

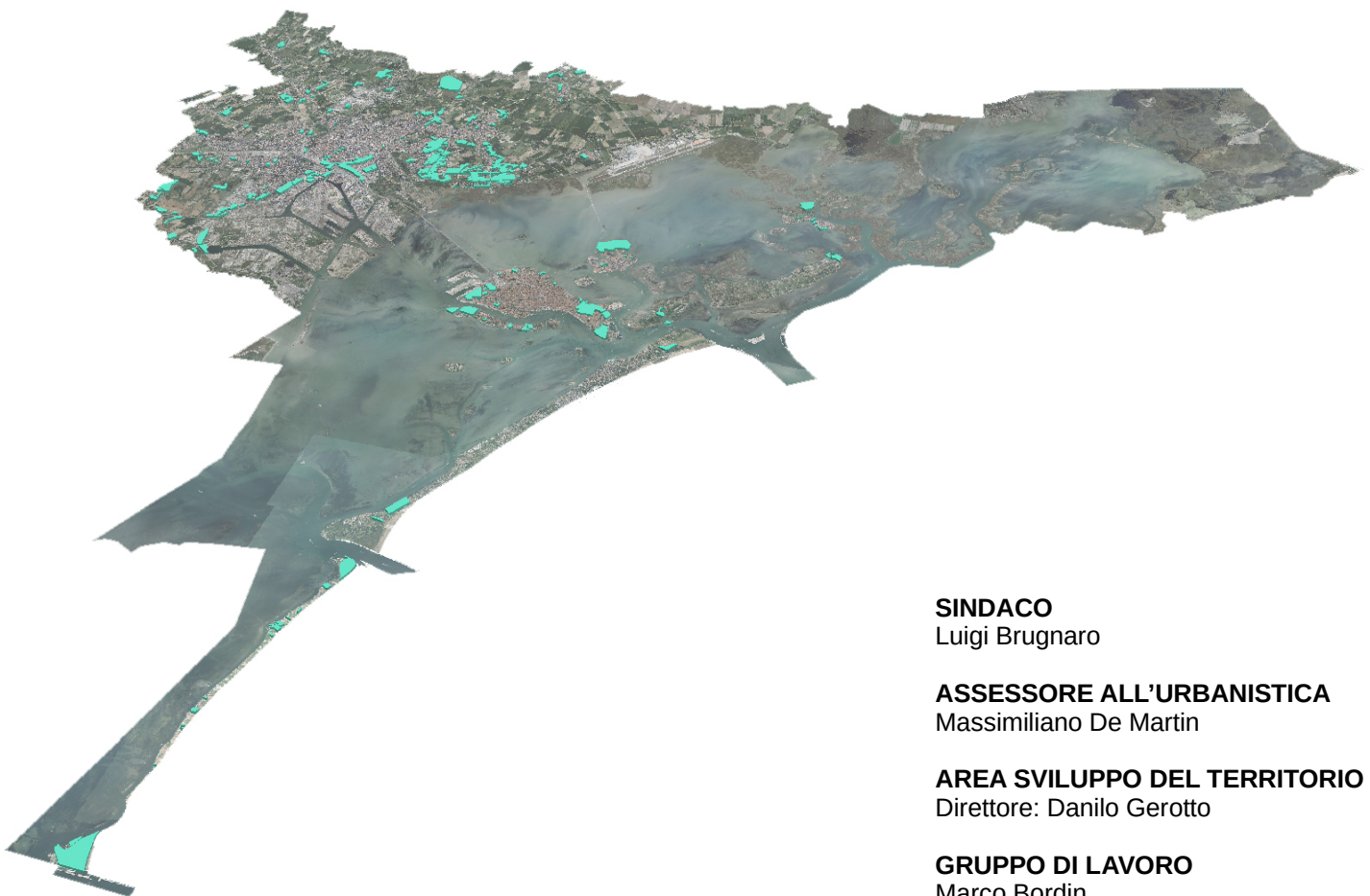


Comune di
VENEZIA

Area Sviluppo del Territorio
e Città Sostenibile
Settore Ufficio di Piano

Relazione sulla fase partecipativa e contributi pervenuti

Allegato 8



SINDACO

Luigi Brugnaro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Massimiliano De Martin

AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO

Direttore: Danilo Gerotto

GRUPPO DI LAVORO

Marco Bordin

con

Gabriele Antonangeli

G. Isabella Carletto

Flavia Tassan Lugresin

Cecilia Rossetini

Riccardo Signorello

Variante al Piano degli Interventi n. 90, relativa all'adozione di una nuova disciplina urbanistica per le aree decadute ai sensi dell'art. 18 comma 7 della Legge Regionale n. 11/2004 e delle aree PEEP del Piano di Zona decaduto. Approvazione dei criteri per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati e di proposte di variante urbanistica. Avviso pubblico per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi della L.R.04/2015 "varianti verdi"

RELAZIONE SUL PROCESSO PARTECIPATO

PREMESSA

La proposta di variante fa parte dell'attività di pianificazione generale dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito di quanto disposto dalla Legge regionale 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", consistente nella revisione dell'intero P.I. (Piano degli Interventi), strumento regolativo che, insieme al PAT (Piano di Assetto del Territorio), costituisce il Piano regolatore Comunale, in base a quanto disposto dalla Legge regionale 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

La complessità della strumentazione urbanistica vigente impone di lavorare per fasi, tramite una serie di varianti urbanistiche prodromiche al riordino dell'intero strumento, ormai datato, con il fine ultimo di adeguare le modalità di intervento definite dal piano rendendole semplici, flessibili e comprensibili a tutti.

La prima fase si è resa necessaria a seguito della decadenza, avvenuta *ex lege* (Art. 18 comma 7 L.R. 11/2004), di alcune previsioni relative ad aree di trasformazione o espansione (Strumenti Urbanistici Attuativi) definite dal pre-vigente PRG, divenuto poi Piano degli Interventi a seguito dell'approvazione del PAT.

Per definire una politica urbanistica e una conseguente strategia, che troverà attuazione tramite una variante urbanistica, l'Amministrazione Comunale, come disposto dall'art. 5 della LR. 11/2004, deve prevedere una fase di condivisione, confronto e concertazione per la definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche contenute nello strumento di pianificazione.

A tale scopo è stata avviata una fase partecipativa, con delibera di Giunta Comunale 39 del 2023, che viene di seguito descritta e rendicontata al fine di una condivisione di quanto emerso nei dibattiti e nei confronti con i vari soggetti intervenuti nella fase di concertazione per la definizione della politica urbanistica proposta.

LA POLITICA URBANISTICA

La proposta di variante mantiene inalterate le strategie di sviluppo territoriale previste dal PAT, strumento strategico le cui previsioni non hanno una scadenza, andando invece ad intervenire sulle modalità di attuazione delle aree di trasformazione del Piano degli Interventi, facilitando la possibilità di programmare il loro utilizzo in un arco temporale di lungo termine, in coerenza col PAT stesso e con obiettivo comunitario dell'azzeramento del consumo di suolo entro il 2050 introdotto nella nostra legislazione regionale dalla L.R. 14/2017.

Sono stati quindi presi in esame tutti gli strumenti urbanistici attuativi presenti nella pianificazione vigente al fine di un'attenta analisi relativa alla loro collocazione territoriale, alla tipologia di strumenti previsti, al loro stato di attuazione, al fatto di ricadere o meno all'interno degli "ambiti di urbanizzazione consolidata".

Queste informazioni sono state la base sulla quale costruire una politica urbanistica che è orientata alla rigenerazione di quanto già facente parte della città esistente (il cosiddetto "consolidato"), indirizzo definito a livello europeo, e ad una necessaria riflessione su quanto poter sviluppare al di fuori di questi ambiti, tenendo presente l'altra importante direttiva europea, quella sul contenimento del consumo di suolo.

