

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, UNIVERSITÀ	
tel + 39 040 3774721 fax + 39 040 3774732	territorio@regione.fvg.it territorio@certregione.fvg.it I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

PARERE
N. 050/13
D.D. 26.09.2013

Oggetto:

L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 18.

Comune di Pocenia.
Variante n. 26 al Piano regolatore generale comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 11 del 13 maggio 2013.

IL DIRETTORE CENTRALE

Vista e considerata la relazione istruttoria a firma del Direttore del Servizio pianificazione territoriale e relativa allo strumento urbanistico in oggetto indicato, ne condivide e fa propri integralmente i contenuti, che vengono di seguito riportati.

Premesse amministrative e procedurali

Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 21 marzo 2012 l'Amministrazione comunale di Pocenia ha adottato la Variante n. 26 al Piano regolatore generale comunale (P.R.G.C.).

La Giunta regionale, con propria deliberazione n. 1248 del 6 luglio 2012, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007 e s.m.i., ha disposto di esprimere riserve vincolanti in ordine alla Variante n. 26 al P.R.G.C. del comune di Pocenia facendo proprio il parere del Vicedirettore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici n. 026/12 del 2 luglio 2012.

Con nota prot. SPTT/17677/4.411 del 13 luglio 2012 la suddetta deliberazione della Giunta regionale è stata trasmessa al Comune, ai sensi di quanto disposto dall'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007 e s.m.i.

Il comune di Pocenia, con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 13 maggio 2013, ha approvato la Variante n. 26 al P.R.G.C., introducendovi le modifiche conseguenti alle riserve avanzate dalla Giunta regionale ed altresì all'accoglimento di alcune osservazioni pervenute.

Fanno parte integrante e costituiscono la Variante in esame i seguenti elaborati scritti e grafici come approvati dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 11/2013:

- Relazione illustrativa: estratti del piano di struttura – estratti della zonizzazione – estratti delle norme di attuazione – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo – calcolo del fabbisogno abitativo;

- Asseverazioni;
- Relazione paesaggistica;
- Norme di attuazione;
- Tavola P1: Piano di Struttura – scala 1:10000;
- Tavola P2.a: Zonizzazione intero territorio – parte nord – scala 1:5000;
- Tavola P2.b: Zonizzazione intero territorio – parte sud – scala 1:5000;
- Tavola P3.a: Zonizzazione – zona di Pocenìa capoluogo – scala 1:2000;
- Tavola P3.b: Zonizzazione – zona di Torsa – scala 1:2000;
- Tavola P3.c: Zonizzazione – zona di Paradiso – scala 1:2000;
- Tavola P4.a: Reiterazione dei vincoli – parte nord – stato di fatto P.R.G.C. vigente – scala 1:5000;
- Tavola P4.a.1: Ricognizione vincoli non attuati – parte nord – scala 1:5000;
- Tavola P4.b: Reiterazione dei vincoli – parte sud – stato di fatto P.R.G.C. vigente – scala 1:5000;
- Tavola P4.b.1: Ricognizione vincoli non attuati – parte sud – scala 1:5000;
- Tavola P5.a: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Pocenìa capoluogo – progetto – scala 1:2000;
- Tavola P5.b: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Torsa – progetto – scala 1:2000;
- Tavola P5.c: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Paradiso – progetto – scala 1:2000;
- Tavola P6.a: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Pocenìa capoluogo – raffronto – scala 1:2000;
- Tavola P6.b: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Torsa – raffronto – scala 1:2000;
- Tavola P6.c: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Paradiso – raffronto – scala 1:2000;
- Tavola P7.a: Reiterazione dei vincoli – parte nord – stato di fatto – scala 1:5000;
- Tavola P7.b: Reiterazione dei vincoli – parte sud – stato di fatto – scala 1:5000;
- Tavola P8.a: Reiterazione dei vincoli procedurali – parte nord – progetto – scala 1:5000;
- Tavola P8.b: Reiterazione dei vincoli procedurali – parte sud – progetto – scala 1:5000;
- Tavola P9.a: Reiterazione dei vincoli procedurali – parte nord – raffronto – scala 1:5000;
- Tavola P9.b: Reiterazione dei vincoli procedurali – parte sud – raffronto – scala 1:5000;
- Relazione di risposta alle osservazioni e alle riserve;
- Estratto Piano di Struttura;
- Aggiornamento fabbisogno abitativo e verifica capacità insediativa;
- Relazione Geologica.

La deliberazione consiliare n. 11/2013 e gli atti tecnici approvati sono pervenuti al Servizio pianificazione territoriale, in forma completa, il 13 giugno 2013. Con nota prot. SPTT/17950/4.411 del 24 giugno 2013 è stato comunicato al comune di Pocenìa l'avvio del procedimento.

