n. 28 del 29/04/ 2003, variante art.14) L.R: 47/78, con la quale, tra l'altro, adeguò maggiormente i contenuti dello strumento urbanistico comunale con le disposizioni del PTCP di Modena in vigore.

Successivamente all'adozione dello strumento, il Comune procedette ad integrare la variante adottata con ulteriori atti che ne modificarono l'impianto precedentemente (accoglimento di osservazioni ritenute meritevoli e compatibili con la natura ed i contenuti della variante redatta), la completarono (Piano dei servizi ed individuazione delle aree preordinate all'esproprio) attraverso la Del. di C.C. n.°53 del 16/10/2003.

Infine, il percorso amministrativo comunale fu concluso con la Del. di C.C. n.°42 del 26/07/2004 di contro - deduzione, a seguito della quale, l'impianto adottato subì talune modeste variazioni in conseguenza dell'accoglimento di talune osservazioni ritenute, come detto, congrue e pertinenti con l'impianto della variante adottata dall'Amministrazione Comunale.

La Provincia di Modena approvò definitivamente la variante in questione nel 2004 con Del. Prov. n°.481 del 23/11/2004, apportando diverse modifiche.

Gli stralci di talune scelte operate a seguito dell'approvazione provinciale, nella fase immediatamente successiva all'adozione, lasciò interamente irrisolte quelle questioni che rimasero quindi senza risposta.

Per questo motivo, nel 2005, l'Amministrazione Comunale ritenne necessario procedere alla ricostruzione di un percorso di variante limitata trattando esclusivamente gli oggetti che furono stralciati dalla variante del 2003, per riconfermarne coerentemente sia le tematiche irrisolte, sia le stesse soluzioni che furono prospettate l'anno precedente dal Consiglio Comunale, nel corso del procedimento di approvazione.

Le caratteristiche di tali varianti, furono tuttavia di modesta entità e seguirono la procedura amministrativa cosiddetta abbreviata, sinteticamente identificata con la procedura degli art.li 15-21 della vecchia legge 47/1978.

Il tutto fu concluso con l'approvazione del Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 27/06/2005.

Ancora nel 2009 si appalesò la necessità di apportare correttivi alla pianificazione urbanistica, con trasferimenti di superficie da zone inidonee in aree appositamente individuate mediante

accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 oltre a correttivi alle normative e alcuni interventi in aree a destinazione produttiva, tale ultima variante fu definitivamente approvata con deliberazione del C.C. n. 41 del 14/06/2010.

Le ragioni che inducono a adottare alcune varianti.

Attualmente, l'Amministrazione Comunale riscontra la necessità di adottare talune modifiche parziali e circostanziate allo strumento urbanistico vigente, non già per necessità di nuovo spazio residenziale, ma piuttosto per meglio attuare talune previsioni già previste.

Diverso è il discorso per il sistema produttivo perché alcune scelte di pianificazione a suo tempo in vigore sono rimaste irrisolte ed inattuate; da qui la necessità di rivedere i programmi complessivi.

E' inoltre opportuno oltrechè necessario cogliere le nuove opportunità offerte dalle modifiche apportate alle norme regionali che regolano la pianificazione urbanistica, al fine di attuare con tempestività quelle previsioni che risultano urgenti e non differibili agli strumenti in via di elaborazione a livello intercomunale.

La manovra urbanistica, pur da intendersi unitaria nei tempi e nella presentazione pubblica, si ritiene sia ripartibile in quattro filoni principali:

1) un primo complesso di attività che hanno rilievo territoriale disomogeneo, ma tutte riferibili direttamente o indirettamente ad ***aggiustamenti della manovra realizzata con la variante al PRG del 2009/2010.***

Vi sono compresi:

1a) la **riproposizione di un'area di sviluppo insediativo nel centro di Settecani** in posizione confinante ad ovest con l'abitato; tale area era stata selezionata, con giudizio di elevata suscettibilità alla trasformazione, nel percorso svolto preliminarmente alla variante centrato sulla pubblicazione di apposito bando esplorativo da parte del Comune per la manifestazione di intenti, area che non aveva trovato inserimento nel progetto di variante in ragione dell'esigenza di una ridefinizione più complessiva dell'assetto del centro.