La politica, in termini generali, viene attuata modificando la zonizzazione delle aree di prevista trasformazione (ora decadute ex lege), al fine di renderle trasformabili solo a seguito di un'attenta programmazione definita dall'Amministrazione Comunale, e modificando la modalità di attuazione delle stesse, utilizzando strumenti attuativi che siano soggetti all'approvazione in Consiglio Comunale e che abbiano una durata temporale stabilita, tenendo conto che il PI, chiamato anche Piano del Sindaco in quanto strettamente legato alle linee programmatiche di mandato, ha una durata stabilita dalla legge in cinque anni.

SINTESI DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

La L.R. 11/2004 art. 18 comma 7 dispone che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della suddetta legge;

Questa decadenza è avvenuta nel Novembre 2019, a 5 anni dall'approvazione del PAT dato che, per legge, il PRG vigente, ove non in contrasto con il PAT, ha assunto il valore di nuovo Piano degli Interventi.

Le aree interessate da questa decadenza sono diventate, come disposto dall'Art 33 della L.R. 11/2004, aree non pianificate. Lo stesso articolo definisce anche l'obbligo del Comune di ripianificare dette aree.

Nel frattempo è intervenuta la L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, che ha ridotto di quasi la metà la possibilità di espandersi in zona "non consolidata" (oggi aree non urbanizzate seppur con previsione di sviluppo) con nuovi piani di lottizzazione.

Al Comune di Venezia sono stati assegnati 258 ha di possibile espansione, 28 dei quali già utilizzati, rimanendone quindi 230 (la legge prevede di arrivare a 0 nel 2050).

Questa legge definisce inoltre gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata", all'interno dei quali gli interventi di trasformazione non comportano consumo di suolo (o meglio non consumano i 230 ha di superficie trasformabile assegnata).

La strategia di ripianificazione proposta consiste quindi in una modifica alle zonizzazioni del PI riguardanti in particolare:

- la ripianificazione come zone agricole o a verde privato di tutte le aree esterne agli "Ambiti di urbanizzazione consolidata" (sono 33+7);
- la proroga delle previsioni di piano per alcune aree esterne agli "Ambiti di urbanizzazione consolidata" nel caso in cui la richiesta di proroga (prevista dalla legge ma discrezionale da parte della A.C.) sia stata presentata dalla totalità dei proprietari dell'ambito interessato (sono 4). Per la proroga sarà necessario provvedere al pagamento di un contributo, determinato nell'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU, per il periodo che va dal momento della decadenza (16 Novembre 2019) alla data di adozione della presente delibera;
- la ripianificazione come zone agricole o a verde privato di tutte le aree (sia interne che esterne agli "Ambiti di urbanizzazione consolidata") che prevedevano PEEP o PIP (sono 30);
- la riconferma delle previsioni di piano per gli Strumenti Attuativi ricadenti negli "Ambiti di urbanizzazione consolidata" (non consumano suolo, sono spesso aree già edificate, gli strumenti

previsti sono in gran parte piani di recupero), modificabili comunque attraverso una delibera di Consiglio Comunale come PUA in variante (sono 100); a seguito di questa ripianificazione, non avendo modificato il PAT che contiene comunque l'indicazione strategica di potenziale sviluppo di queste aree (linee preferenziali di sviluppo insediativo), potranno essere sottoposti all'A.C. dei progetti di trasformazione per queste aree, da concretizzarsi attraverso lo strumento dell'Accordo Pubblico/Privato, in variante al Piano; si introduce inoltre un allegato riportante i criteri che indirizzano i progetti ad una forma di sostenibilità generale (riferita a vari temi), affinché le proposte di sviluppo tramite accordo pubblico/privato da presentare all'A.C. abbiano dei contenuti virtuosi; viene inoltre deliberato il "bando per le Varianti verdi", previsto dalla L.R. 4 del 2015, per rendere possibile la richiesta dei privati di privare della capacità edificatoria un lotto di terreno.