Verifica superamento riserve

Di seguito si riporta il contenuto delle riserve vincolanti, si espone la pronuncia comunale e si verifica il superamento delle medesime riserve.

Contenuto Riserva 1

*“Si evidenzia come le prescrizioni di cui al parere del Servizio geologico siano state recepite nelle Norme di attuazione della Variante e nello specifico agli artt. 45 e 47, ad eccezione della prescrizione che impone “l'osservanza delle prescrizioni riportate nella relazione geologica (pag. 12)”. Si ritiene pertanto necessario provvedere ad una puntuale integrazione della normativa inserendo all'interno degli articoli suddetti gli opportuni riferimenti alle prescrizioni indicate a pagina 12 della Relazione geologica. Un tanto al fine di consentire di recepire compiutamente quanto disposto dal suddetto parere. **(Riserva n. 1)**”*

Pronuncia comunale

“La riserva viene accolta con l'integrazione dell'art. 45 delle Norme di Attuazione. In particolare l'art. 45 viene integrato con un nuovo comma 6.3.

...

6.3) per tutti gli interventi previsti in tale zona si impone l'osservanza delle prescrizioni riportate nella relazione geologica (pag. 12).

...

Relativamente all'integrazione all'art. 47 relativa alla zona C “zona residenziale di espansione di progetto” verrà stralciata perché viene meno la modifica adottata.”

Verifica

Il Comune ha provveduto a modificare le Norme di attuazione secondo i dettami della riserva regionale (va evidenziato che non sono state introdotte all'art. 47 norme in recepimento al parere geologico in quanto la previsione di nuova zona C adottata non viene confermata in fase di approvazione). Conseguentemente si può ritenere superata la riserva n. 1.

Contenuto Riserva 2

"...si fa comunque presente che in sede istruttoria si è avuto modo di riscontrare che negli elaborati di Variante sono state individuate alcune previsioni non conformi alle disposizioni vigenti di Piano e non specificatamente evidenziate e motivate nella "Relazione illustrativa" o nella "Relazione metodologica di reiterazione dei vincoli espropriativi e procedurali" quali, ad esempio, la previsione di una nuova zona omogenea C a nord di Poccia capoluogo, la riproposizione di una zona B convenzionata adiacente alla zona industriale e già stralciata in sede di approvazione della Variante n. 24, alcune modifiche introdotte a seguito della adozione della Variante n. 27 che tuttavia non è ancora entrata in vigore, ed alcune imprecisioni riportate in legenda.

*Pertanto si ritiene necessario sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 2**) affinché il Comune provveda ad adeguare gli elaborati di Variante rendendoli conformi alla vigente zonizzazione, alla relativa legenda e alle vigenti Norme di attuazione, confermando solamente le modifiche espressamente indicate nella "Relazione illustrativa" e quelle derivanti dalla procedura di revisione dei vincoli espropriativi e procedurali."*

Pronuncia comunale

"La riserva viene accolta e gli elaborati grafici del PRGC vengono adeguati confermando le sole modifiche indicate nella Relazione illustrativa e in base al rinnovo e/o modifica dei vincoli preordinati all'esproprio."

Verifica

L'Amministrazione comunale, concordando con la riserva, ha provveduto a modificare gli elaborati di Variante, pertanto essendo la Variante in argomento classificata di tipo puntuale, la conferma dell'esecutività della stessa riguarderà solamente quelle modifiche espressamente evidenziate e motivate nella Relazione illustrativa o derivanti da modifiche introdotte a seguito della procedura di revisione dei vincoli espropriativi e procedurali, ovvero a seguito dell'accoglimento delle osservazioni/opposizioni presentate. Conseguentemente la presente riserva può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 3

"La Variante suddivide la procedura di reiterazione dei vincoli in espropriativi e procedurali; relativamente ai vincoli espropriativi opera una ricognizione delle zone S per servizi ed attrezzature collettive, suddividendole tra le varie tipologie, ne verifica l'utilità e ove risulti necessario provvede a modificarle, integrarle o sopprimerle (la modifica più sostanziale riguarda la soppressione della discarica prevista); tuttavia non viene fatto alcun riferimento alle procedure espropriative in atto, non viene presa in considerazione la viabilità di progetto riportata in zonizzazione, e non viene neanche indicato se le aree stesse risultano già di proprietà pubblica od ancora privata.