In questo tema si interseca oggi con la riformulazione del progetto di **variante alla intersezione** tra le strade provinciali Spilamberto-Castelnuovo Rangone e Castelvetro-San Vito.

Decaduta infatti la possibilità di pervenire ad un Accordo di programma congiuntamente con i comuni limitrofi di Spilamberto e Castelnuovo oltre che con la Provincia, principalmente per la non adesione di alcune delle proprietà coinvolte, il comune di Castelvetro intende proporre una soluzione infrastrutturale che si colloca prevalentemente sul proprio territorio. Si tratta pertanto di definire le condizioni di fattibilità tecnica ed economica di tale intervento che interessa anche la cortina edilizia, in evidente stato di degrado, posta lungo la strada provinciale ad est dell'intersezione viaria. Saranno da impegnare ulteriori aree che consentano la delocalizzazione delle volumetrie da demolire e, attraverso la previsione di nuovi interventi,

l'acquisizione di risorse economiche da impiegare nell'opera pubblica, che solo parzialmente potrà fruire di finanziamenti pubblici.

L'**assetto del quadrante sud-ovest**, come definito rispetto all'intersezione stradale, dovrebbe poi essere totalmente riconsiderato impegnando anche le aree che servono a connettere il nuovo insediamento (da dimensionare) con la via per Cà di Sola: non è pensabile infatti un accesso diretto sulla provinciale per Castelnuovo che produrrebbe tra l'altro una nuova importante cesura sulla ciclabile Vignola-Modena. Si pensa inoltre di intervenire sull'area dell'ex mensa aziendale antistante l'insediamento produttivo ex Italtractor ITM, parzialmente in disuso, la cui destinazione urbanistica produttiva l'Amministrazione Comunale non intende al momento modificare; la mensa e il piazzale pertinente, viceversa, sono da diverso tempo inutilizzati ed in attesa di nuova funzionalizzazione.

Complessivamente pertanto l'intervento urbanistico si presenta come un importante nodo della riqualificazione urbana di scala territoriale, la cui determinazione richiede lo sviluppo di uno schema generale di assetto ed una valutazione di prefattibilità sulla base del quale attivare la concertazione coi privati per addivenire all'Accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000.

1b) lo studio in due ambiti distinti del centro di Levizzano (posti rispettivamente su via Medusia e su via Pelloni) per la riconsiderazione delle disponibilità manifestate, a seguito del bando sopra citato, da parte dei proprietari delle aree inserite con destinazione residenziale nella variante 2009 adottata e stralciate nel percorso di approvazione. Lo studio verterà naturalmente sulle medesime aree ma anche su possibili localizzazioni alternative nelle quali trasferire potenzialità edificatorie di PRG ubicate attualmente in aree critiche. L'ipotesi di ricollocazione delle previsioni insediative richiede una forte e documentata verifica positiva di sostenibilità in rapporto alle rilevanti valenze paesaggistiche.

1c) la valutazione, ai fini della riproposizione della zona di espansione produttiva D2°-2 in località Sant'Eusebio, a sud del tracciato della nuova pedemontana, finalizzata alla rilocalizzazione dell'insediamento di un'azienda attiva nel settore delle carni (macellazione carni avicunicole) già presente nel disegno del PRG approvato, ridotta significativamente di estensione con la variante 2009 per permettere la previsione di nuove aree produttive (essendo già state saturate le possibilità consentite dalla normativa regionale di ampliamento sino al 6% delle zone produttive esistenti e previste).

Con l'adozione di detta variante l'Amministrazione si impegnava a ripristinare la destinazione urbanistica previgente non appena il nuovo piano lo avesse reso possibile.

1d) la valutazione circa gli effetti urbanistici di una probabile revisione dell'accordo sottoscritto da tre aziende insediate nelle aree produttive del centro capoluogo le cui strutture sono destinate dal PRG alla demolizione ai fini della trasformazione urbanistico funzionale dell'ambito in cui sono ubicate: l'accordo dava soluzione alla necessità di delocalizzazione delle aziende ed alla copertura dei costi inerenti, con l'individuazione di una zona di espansione produttiva D2 in ampliamento della zona produttiva di Sant'Eusebio. Si prospetta ora la richiesta, ancora da formalizzare, da parte di una delle ditte interessate di una diversa e autonoma localizzazione, in quanto la sua attività (macinazione e lavorazione inerti) viene ritenuta incompatibile con la prossimità ad altra azienda da rilocalizzare nell'area che effettua imbottigliamento di acque minerali.

