



RELAZIONE DI SINTESI

PARTE OPERATIVA

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.05.2008

INDICE

INDICE	1
1. ITER APPROVATIVO REDAZIONALE	1
2. PREMESSA – LE DISPOSIZIONI NORMATIVE.....	2
3. LA CARTOGRAFIA	2
4. ELABORATI DEL PRG – PARTE STRUTTURALE	3
5. ELABORATI DEL PRG – PARTE OPERATIVA	5
6. LA QUALITÀ SOCIALE.....	6
7. LA PEREQUAZIONE	7
8. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'.....	10
9. IL SISTEMA DEI SERVIZI.....	10
10. MONETIZZAZIONE	11
11. MACROAREE	11
12. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - PARTE OPERATIVA	14
13. IL SISTEMA NORMATIVO	14
14. FINALITÀ.....	14

1. ITER APPROVATIVO REDAZIONALE

ITER APPROVATIVO PIANO REGOLATORE GENERALE – PARTE STRUTTURALE

- 1 DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 113 DEL 05/07/2002 – Approvazione Documento programmatico.
- 2 DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N. 426 del 22/08/2002 – Costituzione Ufficio del Piano Regolatore Generale.
- 3 DELIBERAZIONE N. 107 DEL 25/06/2003 – Adozione del PRG - Parte Strutturale.
- 4 DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 38, 39, 40, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 53, 54 del 2005 di pronunciamento del Consiglio comunale sulle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del PRG.
- 5 INCONTRI CON LA PROVINCIA DI PERUGIA – Servizio PTCP e Urbanistica (circa 30 incontri).
- 6 CONFERENZA ISTITUZIONALE prevista dall'art. 9 della L.R. n. 31/97 e dall'art. 67 comma 1 della L.R. n. 11/05 – Apertura lavori il 04/03/2008 – Chiusura lavori del 02/04/2008.
- 7 Gli esiti della Conferenza istituzionale ed il relativo verbale sono stati recepiti e deliberati con atto della GIUNTA PROVINCIALE n. 192 del 14/04/2008.

ITER REDAZIONALE PIANO REGOLATORE GENERALE - PARTE OPERATIVA

- 8 CABINA DI REGIA del 21 febbraio 2006 – PRG – Programma lavoro parte operativa.
- 9 CABINA DI REGIA del 6 febbraio 2007 – Progetto completamento PRG – Parte Operativa.
- 10 ESTRATTO GIUNTA COMUNALE N. 176 DEL 29/05/2007 – Piano dei servizi – PRG.
- 11 DECRETO DIRETTORIALE N. 11 del 5/06/2007 – Istituzione gruppo di lavoro per il completamento del PRG – Parte Operativa.
- 12 CABINA DI REGIA del 17 luglio 2007 – Piano Regolatore – redazione Piano dei Servizi.
- 13 ESTRATTO GIUNTA COMUNALE N. 323 DEL 9/10/2007 – Piano Regolatore Generale - Area San Sabino.
- 14 ESTRATTO N. 343 del 23/10/2007 DELLA GIUNTA COMUNALE – Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Documento preliminare.
- 15 PARTECIPAZIONI POPOLARI - PRG - 30/10/2007 – 06/11/2007 – 08/11/2007.
- 16 DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N. 454 DEL 27/12/2007 – Impegno di spesa per l'incentivo ai sensi dell'art. 92 del Decreto Legislativo n. 163/06 e dell'art. 12 del regolamento progettazione tecnica adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 171 del 29/05/2007.
- 17 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 05/02/2008 – Attivazione Task force sulla redazione del PRG Parte Operativa – Definizione compiti/organigramma/procedure/dotazioni/cronoprogramma/criticità.
- 18 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 13/02/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 19 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 15/02/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 20 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 18/02/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.

- 21 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 20/02/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 22 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 22/02/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 23 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 25/02/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 24 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 27/02/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 25 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 29/02/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 26 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 05/03/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 27 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 06/03/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 28 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 10/03/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 29 RIUNIONE PRG – PARTE OPERATIVA – 13/03/2008 – PRG – Parte Operativa – Gruppi di lavoro.
- 30 ESTRATTO GIUNTA COMUNALE N. 88 DEL 25/03/2008 – PRG – Conclusione Parte Strutturale e definizione Parte Operativa.
- 31 ESTRATTO GIUNTA COMUNALE N. 93 DEL 28/03/2008 – PRG – Parte Operativa.

2. PREMESSA – LE DISPOSIZIONI NORMATIVE

La legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, all'art. 3, stabilisce che il Piano Regolatore Generale, parte operativa, è lo strumento con cui l'Amministrazione comunale specifica il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e individua le trasformazioni del territorio. Mentre la legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, all'art. 2, comma 2, lett. b, stabilisce che il Piano Regolatore Generale, parte operativa, individua e disciplina gli interventi relativi alle azioni di conservazione, valorizzazione e trasformazione del territorio, considerate strategiche nella parte strutturale, nel rispetto degli scenari qualitativi e quantitativi, da quest'ultima definiti e con specifica attenzione alle dimensioni sociali, economiche, ambientali e morfologico-funzionali degli interventi.

La disciplina del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è direttamente applicativa nelle parti in cui è espressa in maniera esaustiva, mentre stabilisce i principi, i criteri e i limiti per le parti che devono essere definite dal Piano Regolatore Generale, parte operativa.

3. LA CARTOGRAFIA

La cartografia del Piano Regolatore Generale del Comune di Spoleto è articolato in: PRG - Parte Strutturale e PRG - Parte Operativa, ai sensi dell'art. 1 della LR 31/97 e art. 2 della LR 11/2005.