Alcuni dati dimensionali:

Aree ripianificate come "agricole" o "verde privato"

	Totali	Fuori consolidato
Aree decadute (fuori consolidato)	127 ha	127 ha
Aree PEEP decadute (dentro e fuori consolidato)	86 ha	29 ha
Aree decadute da PAT (fuori consolidato)	73 ha	73 ha
Totale	286 ha	229 ha

Aree riconfermate

Aree riconfermate in consolidato	310 ha
Aree riconfermate fuori consolidato (richiesta di proroga)	7 ha

Previsioni edificatorie eliminate

Cubatura eliminata dalla ripianificazione degli strumenti attuativi	1.970.000 mc
---	---------------------

IL PROCESSO PARTECIPATO

La L.R. 11/2004 prevede che la formazione di uno strumento di pianificazione sia esito di un confronto con i soggetti preposti alla cura degli interessi pubblici coinvolti. Nel testo della L.R. l'art. 5 recita quanto segue:

Art. 5 – Concertazione e partecipazione.

1. I comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

2. L'amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi

pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

A tale scopo l'Amministrazione Comunale ha avviato una fase di concertazione che ha preso il via con la Deliberazione n.39 del 2 marzo 2023 della Giunta Comunale avente per oggetto:

“Avvio della fase di concertazione e partecipazione per la proposta di Variante al Piano degli Interventi n. 90, ai sensi dell’art. 18 comma 7 della Legge Regionale n. 11/2004, relativa all’adozione di una nuova disciplina urbanistica per le aree decadute, all’approvazione dei criteri generali per gli accordi pubblico/privati e all’approvazione dell’avviso pubblico per le Varianti Verdi”.

Il testo del deliberato ha disposto di dare mandato agli uffici della Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di procedere e portare a compimento la fase di concertazione e partecipazione di cui all’art. 5 della LR 11/2004 e di supportare detta fase predisponendo strumenti idonei di comunicazione a mezzo di elaborati illustrativi del documento;

Ha stabilito inoltre che, a conclusione della fase di concertazione e partecipazione, venga elaborata la stesura definitiva della delibera da trasmettere al Consiglio Comunale ai fini dell’approvazione.

LA FASE DI CONDIVISIONE E CONCERTAZIONE

La fase di condivisione e concertazione ha previsto, dopo una prima presentazione in Commissione Consiliare (Commissione I+V+VII) una serie di incontri aperti a tutta la cittadinanza che si sono tenuti nelle sedi delle Municipalità, per avere la massima diffusione in tutto il territorio comunale e per informare il maggior numero di soggetti possibili.

Di seguito l’elenco degli incontri:

- Commissione I+V+VII - 09/03 ore 10.30 Ca’ Loredan - Presenti anche i presidenti di Municipalita’
- Municipalita’ di Marghera - 13/03 ore 18 – Presso sede della Municipalita’
- Municipalita’ di Mestre 15/03 ore 18.30 – Presso Municipio di Mestre, Ca’ Collalto
- Municipalita’ di Chirignago – Zelarino - 16/03 ore 18.30 – Presso sede della Municipalita’
- Municipalita’ di Favaro Veneto - 27/03 ore 18.00 – Presso sede della Municipalita’
- Municipalita’ di Lido Pellestrina - 29/03 ore 17.30 – Presso sede della Municipalita’
- Municipalita’ di Venezia Murano Burano - 03/04 ore 18.00 – Presso Palazzo Da Mula, Murano