2) Una seconda categoria di modifiche al piano riguarda le **attività produttive esistenti** di cui valutare la possibilità di riconoscimento, con diverse forme e modalità, dello stato di fatto e delle esigenze di consolidamento ed ampliamento non consentite dall'attuale PRG.

Esse sono:

2a) un'azienda operante nel settore della meccanica, posta, in zona produttiva di piano, a sud est del centro capoluogo, che manifesta una necessità di ampliamento a sostegno di una recente crescita della capacità produttiva e del potenziamento sul mercato;

2b) un'azienda operante nel settore carni, posta in zona agricola ad ovest del centro capoluogo in versante collinare, che manifesta esigenze di ampliamento;

2c) un'azienda operante nel settore alimentare (lavorazione prosciutti e aceto balsamico), posta entro la zona produttiva del capoluogo, che necessita di ampliamento con interessamento di aree oggi agricole;

2d) un'azienda operante nel settore carni, posta sull'intersezione tra la pedemontana storica e la strada destra del Guerro, identificata nel PRG approvato come zona ZRP di recupero residenziale e poi oggetto di variante nel 2009 con identificazione di "complesso produttivo in zona agricola assoggettato a intervento di riqualificazione globale": anch'essa richiede il riconoscimento come zona produttiva priva di limitazioni;

2e) un'azienda operante nel settore meccanico (produzione di parti di macchine operatrici), posta in zona Sant'Eusebio a sud della nuova strada pedemontana, classificata nel vigente PRG come zona agricola, chiede il riconoscimento del carattere produttivo.

3) Una terza tipologia di varianti comprende **casi particolari e situazioni puntuali nuove** in quanto non riferibili a precedenti processi pianificatori incompiuti né ad attività produttive non riconosciute dallo strumento urbanistico vigente. I casi esaminati riguardano:

3a) un'area del centro capoluogo posta all'intersezione tra via Ghiarone e via Bacuccola, nella quale occorre risolvere un problema di funzionalità della circolazione veicolare, prevedendo la demolizione di un edificio incombente sulla sede stradale, la rifunzionalizzazione dell'area eventualmente a parcheggio e considerando la possibilità di misure perequative compensative da dimorare in altre aree da individuare;

3b) un insediamento, riconosciuto di interesse storico con classificazione A3 dal PRG vigente, posto in margine alla viabilità da e per Levizzano e tale da costituire elemento di riduzione di funzionalità e sicurezza della stessa: è da valutare la consistenza del valore storico testimoniale dei manufatti e proporre soluzioni che consentano il miglioramento della viabilità e la riduzione della criticità;

3c) lo studio per un ampliamento del polo scolastico del centro capoluogo con l'eventuale acquisizione di una fascia a parco e la messa in sicurezza rispetto alla circolazione stradale tramite eventuale realizzazione di un tronco stradale nell'area attualmente di pertinenza della villa limitrofa;

3d) la delocalizzazione di due distributori di carburanti presenti e ravvicinati all'ingresso del centro capoluogo, necessaria in quanto si tratta di impianti incongrui dal punto di vista della ubicazione urbanistica e delle problematiche ambientali; per il loro trasferimento è possibile ipotizzare una soluzione unitaria con la realizzazione di un unico esercizio su un'area, da individuare, convenientemente relazionata all'abitato e ben inseribile nel contesto paesaggistico;

3e) l'ipotesi di una nuova intersezione tra la pedemontana in costruzione e la via Belvedere in prolungamento della destra Guerro da verificare con la Provincia, tenendo considerazione degli aspetti trasportistici, ecologici, paesaggistici;

3f) il supporto all'Amministrazione comunale nella valutazione di un'operazione di bonifica ambientale nell'area produttiva di Settecani attualmente all'esame della Conferenza di servizi e delle eventuali conseguenti esigenze di riclassificazione di zona;

3g) la revisione delle zone di rispetto cimiteriale;

3h) la rivalutazione/revisione di vincoli conservativi su alcuni edifici esistenti nell'area soggetta al piano particolareggiato denominato "Il giardino" nel centro capoluogo;

3i) la valutazione per un'area posta in ambito produttivo prossima al centro capoluogo di opportunità legate a funzioni direzionali e conseguenti modifiche di destinazione;

3l) la identificazione di un'area a parcheggio a servizio di un insediamento a Levizzano.