Ai fini dell'applicazione della disciplina il PRG - Parte Strutturale, articola il territorio comunale in Sistemi e Spazi, ciascuno dei quali è suddiviso in Componenti. All'interno dei sistemi, per quanto concerne l'uso del suolo, il territorio è suddiviso in spazio urbano e spazio rurale. L'insieme delle Componenti dei Sistemi e degli Spazi costituisce l'articolazione ambientale, rurale, paesaggistica ed insediativa dell'intero territorio comunale.

La disciplina del PRG Parte strutturale è esplicitata dagli elaborati cartografici di cui all'art. 3, nelle quali vengono rappresentate le diverse componenti dei sistemi e degli Spazi:

- Sistema ambientale ed ecologico;
- Sistema del Paesaggio;
- Sistema delle Infrastrutture e reti;
- Spazio Rurale;
- Sistema Insediativo:
- Spazio Urbano e Sistema dei Servizi.

La disciplina delle componenti sistemiche relative al Sistema Ambientale ed Ecologico o al Sistema del Paesaggio è prevalente sulle azioni previste nello Spazio Urbano o nello Spazio Rurale.

La disciplina del PRG - Parte Strutturale è direttamente applicativa per lo Spazio Rurale. Per le componenti dello Spazio Urbano delimitato dalle macroaree, il PRG - Parte Strutturale stabilisce i principi, i criteri e la disciplina di riferimento generale demandando l'articolazione delle aree ai sensi del D.M. 1444/68 e la loro disciplina puntuale al PRG - Parte Operativa.

Le prescrizioni normative del PRG – Parte Strutturale, scaturiscono, oltre che dal dettato del PUT della Regione Umbria e del PTCP della Provincia di Perugia e degli altri Piani di settore sovraordinati, dagli studi territoriali ed urbanistici predisposti dall'Amministrazione comunale relativi agli aspetti geologici, geotecnici, idraulici ed idrogeologici, agronomici, paesaggistici, naturalistici, faunistici, archeologici, storici, urbanistici e della mobilità che formano il sistema delle conoscenze e delle valutazioni.

Si definisce Macroarea, ai sensi dell'art. 2 della LR 31/97 l'insieme delle componenti insediative, funzionali ed infrastrutturali che delimitano lo Spazio Urbano.

Si definiscono Macrozone le componenti insediative e funzionali interne alle Macroaree, articolate in:

a. Macrozone della Conservazione: le zone con tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziali soggetti a conservazione;

b. Macrozone del Consolidamento e del Consolidamento/Trasformazione: le zone con tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali, per servizi e/o prevalentemente produttive soggetti a consolidamento e trasformazione;

c. Macrozone della Trasformazione: le zone con tessuti di nuovo impianto prevalentemente residenziale, per servizi e/o prevalentemente produttive soggette a trasformazione.

Si definiscono Ambiti le porzioni di Macrozone che presentano omogeneità insediativa o funzionale come definiti dal PRG parte operativa.

Si definiscono Aree le componenti agricole e funzionali dello Spazio Rurale.

4. ELABORATI DEL PRG – PARTE STRUTTURALE

Il PRG - Parte Strutturale è composto, oltre che dalle norme tecniche e dalla relazione generale, dai seguenti elaborati grafici relativi all'intero territorio comunale:

-Relazione generale

-I seguenti elaborati contraddistinti come allegato n. 1 nel verbale della Conferenza istituzionale:

N. TAV.	DESCRIZIONE TAVOLA	SCALA DI STAMPA	N. A0
1	COROGRAFIA	50.000	1
2	STATO DI FATTO	10.000	10
3	SISTEMA AMBIENTALE ED ECOLOGICO – COMPONENTE IDROGEOMORFOLOGICA	10.000	10

3.1	SISTEMA AMBIENTALE ED ECOLOGICO – COMPONENTE AMBIENTALE-ECOLOGICA	10.000	10
4	SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE RETI	10.000	10
4.1	AREE DELLA PROTEZIONE CIVILE - SISTEMA DEI SERVIZI	30.000	2
5	SISTEMA DEL PAESAGGIO – UNITA' DI PAESAGGIO	30.000	1
5.1	SISTEMA DEL PAESAGGIO – ELEMENTI STRUTTURALI DEL PAESAGGIO	10.000	10
6	SISTEMA INSEDIATIVO	10.000	10

Cartografie integrative dello studio geologico e idraulico contraddistinti come allegato n. 2 e 3 nel verbale della Conferenza

- carta degli scostamenti delle aree boscate contraddistinti come allegato n. 4 nel verbale della Conferenza istituzionale;
- studio sui corsi d'acqua demaniali contraddistinti come allegato n. 5 nel verbale della Conferenza istituzionale;
- NTA e relativi allegati contraddistinti come allegato n. 6 nel verbale della Conferenza istituzionale;
- Disposizioni per la protezione civile (All. R);
- Dimensionamento (All. Y);
- Elenco delle specie arboree ed arbustive (All. M);
- Individuazione degli edifici sparsi ai sensi dell'art. 33 comma 5 L.R. 11/05 (All. J);
- Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 45, comma 1, lett. b) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale (All. Z).