La Variante inoltre verifica il dimensionamento delle zone per servizi ed attrezzature collettive, suddividendole per tipologie e indicandone il surplus rispetto alla superficie minima di standard da prevedersi sul territorio comunale; per il calcolo di tale superficie si è fatto riferimento al fabbisogno abitativo espresso in sede di approvazione del P.R.G.C. (Variante n. 12), pari a 845 abitanti da sommarsi agli abitanti allora residenti (2298) per un totale di 3143 abitanti. Si ritiene che, dati il lasso di tempo trascorso dall'approvazione del P.R.G.C. (2004) e l'attuale numero di abitanti residenti a Poccia (2619 al 31/12/2010), risulti necessario provvedere ad un aggiornamento del fabbisogno abitativo al fine di verificare correttamente il dimensionamento delle zone per servizi ed attrezzature collettive e conseguentemente motivare adeguatamente la reiterazione dei vincoli espropriativi.

Relativamente ai vincoli procedurali la Variante opera innanzitutto una ricognizione dello stato di fatto individuando le aree soggette a Piano attuativo; successivamente provvede alla reiterazione dei vincoli suddividendo i P.R.P.C. tra "attuati" ed "in progetto", evidenziando altresì i P.R.P.C. da eliminare.

Si rileva tuttavia che la reiterazione dei vincoli procedurali non risulta dettagliatamente motivata e relativamente alle zone C2 e H2 di Poccia capoluogo, non risulta conforme alle previsioni di Piano vigenti.

*Si ritiene pertanto necessario sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 3a**) affinché il Comune provveda a integrare la procedura di reiterazione dei vincoli espropriativi e procedurali nel rispetto dei seguenti criteri metodologici, facendo*

riferimento anche a quanto operativamente indicato nella Quarta circolare esplicativa della L.R. n. 52/1991 e s.m.i., e nello specifico:

- Ricognizione delle previsioni di Piano che assoggettano i singoli beni a vincolo di natura espropriativa, indicando espressamente lo stato di attuazione della procedura stessa. Tra i suddetti beni dovrà essere inserita anche la viabilità che allo stato attuale non risulta ancora di proprietà pubblica.
- Ricognizione dell'attuale fabbisogno di aree pubbliche legato all'analisi dell'evoluzione insediativa del Comune, in particolare ad una verifica dell'insediabilità teorica del Piano e del conseguente fabbisogno abitativo e di aree residenziali.
- Definizione del progetto di Piano con l'indicazione delle aree preordinate all'esproprio che dovranno essere dettagliatamente motivate.

Inoltre, relativamente alla reiterazione dei vincoli procedurali la Variante dovrà provvedere a motivare più dettagliatamente le scelte operate e, relativamente alle zone C2 e H2 di Pocenia capoluogo, rendere le stesse conformi alle previsioni di Piano vigenti (**Riserva n. 3b**)."

Pronuncia comunale

"Risposta alla Riserva n. 3a:

Il **punto 1** della nuova riserva chiede che sia evidenziato lo stato di attuazione delle aree oggetto di vincolo espropriativo e l'inserimento anche della viabilità che allo stato attuale non risulta ancora di proprietà pubblica.

E' stata fatta una ricognizione delle aree con vincolo espropriativo e sono state aggiornate le tavole 4a e 4b dell'allegato *Ia*, riportando lo stato di attuazione delle aree oggetto di esproprio.

E' stata rivista la viabilità che allo stato attuale non risulta ancora di proprietà pubblica sull'intero territorio comunale.

Punto 2. Nell'allegato *IIIa* è stato aggiornato il fabbisogno abitativo e verificata la capacità insediativa e sulla base del nuovo numero di abitanti, 3.219, è stata fatta una ricognizione e sono stati verificati gli standard."

Il Comune ha quindi prodotto una serie di "tabelle di verifica" dell'attuale fabbisogno di aree pubbliche legato all'analisi dell'evoluzione insediativa del Comune, constatando il rispetto dei valori di standard minimo di aree per servizi ed attrezzature collettive.

"Punto 3. Nelle tavole 5a, 5b, 5c dell'allegato *I* sono riportate le aree pubbliche preordinate all'esproprio. Come indicato nelle tavole 5a, 5b, 5c il Comune di Pocenia presenta un'ottima ed equilibrata ripartizione di tali aree per attrezzature pubbliche superiori agli standard previsti dalla normativa vigente. In particolare, si è cercato di ridurre al minimo le aree private da espropriare per attrezzature pubbliche."

Il Comune, relativamente ai "vincoli espropriativi su proprietà privata" come individuati dalle tavole 5a, 5b, 5c ha altresì provveduto, nell'elaborato "Relazione di risposta alle osservazioni e alle riserve", a fornire le adeguate argomentazioni circa le motivazioni di reiterazione dei vincoli stessi, giustificando puntualmente le scelte operate.

"Risposta alla Riserva n. 3b:

Si accoglie la richiesta della riserva evidenziando che sono state confermate tutte le aree soggette a Piani attuativi nell'attuale PRGC. La zona C2 e H2 della zona del Capoluogo del Comune di Pocenia, vengono confermate come da previsioni del PRGC vigente.