4) Una quarta ed ultima categoria di varianti è data da quelle aventi specifica natura **normativa** e che l'Amministrazione comunale ha identificato nelle seguenti:

4a) ridefinizione delle distanze da osservarsi per i nuovi insediamenti dagli allevamenti zootecnici;

4b) verifica e ridefinizione dei parametri e requisiti minimi per la realizzazione delle cantine vinicole in zona agricola.

Le varianti come sopra descritte possono avere, in base alla legislazione regionale vigente, percorsi differenziati di formazione e approvazione in rapporto ai contenuti specifici e alla rilevanza territoriale e dimensionale; può essere utile allora utilizzare per ciascuna di esse il

percorso procedurale più snello consentito, articolando la manovra in atti amministrativi separati.

In tal senso i temi di variante sinora esaminati potrebbero essere riarticolati secondo la seguente logica.

Un primo gruppo di possibili varianti farà riferimento all'art. A-14bis dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000 che consente per le attività produttive insediate nel territorio urbanizzato il deposito di un progetto che, valutato positivamente dalla Conferenza di servizi, costituisce proposta di variante al PRG ai fini di interventi di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati industriali e artigianali esistenti; il progetto viene poi pubblicato e depositato in Comune e, trascorsi i termini per le osservazioni, la variante è approvata dal Consiglio Comunale. Si tratta quindi di una procedura che impegna sotto il profilo tecnico particolarmente il privato richiedente. All'Amministrazione compete, fatta salva una più approfondita verifica presso l'istruttore provinciale:

- il coordinamento con gli organi tecnici della Provincia per la determinazione dei contenuti analitici e progettuali da richiedere al privato interessato;
- l'assistenza in Conferenza di servizi, ove richiesta;
- l'acquisizione della variante urbanistica entro gli elaborati del PRG;
- la valutazione delle eventuali osservazioni.

Le ipotesi di variante inquadrabili in tale categoria sono le seguenti:

- variante di cui al punto 2a precedente;
- variante di cui al punto 2c precedente.

Per un secondo gruppo di varianti può essere adottata la procedura ex art. 15 della L.R. n. 47/78 nella misura in cui rientrano nei requisiti previsti dalla legge stessa. Si tratta di un percorso autonomo che non prevede la valutazione della Conferenza per il PSC e si conclude con l'adozione e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale successivamente alla valutazione delle osservazioni e delle riserve provinciali. Hanno caratteristiche idonee le seguenti ipotesi di variante:

- a) valutazione per l'individuazione di nuove aree residenziali a Levizzano per trasferimento di capacità edificatoria da altre zone (punto 1b precedente);
- b) modifiche alle norme di attuazione o alla cartografia per il consolidamento e l'ampliamento degli insediamenti relativi alle seguenti aziende, in quanto collocate in zona agricola:
 - variante di cui al punto 2b precedente;
 - variante di cui al punto 2d precedente;
 - variante di cui al punto 2e precedente;
- c) modifica di classificazione e identificazione di misure perequative compensative relative ad un intervento nell'area di via Bacuccola nel centro capoluogo (punto 3a precedente);
- d) verifica di classificazione di interesse storico di un insediamento in zona agricola a Levizzano per eventuale traslazione di volumi impattanti sulla strada (punto 3b precedente);
- e) ampliamento del polo scolastico (punto 3c precedente);
- f) delocalizzazione distributori di carburante (punto 3d precedente);
- g) nuova intersezione tra pedemontana in progetto e strada via Belvedere (punto 3e precedente);

- h) varianti ai rispetti cimiteriali (punto 3g precedente);
- i) varianti normative relative a distanze da allevamenti e a cantine vinicole (punto 4a e 4b precedenti);
- j) verifica dei vincoli conservativi nell'area del piano particolareggiato "Il giardino" (punto 3h precedente);
- k) riclassificazione di un'area produttiva presso il capoluogo (punto 3i precedente);
- l) previsione di un'area a parcheggio a Levizzano (punto 3l precedente).