Il PRG - Parte Strutturale è stato elaborato sulla base dei seguenti documenti:

- A) Variante di adeguamento del PRG agli artt. 6-9-11 della LR 52/83;
- B) Carta dell'uso dei suoli e della vegetazione;
- C) Studio del grado di antropizzazione e della naturalità del territorio;
- D) Studio della densità e dispersione edilizia;
- E) Studio sulle attività agricole, agrituristiche, zootecniche e forestali;
- F) Studio sulla viabilità rurale;
- G) Analisi del popolamento a vertebrati del territorio del Comune di Spoleto;
- H) Studio geologico in prospettiva della prevenzione dal rischio sismico ed idrogeologico con esplicitazione dei limiti; studio di bonificazione umbra comprensivo delle mappe di pericolosità e rischio idraulico;
- I) Studio di carattere storico archeologico con relativa schedatura;
- J) Individuazione dei beni culturali sparsi presenti nello spazio rurale aggiornato ai sensi dell'art. 33 L.R. 11/05;

- K) Studi e ricerche sul sistema insediativo storico del capoluogo con valutazioni e proposte per il recupero e la valorizzazione;
- L) Studi e ricerche per la gestione degli spazi verdi urbani;
- M) Elenco delle specie arboree ed arbustive;
- N) Definizione dei parametri e dei criteri per la valutazione ante e post Piano;
- O) Piano Comunale delle attività estrattive;
- P) Regolamento del recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Q) Tabella di normalizzazione degli allevamenti;
- R) Disposizioni per la protezione civile;
- S) Obiettivi di macroarea;
- T) Partecipazione nella fase strutturale del Piano;
- U) Glossario;
- V) Elaborato RIR;
- W) Censimento aziende esistenti di carattere produttivo e socio-sanitario

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PRG parte strutturale i seguenti allegati:

- disposizioni per la protezione civile (all. R);
- dimensionamento (all. Y);
- elenco delle specie arboree ed arbustive (all. M);
- individuazione degli edifici sparsi ai sensi dell'art. 33 comma 5 L.R. 11/05 (all. J);
- disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 45, comma 1, lett. b) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale (all. X).
- Criteri per la redazione di progetti negli ambiti tutelati dal piano paesaggistico, (all. Z);

5. ELABORATI DEL PRG – PARTE OPERATIVA

La cartografia del Piano Regolatore Parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa, è stata realizzata attraverso la mosaicatura dei fogli catastali in formato numerico, acquisiti dall'U.T.E., integrati ed aggiornati con la Carta Tecnica Regionale e con alcune informazioni acquisite sia dal materiale disponibile che attraverso sopralluoghi. Tale cartografia, per motivazioni tecniche (cambio sistema di proiezione, mosaicatura dei fogli, ecc.) allo stato non risolvibili, contiene delle differenze sistematiche delle superfici, rispetto alle fonti originali, e degli errori localizzati.

Comunque, visto che il dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è stato redatto sulla base di tale cartografia, le superfici delle aree, da utilizzare per l'applicazione dei parametri ecologici, urbanistici ed edilizi, devono essere calcolate sulle cartografie del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa, mentre l'esatta ubicazione degli edifici deve essere individuata con specifico rilievo.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, è stato redatto sulla base del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale così come aggiornato in base agli esiti della Conferenza Istituzionale del 02/04/08, convocata ai sensi della L.R. n. 11 del

22/02/2005 – Art. 67 comma 1, L.R. n. 31 del 21/10/1997 – Art. 9 ed è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione di sintesi parte operativa;

Norme Tecniche di Attuazione;

Atlante delle Macroaree urbane in scala 1:2.000; (in tre volumi)

Piano Comunale dei Servizi.

L'Atlante delle Macroaree:

- a. individua e delimita le diverse parti all'interno delle Macroaree, per le quali detta norme di conservazione, di consolidamento, di trasformazione e le relative modalità di attuazione;
- b. individua e disciplina la viabilità non ricompresa nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ed individua e disciplina il sistema dei servizi;
- c. individua e disciplina le parti delle Macroaree dove, in ragione delle opere di urbanizzazione da migliorare e/o da completare, gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente, definendo i casi in cui il titolo abilitativo deve essere accompagnato da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale;
- d. individua e disciplina le parti delle Macroaree da riqualificare mediante programma urbanistico.

6. LA QUALITÀ SOCIALE

Si è cercato di realizzare, nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, per quanto possibile, un collegamento tra la programmazione tecnica e quella sociale, ai fini di tutela e promozione dei soggetti più deboli.

A tal fine si postula l'utilità della redazione sia del documento di impatto sociale che del progetto condiviso. Dalla redazione del documento di impatto sociale deve emergere cosa può produrre la realizzazione di un progetto, sapere se le fasce sociali più deboli possono avere o meno beneficio dall'intervento, se i giovani e gli anziani possono avere spazi a loro congeniali, se si possono creare nuovi posti di lavoro, se ci sono le basi per una concreta integrazione sociale fra la popolazione, se si può effettivamente migliorare la qualità della vita e quindi il senso di sicurezza e la conseguente crescita sociale e culturale della comunità coinvolta.

Dalla redazione del progetto condiviso invece devono emergere e trovare soluzione gli interessi locali e il possibile funzionamento del sistema territorio. In particolare il rapporto tra architettura, socialità, visibilità e sicurezza dei luoghi.

Gli standard minimi di sicurezza locali

La condizione di sicurezza dei cittadini è una rilevante componente dello standard di "qualità della vita", sia che la si intenda come fenomeno percettivo che la si consideri come problema legato all'incolumità fisica.

Il concetto di sicurezza non è uguale in tutti i luoghi e per tutte le comunità, quindi stabilire uno "standard" minimo significa individuare una soglia oltre la quale gli abitanti del luogo intravedono rischi sociali e/o fisici.

Nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono stati individuati alcuni elementi percepiti come problemi della sicurezza, che devono essere rispettati nella progettazione e/o nella pianificazione.

Possono essere realizzate e gestite, con la partecipazione dei cittadini singoli o associati (associazioni, comitati, cooperative sociali, organizzazioni del volontariato, ecc.) alcune opere quali: aree verdi, impianti sportivi, locali per attività, ecc., anche con la produzione di, eventuali, risorse derivanti da piccole attività, socialmente sostenibili e compatibili con l'ambiente.

Il diritto di accesso alla casa

Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono state individuate risposte alle necessità sociali e alla scelta di sostenere e realizzare "l'accesso alla casa" anche per i cittadini e le famiglie più svantaggiate. Le azioni previste sono:

- riconoscere condizioni premiali per favorire la realizzazione di alloggi di edilizia economica popolare;
- immettere gradualmente sul mercato le aree di proprietà pubblica;
- favorire interventi da parte dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia residenziale.

7. LA PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica viene disciplinata nelle NTA del P.R.G. parte strutturale all'art. 19 come segue:

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i titolari della proprietà degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti o attribuiti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche, opere di urbanizzazione in genere, aree per favorire l'edilizia residenziale sociale di attrezzature di interesse comunale o sovracomunale e aree per favorire l'edilizia residenziale sociale in proprietà o locazione.

All'interno dei tessuti prevalentemente residenziali di formazione recente e di nuovo impianto il PRG Parte operativa al fine di assicurare l'applicazione dei principi di cui al comma 1, definisce i comparti che ricomprendono aree per la realizzazione di opere pubbliche, opere di urbanizzazione in genere, aree per favorire l'edilizia residenziale sociale ed aree edificabili, i diritti edificatori ammessi sono utilizzabili indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Per assicurare il principio di equità tra i titolari della proprietà e di collaborazione con la Pubblica Amministrazione in attuazione delle scelte di pianificazione il PRG Parte strutturale riconosce la possibilità della cessione al Comune senza condizioni, oneri o indennizzi della parte dell'area del comparto, da destinare alla realizzazione di opere pubbliche, opere di urbanizzazione in genere, aree per favorire l'edilizia residenziale sociale tale cessione è perequata consentendo che l'equivalente SUC-urb realizzabile in applicazione dell'Ut, venga trasferita nella restante parte dell'area.

Il PRG Parte operativa, qualora voglia avvalersi delle condizioni di cui al comma 3 può definire le relative quote percentuali ripartendole in modo equo in tutte le macroaree.

Il PRG Parte strutturale ammette che il PRG Parte operativa, in applicazione dei commi precedenti, possa agire sui valori degli indici di edificabilità fermo restando il valore massimo dell'indice attribuito alla macroarea.

L'eventuale attuazione delle condizioni di cui ai commi precedenti sono garantite da una convenzione sottoscritta tra i titolari della proprietà e l'Amministrazione comunale.

Il PRG Parte operativa può per i comparti di cui al comma 2 definire delle schede aventi valore di indirizzo per la formazione dei piani attuativi, composte da elementi normativi e schemi grafici relativamente alle aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, opere di urbanizzazione in genere, aree per favorire l'edilizia residenziale sociale ed aree edificabili nonché alle tipologie edilizie, agli allineamenti, alle superfici coperte, agli spazi liberi, alla sagoma di massimo ingombro.....

Il PRG Parte operativa può riconoscere delle condizioni premiali a favore dei titolari della proprietà che si impegnano ad attuare i seguenti interventi:

- a. Il ripristino e la riqualificazione di spazi;
- b. L'eliminazione di detrattori ambientali;
- c. Favorire lo sviluppo sostenibile, la riduzione del consumo delle risorse naturali ed energetiche;
- d. Favorire il diritto l'edilizia sociale;
- e. Interventi di riqualificazione e/o ristrutturazione urbanistica intesa come l'eliminazione di edifici e/o tessuto edilizio incongruo;
- f. Favorire la realizzazione di interventi pubblici.

A tal fine di soddisfare le esigenze di cui ai punti a),b),c) è concessa una Suc-urb di mq 55.000 una tantum, eccedente la quota definita dal PRG Parte strutturale di cui all'allegato Y alle presenti norme "Dimensionamento". L'attribuzione degli incrementi di SUC-urb per gli interventi di cui sopra è definita nella parte operativa che attribuisce agli interventi di cui ai punti a), b), c), d) e f) ai singoli interventi i valori corrispondenti, e nelle more della predisposizione del Regolamento Edilizio con Delibera di Consiglio Comunale. A tal fine di soddisfare le esigenze di cui ai punti d) è concessa una Suc-urb di mq 20.000 una tantum, eccedente la quota definita dal PRG Parte strutturale di cui all'allegato Y alle presenti norme "Dimensionamento".

Tale normativa con le condizioni premiali può essere applicata sia sulle zone già individuate che sulle altre parti del territorio.

Per superare il vincolo finanziario derivante dalle limitate risorse pubbliche e dalle difficoltà applicative dell'esproprio, l'Amministrazione Comunale ha deciso di impiegare lo strumento della **perequazione** urbanistica e del trasferimento dei diritti edificatori. L'impiego sistematico di questi strumenti nel nuovo P.R.G., se da un lato rappresenta un'innovazione, dall'altro allinea Spoleto a numerosi altri Comuni italiani che negli ultimi anni hanno impiegato la perequazione per aumentare l'efficacia dei propri Piani Regolatori.