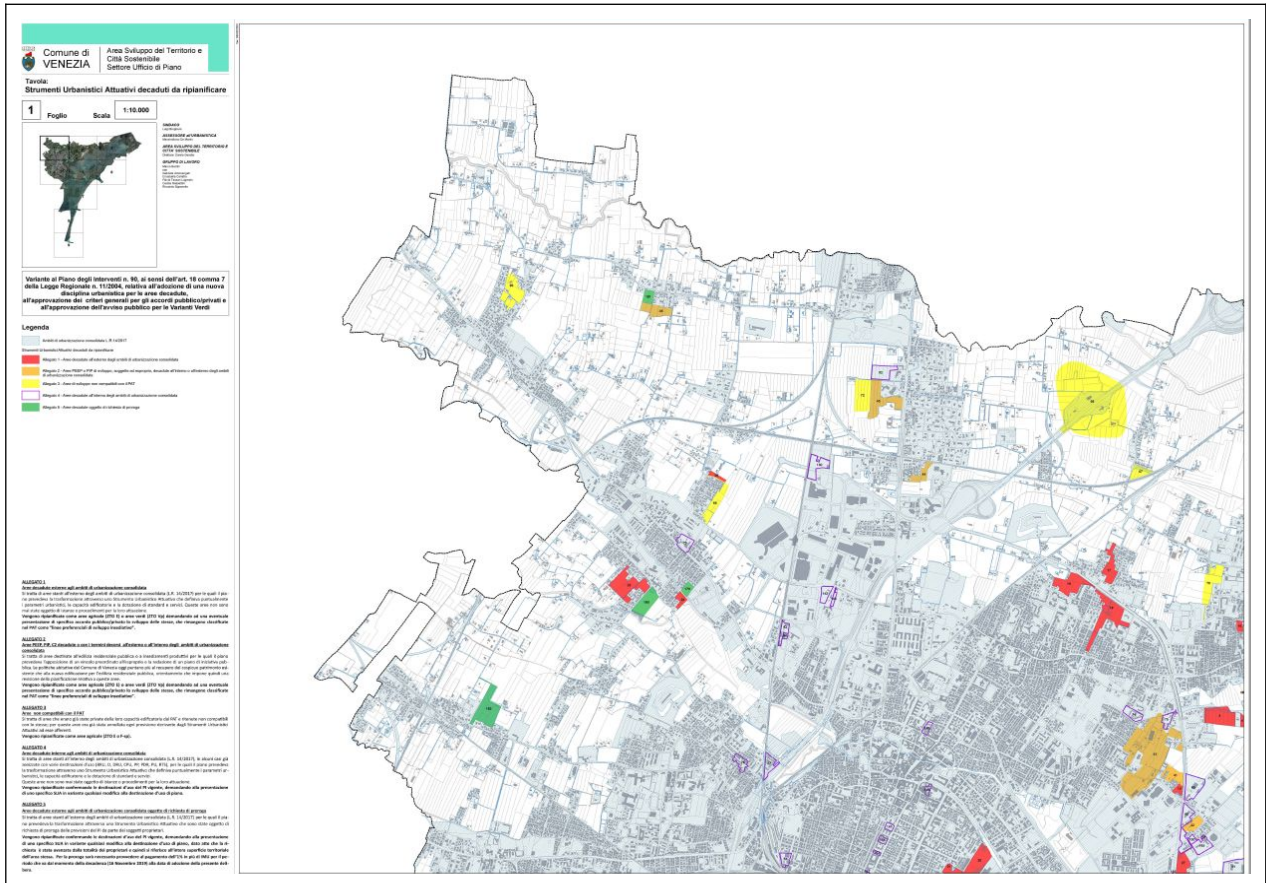
Successivamente è stato programmato un incontro pubblico presso l’Auditorium della Città Metropolitana, in data 26/04 ore 9.30, al quale sono stati invitati e hanno partecipato i soggetti di seguito elencati: Ordine Ingegneri, Ordine Architetti, Collegio dei Geometri, Ordine dei Periti Industriali, Ordine Avvocati, Ordine Commercialisti, Camera di Commercio, Confindustria e A.N.C.E. Della convocazione delle assemblee pubbliche, per le quali l’affluenza di partecipanti è stata decisamente buona, è stata data notizia nelle sedi di Municipalità e tramite formale avviso sulla pagina WEB del Comune di Venezia.

SVOLGIMENTO DEGLI INCONTRI PUBBLICI

Gli incontri pubblici si sono svolti nella seguente modalità:

- Una premessa politica dell'Assessore all'Urbanistica Massimiliano De Martin, che ha illustrato i concetti che stanno alla base della proposta dall'Amministrazione Comunale, evidenziando innanzitutto la necessità di adeguare la strumentazione urbanistica al momento storico ed economico che stiamo vivendo e, successivamente, illustrando la modalità di attuazione utilizzando lo strumento di variante al piano degli interventi.
- Una illustrazione dei contenuti della proposta di deliberazione (vedi SINTESI DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE al paragrafo sopra), effettuata dai tecnici dell'Ufficio di Piano, utilizzando delle slides di presentazione e dei materiali (tavole e tabelle) che favorissero l'individuazione di quante e quali fossero le aree interessate dal provvedimento. Negli incontri presso le municipalità sono state anche fornite delle planimetrie che permettessero un focus sul territorio di competenza.
- Una fase di discussione sui contenuti durante la quale è stata data facoltà di intervenire a tutti i soggetti presenti, sia in qualità di portatori di interessi diffusi che di cittadini interessati; è stata inoltre individuata la modalità di recepimento (via mail o PEC all'Area Sviluppo del territorio – Ufficio di Piano) di eventuali contributi relativi ai temi affrontati nella proposta di deliberazione, indicando di farli pervenire entro la fine del mese di Maggio 2023.

Esempio tavola

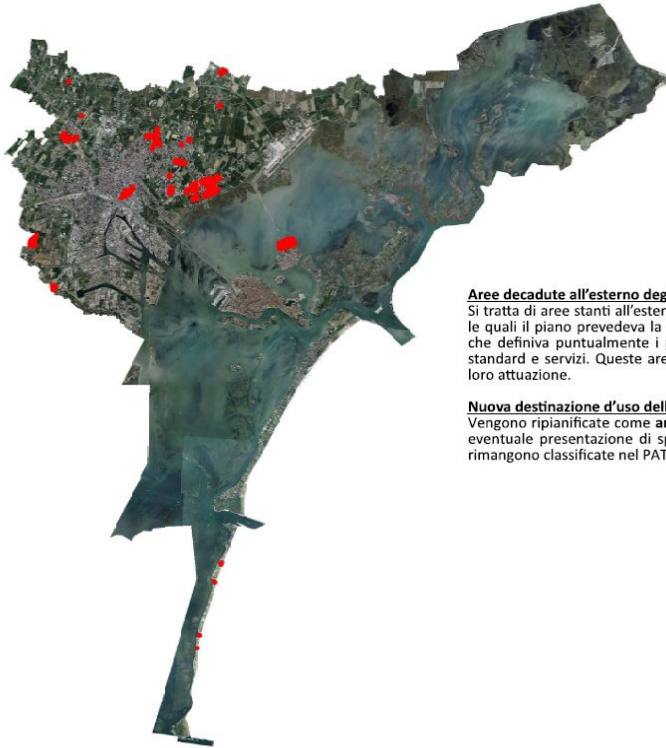


Esempio tabella

Aree decadute all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata

1

ALLEGATO



Aree decadute all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata

Si tratta di aree stanti all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (L.R. 14/2017) per le quali il piano prevedeva la trasformazione attraverso uno Strumento Urbanistico Attuativo che definiva puntualmente i parametri urbanistici, le capacità edificatorie e la dotazione di standard e servizi. Queste aree non sono mai state oggetto di istanze o procedimenti per la loro attuazione.

Nuova destinazione d'uso delle aree

Vengono ripianificate come **aree agricole (ZTO E)** o **aree verdi (ZTO Vp)** demandando ad una eventuale presentazione di specifico accordo pubblico/privato lo sviluppo delle stesse, che rimangono classificate nel PAT come "linee preferenziali di sviluppo insediativo".

ALLEGATO 1 - AREE DECADUTE ESTERNE AGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