Le documentazioni e le procedure per le varianti appartenenti a questo secondo gruppo sono quelle tipiche costituite da analisi approfondite delle richieste, verifiche dei siti, redazione di elaborati di piano modificati ed iter di adozione e approvazione. Le varianti urbanistiche sono da accompagnare con la valutazione di assoggettabilità a VAS e la relazione geologica sismica, ove richiesta in relazione alla specifica previsione di variante.

Per quanto riguarda le varianti ai rispetti cimiteriali occorrerà studiare, nel caso di riduzione significativa degli stessi che determini un'importante limitazione alle possibilità di futuro ampliamento, uno specifico documento di definizione delle politiche per le aree cimiteriali (proiezioni dati demografici, analisi dei fabbisogni futuri, misura della capacità residua, analisi dei siti specifici, ecc.) che supporti adeguatamente lo specifico provvedimento di riduzione del vincolo.

Il terzo gruppo di varianti richiede la preventiva implementazione degli elementi essenziali nel Documento Preliminare del PSC e l'iter approvativo è quello previsto dal comma 4bis dell'art. 41 della L.R. n. 20/2000. Nel corso dell'elaborazione del PSC i Comuni possono infatti predisporre un'unica variante specifica al PRG, che presenti carattere di urgenza, per comprovate ragioni di interesse pubblico, e che risulti conforme al documento preliminare, ai piani sovraordinati e alla disciplina sui contenuti della pianificazione stabilita dalla legge 20. Le procedure per le varianti prevedono l'esame in Conferenza di pianificazione del PSC, la loro adozione ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 47/78, successivamente alla chiusura della Conferenza ed alla stipula dell'accordo di pianificazione e infine la loro approvazione da parte della Provincia, dopo l'interlocuzione per l'esame delle eventuali osservazioni e riserve.

A tale gruppo sono ascrivibili le seguenti ipotesi di variante:

- intervento nel centro di Settecani per la riorganizzazione dell'intersezione stradale e la riqualificazione delle aree limitrofe e per previsioni perequative compensative degli interventi connessi (punto 1° precedente);
- espansione produttiva a Sant'Eusebio per la delocalizzazione dell'insediamento dell'azienda di cui al punto 1c precedente;
- revisione dell'accordo connesso alla variante 2009 che ha dato luogo all'inserimento di una zona produttiva D2 a Sant'Eusebio (punto 1d precedente);
- eventuale previsione urbanistica a supporto di un'operazione di bonifica ambientale a Settecani (punto 3f precedente).

I contenuti per tali varianti, oltre ad essere allineati con il PSC, devono avere un grado di approfondimento maggiore, assimilabile a quello richiesto per il POC, ciò in quanto per l'attuazione delle relative previsioni non è previsto l'inserimento nel POC stesso, in particolare per quanto riguarda gli aspetti geologici e di sostenibilità ambientale. Nei casi in cui la rilevanza territoriale ambientale della variante sia importante (il caso si applica certamente alla variante di Settecani) la Provincia suggerisce infatti di produrre direttamente la VAS non

anticipata dalla Valutazione di assoggettabilità, che comporta un allungamento dei tempi e non garantisce rispetto alla necessità di produrre successivamente la VAS.

Inoltre nel caso di Settecani le operazioni previste richiedono per essere portate a compimento lo sviluppo di applicazioni conoscitive e progettuali che hanno la natura di veri e propri studi di prefattibilità. Ad esse in particolare l'Amministrazione Comunale intende assegnare priorità al fine di attivare la concertazione nelle sedi opportune (con Provincia e Comuni contermini) dando luogo agli opportuni accordi.

Saranno inoltre da verificare con il legale di fiducia dell'Amministrazione Comunale l'eventualità, le modalità, i tempi e la strumentazione per la reiterazione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio apposti dal vigente PRG ed attualmente decaduti, alla luce anche di alcuni ricorsi recentemente presentati al TAR.

Conclusioni.

Una volta approvate e confermate queste linee d'intervento si procederà con la redazione di eventuali accordi e la predisposizione delle elaborazioni di rito.

La manovra urbanistica approfondirà più puntualmente tutti gli aspetti che qui sono stati sommariamente trattati e non è escluso che debba essere necessario intervenire anche su alcuni altri punti a seguito degli effetti indotti dalle trasformazioni qui ipotizzate.

In particolare, saranno approfonditi anche tutti gli aspetti che attengono al controllo degli standard per servizi, quali il verde pubblico, i parcheggi e le attrezzature collettive.