Per attuare la perequazione urbanistica il Comune deve individuare le aree destinate a trasformazione urbanistica. Sulla base delle caratteristiche relative alla destinazione d'uso, e delle caratteristiche giuridiche vigenti, queste aree sono raggruppate in classi diverse, ad ognuna delle quali viene attribuito un indice di edificabilità, assegnato indistintamente sia alle aree destinate ad usi privati sia a quelle ad usi pubblici. Ogni classe di aree viene quindi suddivisa in comparti, al cui interno i proprietari si accordano per sfruttare le volumetrie loro attribuite.

In base al principio della perequazione, i proprietari dei suoli destinati ad ospitare attrezzature collettive ed infrastrutture pubbliche sono titolari dei medesimi diritti edificatori che spettano ai proprietari dei suoli destinati a residenza o ad attività economiche. Mentre però questi ultimi potranno costruire i volumi che gli spettano sulle aree di loro proprietà (ed eventualmente "ospitare" i diritti di altri proprietari), i primi potranno realizzare le loro volumetrie solo su altre aree che il Piano Regolatore ha destinato a edificazione privata. E una volta che avranno sfruttato la loro volumetria, dovranno cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate ad attrezzature collettive.

In pratica, il cittadino proprietario di un'area che il Comune intende acquisire a scopo pubblico non sarà più espropriato, ma potrà costruire su un'area alternativa lo stesso volume che avrebbe potuto edificare sul suo terreno originario. Potranno inoltre ricevere "premialità" in termini volumetrici rispetto ai loro diritti edificatori. Rispetto all'esproprio, quindi, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di raggiungere un duplice obiettivo di equità ed efficacia.

Sotto il profilo dell'**equità**, indifferentemente rispetto alla destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti volumetrici di cui sono titolari, e che, a seconda di quanto previsto dal P.R.G., potranno esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata, ma sempre per un pari volume.

Sotto il profilo dell'**efficacia**, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.

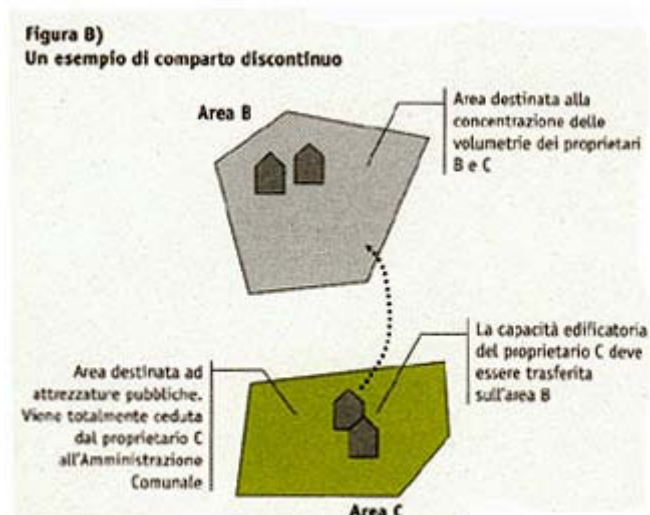
La determinazione dell'indice è l'esito di analisi e simulazioni che hanno avuto l'obiettivo di verificarne la fattibilità sia sotto il profilo economico, garantendo una corretta valorizzazione dei suoli privati, che sotto il profilo tecnico, ovvero in termini di capacità di rispecchiare il progetto di città che l'Amministrazione Comunale intende realizzare. Infine, sono stati elaborati i principi generali per la gestione della perequazione, in particolare sono state definite le superfici di cessione e l'eventuale modalità di attuazione delle volumetrie generate dall'indice perequativo.

Due possono essere le modalità di attuazione del principio perequativo:

A) quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area, le aree di perequazione possono essere attuate senza trasferimento di diritti edificatori (**vedi figura A, esempio di comparto continuo**): il proprietario che ha ceduto all'Amministrazione Comunale una porzione di terreno da destinare ad attrezzature pubbliche, può costruire i volumi che gli spettano sulla parte di terreno rimanente;



B) quando invece si tratta di aree che l'Amministrazione Comunale intende acquisire totalmente per promuovere la tutela di un bene di valore paesaggistico o per promuovere progetti di carattere collettivo come la realizzazione di parchi o spazi destinati ad ospitare attrezzature collettive, il diritto di costruire le volumetrie generate dall'indice perequativo che spettano ai proprietari privati viene trasferito su altre aree (**vedi figura B, esempio di comparto discontinuo**).



In conclusione, la scelta di impiegare la perequazione urbanistica nel nuovo P.R.G. di Spoleto dovrebbe garantire all'Amministrazione Comunale i terreni per realizzare progetti per una città di maggiore qualità, e allo stesso tempo assicurare ai proprietari privati una corretta valorizzazione delle loro aree, ponendo le premesse per una trasformazione del territorio comunale vantaggiosa per tutti i soggetti che vi parteciperanno.

8. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Le infrastrutture per la mobilità sono disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. Nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, gli interventi nello spazio urbano sono concepiti secondo un programma complessivo per realizzare un sistema continuo. L'accessibilità deve essere un "sistema" diffuso e complesso, sia per il comfort ambientale che per una mobilità agevole sul territorio, quindi un sistema che consenta a ciascuno di svolgere le attività desiderate utilizzando le proprie energie potenziali, anche quando limitate e/o residue. Per questo, e non solo, deve essere realizzata operando contemporaneamente sulle caratteristiche dimensionali, distributive ed organizzative dello spazio costruito, secondo modelli che siano in grado di consentire anche alle persone con ridotte capacità motorie e/o visive la fruizione agevole e sicura dei luoghi e delle attrezzature.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, nella progettazione delle strade, individua i principali obiettivi, oltre a garantire l'accessibilità da parte di tutti, da perseguire:

- riduzione della velocità;
- riduzione della quantità di traffico.