PROG./SCHEDA	SUA	TIPO SUA	DESCRIZIONE	LOCALITA'	CONSOLIDATO	ZTO
2	C2RS-107/2	PdL	C2RS-107/2	Terraferma	NO	E3.2
3	C2RS-112	PdL	C2RS-112 Ca' Sabbioni	Terraferma	NO	E2.3
4	C2RS-116 Comparto A	Comparto	PCP C2RS-116 Comparto A via Vallenari Mestre	Terraferma	NO	E3.2
5	C2RS-116 Comparto B	Comparto	PCP C2RS-116 Comparto B via Vallenari Mestre	Terraferma	NO	E3.2
6	C2RS-117	PdL	C2RS-117 PdL via Litomarino	Terraferma	NO	E2.3
7	C2RS-121	PdL	C2RS-121	Terraferma	NO	VP
8	C2RS-122	PdL	C2RS-122	Terraferma	NO	E3.2
9	C2RS-124	PdL	C2RS-124	Terraferma	NO	VP
10	C2RS-125	PdL	C2RS-125	Terraferma	NO	VP
11	C2RS-126	PdL	C2RS-126	Terraferma	NO	VP
12	C2RS-127	PdL	C2RS-127	Terraferma	NO	E3.2
13	C2RS-13	PdL	C2RS-13 PdL Cavergnago	Terraferma	NO	VP
14	C2RS-130	PdL	C2RS-130	Terraferma	NO	E3.2
15	C2RS-134		C2RS-134	Terraferma	NO	VP
16	C2RS-55	PdL	C2RS-55 PdL Borgo S. Pietro	Terraferma	NO	VP
17	C2RS-61	PdL	C2RS-61 PdL ex magazzini giudiziari	Terraferma	NO	VP
18	C2RS-62	PdL	C2RS-62 PdL Pasqualigo est	Terraferma	NO	VP
19	C2RS-63	PdL	C2RS-63 PdL via S. Nicola	Terraferma	NO	VP
20	C2RS-67 PDL-2	PdL	C2RS-67/PDL-2	Terraferma	NO	Vua
21	C2RS-67 PDL-3	PdL	C2RS-67/PDL-3	Terraferma	NO	Vua
22	C2RS-73	PdL	C2RS-73 PdL via Pitica Nereidi	Terraferma	NO	E3.2
23	C2RS-77	PdL	C2RS-77 Malcontenta	Terraferma	NO	E3.1
24	C2RS-86	PdL	C2RS-86 PdL Zelarino	Terraferma	NO	VP
25	C2RS-90	PdL	C2RS-90 PdL Zelarino	Terraferma	NO	E3.1
27	D4.b-9	PdL	D4.b-9 PdL iniz. priv. via Porto di Cavergnago sud	Terraferma	NO	VP
28	PP1	PP	Murano interscambio	Murano	NO	da definirsi
29	PP2	PP	San Mattia Parco	Murano	NO	da definirsi
30	PP3	PP	Murano impianti sportivi	Murano	NO	da definirsi
31	Scheda 12		C2RS n.2 S. Antonio	Pellestrina	NO	Vpr
32	Scheda 16		C2RS n.4 c/o Scuola Zandrini	Pellestrina	NO	Vpr
33	Scheda 25		C2RS n.6 San Pietro in Volta	Pellestrina	NO	Vpr
34	Scheda 28		C2RS di Portosecco	Pellestrina	NO	E2s1
35	Scheda 3		C2RS n.1 S. Pietro in Volta	Pellestrina	NO	Vpr

I CONTRIBUTI PERVENUTI

Durante lo svolgimento degli incontri pubblici è stato chiesto a tutti i partecipanti, in qualità di portatori di interessi diffusi ma anche di singoli cittadini, di fornire dei contributi sulla proposta di deliberazione in merito ai temi affrontati nella stessa. Era auspicabile che, data la complessità e la tecnicità degli argomenti, non fosse così semplice esprimersi su tutti i contenuti proposti senza entrare nel merito di questioni puntuali che potessero avere interazione con la proprietà privata. Tuttavia alcuni contributi riferiti alla politica urbanistica in generale hanno condiviso la strategia di ripianificazione contenuta nella proposta di deliberazione per quanto riguarda le modalità con le quali l'Amministrazione intende procedere per il governo dei processi di trasformazione di questi specifici ambiti del territorio comunale.

Le riflessioni che seguono sono relative ad alcuni temi emersi durante la fase dibattimentale che è succeduta ad ogni presentazione e ad una analisi commentata dei contributi pervenuti da soggetti che hanno partecipato a detti incontri.