Per garantire la riduzione della velocità e l'aumento di attenzione da parte del conducente devono essere previsti: spostamenti orizzontali della corsia di marcia, rialzamenti della carreggiata, marciapiedi continui che garantiscono la precedenza ai pedoni obbligando gli automobilisti a rallentare prima di girare.

Per diminuire la quantità di traffico devono essere previste strade senza uscita, che consentono di eliminare il traffico estraneo all'ambito e accessi limitati ai residenti.

Al fine di uniformare la viabilità, nello spazio urbano, sono state individuate alcune tipologie stradali, che devono essere realizzate secondo le indicazioni tecniche riportate nell'allegato A - Schede dei tipi stradali, alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, che devono essere utilizzate, per quanto possibile, nella progettazione di tutta la viabilità.

9. IL SISTEMA DEI SERVIZI

Il sistema dei servizi è disciplinato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Esso inoltre è esplicitato nel Piano dei Servizi, che costituisce parte integrante del Piano Regolatore Generale, parte operativa.

Nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono state individuate e disciplinate:

- le aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;
- le aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali; inoltre è prevista la disciplina, generale e specifica, per la realizzazione degli spazi al servizio di insediamenti per attività.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, dedica una particolare attenzione a queste aree in quanto devono rappresentare la "città" realizzata dal "pubblico" ed anche da soggetti privati, previa stipula di convenzione con il Comune.

Per questo, per ogni tipo di aree, oltre a stabilire le modalità attuative, sono state individuate:

- le categorie di intervento;
- l'indice di utilizzazione fondiaria (UF);
- gli spazi per il verde pubblico;
- gli spazi per i parcheggi pubblici;
- gli spazi per i parcheggi pertinenziali;
- la distanza dai confini;
- la distanza dalle strade;
- la distanza dagli edifici;
- l'altezza massima;
- l'indice di permeabilità;
- la densità arborea;

- la densità arbustiva;
- le destinazioni d'uso complementari.

Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale

Le aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale sono suddivise in:

- aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria, destinate alla realizzazione delle scuole superiori, delle scuole di specializzazione, delle scuole professionali, degli istituti sperimentali di ricerca e similari, delle attrezzature e delle sedi universitarie;
 - aree per la salute e l'assistenza, destinate alla realizzazione di ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, case di cura, residenze sanitarie assistite, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati e similari;
 - aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali, destinate alla realizzazione di parchi, per il gioco, per attività ricreative e aggregative e per lo sport;
 - aree per le attrezzature per lo sport, destinate alla realizzazione degli impianti e dei servizi necessari per l'impiantistica sportiva, quali palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte, coperture fisse e/o smontabili, per campi sportivi e attrezzature scoperte quali campi, vasche, pedane, piste e quanto altro necessario per la pratica sportiva;
 - aree per le attrezzature per le attività culturali, destinate alla realizzazione di sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni, centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, centri congressuali polivalenti;
 - aree per infrastrutture tecnologiche ed attrezzature tecniche, destinate alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, di infrastrutture tecnologiche di distribuzione del gas o metano, di infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'acqua, di infrastrutture per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti e dei servizi di trasporto ed altri servizi collegati.
 - aree per la protezione civile, destinate, principalmente, alla realizzazione di aree di ricovero della popolazione;
- In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature complementari necessarie per una loro migliore fruizione.

Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali

Le aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali sono suddivise in:

- aree per istruzione materna e dell'obbligo, destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, asili e scuole fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori e scuole speciali;
- aree per attrezzature di interesse comune, destinate alla realizzazione di attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e altre similari.

Le attrezzature di interesse comune, in generale, comprendono edifici per i servizi sociali, culturali e ricreativi, sanitari, assistenziali, le sedi per la pubblica amministrazione, le sedi di associazioni, le sedi di organismi partecipativi, di società sportive costituite ai sensi della legge 23 marzo 1981, n. 91 e successive modifiche e integrazioni. Comprendono inoltre edifici di uso e/o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti e anziani, case parcheggio e similari. Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per i culti, le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi e assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive ad essi connesse e similari;

- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, destinate alla realizzazione di parchi e di spazi per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi, destinate alla realizzazione di parcheggi.

In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature complementari necessarie per una loro migliore fruizione.

10. MONETIZZAZIONE

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono state individuate le discipline per la monetizzazione degli standard a verde e parcheggi e le norme di urbanistica commerciale.

11. MACROAREE

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ha definito le macroaree come porzioni del territorio, all'interno delle quali sono comprese le componenti dello spazio urbano.

Le macroaree dello spazio urbano sono:

SEZ. CARTOGRAFIA	PROGRESSIVO.	LOCALITA'	AREA MQ.
A1	1	Francocci	28.281,00
A1	2	Milano	19.629,29
A1	3	Monte Martano	49.591,47
A1	4	Pian della Noce	7.541,32
A1	5	Sant'Orsola	178.279,12
A1	6	Torregrossa	1.032.404,50
A2	7	Arezzo	9.984,80
A2	8	Casette di Crocemarroggia	62.371,76
A2	9	Crocemarroggia	92.317,19
A2	10	La Costa	5.929,61
A2	11	Messenano	8.465,39
A2	12	Ocenelli	27.546,81
A2	13	Roselli	11.107,56
A2	14	San Gregorio di Ocenelli	2.651,71
A2	15	Terzo S. Severo	41.248,51
A3	16	Balduini	4.351,42
A3	17	Fogliano	36.765,28
A3	18	Rapicciano	21.335,00
A3	19	Sterpeto	2.528,44
B1	20	Azzano	36.977,14
B1	21	Beroide	68.126,05
B1	22	Camporoppolo	190.551,70
B1	23	Castello di Morgnano	6.674,83
B1	24	Cerqueto	6.766,90
B1	25	Cicarella	20.570,00
B1	26	Il Casalino	18.242,54
B1	27	Petrognano	203.579,73
B1	28	Pie di Beroide	25.758,12
B1	29	Protte	65.082,38
B1	30	S. Venanzo, Maiano, Malfondo	871.825,00
B1	31	S. Anastasio	51.466,56
B1	32	S. Paolo di Beroide	70.249,89
B1	33	San Brizio	128.749,22
B1	34	San. Giacomo	1.877.029,00
B1	35	Santa Maria in Campis	49.867,01
B1	36	Terraja	104.958,08
B1	37	Z. Ind. S. Giacomo Bazzano inf.	933.379,97
B2	38	Baiano	544.234,15
B2	39	Baiano Alto	25.651,18
B2	40	Boilana	8.165,84
B2	41	Camposanto Vecchio	37.498,28
B2	42	Capezzano	215.837,61
B2	43	Colleferretto	14.621,10
B2	44	Collerisana	215.943,54
B2	45	Collicelli	109.890,15
B2	46	Cortaccione	396.254,15
B2	47	Icciano	16.360,78

B2	48	La Ginestra	11.768,88
B2	49	Madonna di Lugo	783.854,00
B2	50	Monte li Rossi	5.513,21
B2	51	Montelucio	113.517,21
B2	52	Morgnano	341.609,45
B2	53	Morro	22.517,95
B2	54	Perchia	14.540,32
B2	55	Rubbiano	5.494,97
B2	56	S.Giovanni di Baiano	576.481,01
B2	57	S.Martino Trign. Scatarci, Cementerie	1.014.766,39
B2	58	San Filippo	21.746,43
B2	59	San Silvesto	45.167,21
B2	60	Sant'Angelo in Mercole	9.516,26
B2	61	Spoletto Casette	488.890,77
B2	62	Spoletto Colle S.Tommaso	671.668,89
B2	63	Spoletto entro le Mura	788.273,55
B2	64	Spoletto fuori le mura	1.046.770,36
B2	65	Spoletto P.Bari P.Parenzi	1.424.795,03
B2	66	Spoletto S.Chiodo	1.158.315,48
B2	67	Spoletto S.Nicol	769.937,44
B2	68	Testaccio Napoletto	142.775,64
B2	69	Torricella	47.915,10
B2	70	Uncinano	27.207,99
B3	71	Acquaiura	56.296,69
B3	72	Acqualacastagna	10.158,70
B3	73	Belvedere	13.838,47
B3	74	Casal di Mezzo	3.651,48
B3	75	Casigliano	6.366,07
B3	76	Castagnacupa	9.694,73
B3	77	Catinelli	11.187,54
B3	78	Cerqueto	9.737,00
B3	79	Meggiano	29.377,75
B3	80	Montebibico	78.954,54
B3	81	Palazzo del Papa	23.992,00
B3	82	Patrico	20.268,57
B3	83	Pincano	12.048,57
B3	84	Pompagnano	44.695,79
B3	85	Torrecola	57.196,83
B3	86	Valdarena	61.801,72
C1	87	Bazzano Inf.	167.895,47
C1	88	Bazzano Sup.	94.194,72
C1	89	Poreta	155.322,40
C1	90	Santa Maria Reggiana	19.550,36
C1	91	Silvignano	50.180,60
C2	92	Borgiano	32.392,87
C2	93	Castelmonte	1.332,23
C2	94	Eggi	203.134,97
C2	95	Fabbreria	152.450,41
C2	96	Favetti	1.259,08
C2	97	Matrignano	21.416,47
C2	98	Vallocchia	47.255,13

C3	99	Ancaiano	55.409,19
C3	100	Le Cese	21.610,32
C3	101	Sensati	4.079,99
B4	102	Arma di Papa Urbano	2.830,40
B4	103	Molinaccio	46.808,28
B4	104	Strettura	126.580,21
B4	105	Valle San Martino	25.655,41

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, articola le macroaree urbane in:

- Zone omogenee "A" (MAC - Macrozone della conservazione)
- Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale)
- Zone omogenee "C" (MTR - Macrozone della trasformazione prevalentemente residenziale)
- Zone omogenee "D" (MCP - Macrozone del consolidamento prevalentemente produttive)
- Zone omogenee "D" (MCPT - Macrozone di consolidamento prevalentemente turistiche)
- Zone omogenee "D" (MTP - Macrozone della trasformazione prevalentemente produttive)
- Zone omogenee "F" (Sds - Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche)

dettagliandone la relativa disciplina di intervento.

12. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - PARTE OPERATIVA

Calcolo dimensionale

Nell'allegato Y "Dimensionamento del Piano regolatore Generale, parte strutturale" alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sono definiti i dati quantitativi complessivi e quelli riferiti a ciascuna macroarea, riportati nella:

TABELLA: CONSUMO DI SUOLO;

TABELLA: DIMENSIONAMENTO VOLUMI - Prevalentemente residenziali con relative schede per le singole macroaree urbane, per le singole macroaree.