Sono risultate condivisibili prima di tutto le motivazioni che sottendono al deliberato e in particolare la volontà di rendere attuali, ovvero adeguati al contesto economico e sociale odierno, gli strumenti di pianificazione del Comune di Venezia e, in secondo luogo, la necessità di adeguamento alla *"L.R. 11/2004 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* e alla *"L.R. 14/2017 Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo"*;

Sono stati favorevolmente condivisi anche l'obiettivo di conformare gli strumenti urbanistici alla riduzione del consumo di suolo e quello di confermare la declassificazione di aree prima soggette ad una pesante tassazione (d'altronde erano potenzialmente edificabili) contenendo quindi i costi a carico dei soggetti proprietari non intenzionati a svilupparle.

Le scelte tecniche contenute nel deliberato al fine di attuare quanto previsto dalla politica urbanistica sono state per la maggior parte condivise, pur suscitando qualche perplessità non tanto sulle modalità di attuazione ma principalmente sul *"nuovo modo di fare urbanistica"* che demanda a decisioni successive lo sviluppo delle singole aree. L'attenzione è stata posta sulla *assenza di un disegno generale, di un preciso progetto di piano*, assenza che potrebbe causare una crescita disordinata e disorganizzata del territorio, lasciando le decisioni in mano ai soggetti proponenti.

Va invece sottolineato che il sistema di pianificazione previsto dalla LR 11/2004 prevede che il PRC (Piano Regolatore Comunale) sia articolato in due strumenti, il primo con contenuti strategici (il PAT) e il secondo con contenuti operativi (il PI). Questa variante si occupa di modificare le modalità di sviluppo delle aree prima assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo, ora aree non pianificate, all'interno delle regole previste dal PI, il piano operativo, senza modificare il disegno generale e il progetto di piano contenuto nel PAT che non viene messo in discussione. E' per questo che non si ritiene corretto parlare di assenza di disegno generale.

Certo è che la nuova modalità operativa che potrebbe permettere lo sviluppo delle aree (in linea di massima l'Accordo pubblico/privato) dovrà essere coerente e conformarsi a quanto contenuto nel PAT stesso, assecondandone le previsioni rendendole però *"attualizzate"* rispetto al contesto economico e sociale odierno.

Di conseguenza la scelta di classificazione delle aree non pianificate come agricole o verdi, che esclude lo sviluppo previsto dalle schede di piano che definivano precisamente allineamenti, cubature, destinazioni d'uso e standard, demandando invece il tutto ad un accordo con la regia dell'Amministrazione Comunale, non può che essere la modalità che permette all'A.C. stessa di trarre il massimo beneficio, in termini di interesse pubblico, da tutte le operazioni di trasformazione territoriale; permette inoltre di definire quante e quali aree possano essere trasformate, tenendo presente la quantità di suolo utilizzabile a disposizione (230 ha circa fino al 2050) e le necessità di dotazioni di servizio al cittadino che potrebbero essere incrementate tramite i contributi (operativi o economici) degli stessi sviluppatori.

Altra questione sollevata ha interessato invece la modalità di trattamento delle aree poste all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata. In questo caso il timore era quello dell'eliminazione delle regole contenute negli strumenti attuativi, in particolare in contesti delicati come i centri storici insulari (non solo Venezia). Risulta quindi coerente la scelta di mantenere inalterate le peculiarità che sottendono a detti strumenti, i cui contenuti sono quasi sempre stati condivisi con la Soprintendenza al fine di garantire la massima tutela del tessuto edilizio storico, prevedendo la riproposizione delle stesse previsioni, ossia la riconferma dei SUA previsti. Stessa considerazione per quelli inseriti nei contesti urbani densi, normalmente piani di recupero, le cui regole servono a garantire interventi di riordino dell'esistente favorendo processi virtuosi di rigenerazione urbana.

Sono pervenuti inoltre alcuni contributi di soggetti privati relativi a questioni puntuali su alcune aree interessate dal provvedimento, contributi da tenere certamente in considerazione ma non in questa fase relativa alla condivisione per la definizione della politica urbanistica; difatti a seguito dell'adozione del provvedimento in Consiglio Comunale, in base all' *Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi* della L.R. 11/2004, il piano sarà depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Sarà questa la fase nella quale chiunque potrà inviare formalmente all'Amministrazione Comunale le proprie osservazioni riguardanti questioni puntuali interessate dalle scelte di piano.