TABELLA: RIEPILOGO STANDARD;

Il "Dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte operativa" è stato redatto rispettando le sopracitate tabelle ed utilizzando la cartografia, di base, informatizzata, realizzata con la mosaicatura dei fogli catastali in formato numerico, acquisiti dall'U.T.E., integrata e aggiornata con la Carta Tecnica Regionale, e con i dati disponibili presso il Settore Pianificazione Urbanistica

13. IL SISTEMA NORMATIVO

Le Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono composte da 100 articoli, suddivisi in VI titoli:

14. FINALITÀ

In generale con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, si intendono raggiungere i seguenti obiettivi principali:

- a. attivazione del principio della perequazione urbanistica nelle aree dei piani attuativi così come individuati e da individuare;
- b. attivazione della riqualificazione urbana, tramite programma urbanistico, sia nelle aree di valorizzazione del Centro Storico che negli ambiti da riorganizzare;
- c. garantire, per quanto possibile, il diritto di accesso alla casa;
- d. realizzare il collegamento tra la programmazione tecnica e quella sociale, nell'ottica di tutela e promozione dei soggetti

più deboli;

- e. migliorare la condizione di sicurezza dei cittadini, rilevante componente dello standard di "qualità della vita", attraverso l'individuazione di alcuni elementi strutturali percepiti come problemi della sicurezza;

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. parte operativa sono così suddivise:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO II

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

TITOLO III

NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

TITOLO IV

MACROAREE

TITOLO V

SISTEMA DEI SERVIZI

TITOLO VI

NORME FINALI E TRANSITORIE

In particolare si richiama l'attenzione ai seguenti articoli:

Art. 7

Corrispondenza tra l'articolazione delle macrozone e le zone territoriali omogenee dicui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

Art. 23

Sostituzione della cessione aree pubbliche

Art. 24

Monetizzazione

Capo II

Zone omogenee "A" (Macrozone della Conservazione)

Art. 33

Classificazione delle Zone omogenee "A"

(Macrozone della conservazione)

Art. 43

Classificazione delle Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale)

Art. 49

Classificazione delle Zone omogenee "C"

(MTR - Macrozone della trasformazione prevalentemente residenziale)

Art. 53

Standard urbanistici

Art.57

Classificazione delle Zone omogenee "D"

(MCP - Macrozone del consolidamento prevalentemente produttive)

Art. 69

Classificazione delle Zone omogenee "D" (MCPT - Macrozone di consolidamento e trasformazione prevalentemente turistiche)

TITOLO V

Norme transitorie e finali

Art.97

Disciplina degli ambiti a pianificazione attuativa pregressa

Art.98

Disciplina delle aree a rischio idraulico

1.Lo studio idraulico, parte integrante del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ha evidenziato una serie di aree ove, per ragioni diverse (manutenzione, lavori successivi, intubamenti, edificazioni, ecc.) è stata modificata la sezione del corso d'acqua creando situazioni di rischio.

2. Nelle aree di cui al comma 1, individuate nell'allegato 5 di cui al verbale della Conferenza Istituzionale del 4.03.2008 e 04.04.2008 approvato con deliberazione di G.P. n. 192 del 14.04.2008, le previsioni del Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono sospese.

3. Tali aree, una volta rimossi i rischi e previste, da uno specifico studio idraulico, le opportune misure di sicurezza, acquisito il parere dell'autorità idraulica competente, qualora necessario, possono essere attuate nei contenuti e con le modalità previste dal Piano Regolatore Generale, parte operativa.

Art. 99

Disciplina delle aree e degli edifici in contrasto con le previsioni del Piano Regolatore Generale, parte operativa

1. Le aree e gli edifici che alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, hanno una destinazione diversa da quella prevista, è consentita la permanenza delle attività esistenti fino all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, parte operativa.

2. Nelle aree e negli edifici di cui al comma 1 sono ammessi, unicamente sugli edifici esistenti, gli interventi di: MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, RE3 e D, senza variazione della SUC-Urb e delle destinazioni d'uso.

3. Fino alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi negli Ambiti ad attuazione diretta condizionata ed indiretta soggetta a Piano Attuativo, è consentito il mantenimento delle attività esistenti e, sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, AM, DS, D, SP, OP, OT, DA senza variazione delle attuali destinazioni d'uso. Sono inoltre ammessi gli ampliamenti dei singoli edifici destinati a residenza per un incremento massimo di 100 mq di superficie utile coperta, purché la superficie utile coperta complessiva del singolo edificio oggetto di intervento, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a 450 mq. Il conseguente aumento di volume dovrà essere sottratto dalla volumetria potenziale della zona che farà parte degli ambiti di attuazione diretta.

Art. 100

Costruzioni iniziate

1. I titoli abilitativi in vigore prima dell'adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, conservano la loro validità anche se in contrasto con il Piano Regolatore Generale, parte operativa, sempreché i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio; decorso tale termine e riscontrato il contrasto, eventuale, con il Piano Regolatore Generale, parte operativa, si verifica la decadenza d'ufficio.

2. Nei casi in cui i titoli abilitativi in vigore pregiudichino in modo significativo gli assetti urbanistici del Piano Regolatore Generale, parte operativa, il Sindaco, sentita, per le pratiche di competenza, la Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, può provvedere alla sospensione del titolo abilitativo fino alla approvazione del Piano Regolatore.