Nella relazione metodologica di reiterazione di vincoli espropriativi e procedurali adottata dei vincoli procedurali erano stati motivati in modo sintetico. La riserva chiede di motivare in modo dettagliato le scelte operate relative ai vincoli procedurali e sono stati riportati nell'allegato alla relazione di risposta alle riserve e alle osservazioni."

Il Comune quindi, per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa, provvede a motivare le scelte operate relativamente alla reiterazione dei vincoli procedurali.

Verifica

L'Amministrazione comunale, relativamente alla riserva n. **3a**, ha provveduto ad effettuare una ricognizione delle previsioni di Piano che assoggettano i singoli beni a vincolo di natura espropriativa, inserendo anche la viabilità che allo stato attuale non risulta ancora di proprietà pubblica.

Al fine dell'individuazione dei beni soggetti a vincolo espropriativo, il Comune ha predisposto delle tavole di analisi (n. P4.a, P4.b, P4.a1 e P4.b1) indicando lo stato di attuazione delle aree per servizi ed attrezzature collettive e della viabilità di previsione individuate dallo strumento urbanistico.

Utilizzando tali tavole di analisi l'Amministrazione comunale ha predisposto gli elaborati P5.a, P5.b e P5.c in cui vengono individuate le aree di proprietà privata su cui, secondo le previsioni della presente Variante, grava un vincolo espropriativo (denominate in legenda "Vincolo espropriativo su proprietà privata"). Inoltre nell'elaborato "Relazione di risposta alle osservazioni e alle riserve" vengono esplicitate puntualmente le motivazioni che hanno portato all'individuazione delle aree preordinate all'esproprio, sia esse di nuova previsione che di reiterazione del vincolo espropriativo, e vengono quantificate le aree per servizi ed attrezzature collettive previste dal P.R.G.C. rapportandole con l'attuale fabbisogno di aree pubbliche legato all'analisi dell'evoluzione insediativa del Comune.

Le tavole P5.a, P5.b e P5.c, oltre ai vincoli espropriativi su proprietà privata, individuano anche le zone soggette a "vincolo su aree pubbliche" e le aree soggette a "vincolo su proprietà privata all'interno del P.R.P.C. zone B residenziale convenzionata da cedere al comune". Relativamente agli immobili soggetti a "vincolo su aree private", va rilevato che l'Amministrazione comunale ha voluto indicare con tale definizione le zone vincolate per servizi ed attrezzature collettive o viabilità, già di proprietà pubblica. Tuttavia risulta necessario, al fine di non dare origine a dubbi interpretativi sulla natura del vincolo suddetto, sostituire la definizione "vincolo su aree private" con "Vincolo non espropriativo su aree pubbliche".

Riguardo invece le aree soggette a "vincolo su proprietà privata all'interno del P.R.P.C. zone B residenziale convenzionata da cedere al comune" va sottolineato che l'individuazione delle stesse non ha alcuna attinenza con la procedura di reiterazione dei vincoli espropriativi, rimanendo comunque un elemento illustrativo della previsione di tutte le zone a servizi ed attrezzature collettive previste dal P.R.G.C. (comprendente quindi anche delle aree all'interno di P.R.P.C. o zone B convenzionate).

Infine il Comune ha predisposto le tavole di raffronto (n. P6.a, P6.b e P6.c) evidenziando in particolare i vincoli confermati, quelli stralciati e quelli con cambio di destinazione d'uso. Si rileva comunque che tali elaborati non forniscono ulteriori elementi utili al fine della procedura di reiterazione dei vincoli espropriativi rispetto a quanto già indicato negli elaborati sin qui descritti.

In conclusione va evidenziato che gli elaborati essenziali al fine della procedura di reiterazione dei vincoli espropriativi risultano solamente le tavole P5.a, P5.b e P5.c e la "Relazione di risposta alle osservazioni e alle riserve", rimanendo le tavole di analisi e le tavole di raffronto, elementi utili ma non necessari al fine della procedura suddetta.

Detto ciò, si rileva che le tavole di analisi e di raffronto non risultano pienamente conformi con quanto riportato nelle tavole P5.a, P5.b e P5.c, e conseguentemente al fine di non creare dubbi interpretativi sulla prevalenza di una previsione indicata in un elaborato rispetto quella prevista in un altro, e dato atto che le suddette tavole non risultano indispensabili al fine della procedura di reiterazione dei vincoli espropriativi, si ritiene necessario provvedere allo stralcio delle tavole di analisi (n. P4.a, P4.b, P4.a1 e P4.b1) e delle tavole di raffronto (n. P6.a, P6.b e P6.c).

Quindi, alla luce delle argomentazioni sopra illustrate, può ritenersi superata la riserva n. 3a solamente modificando la legenda delle tavole P5.a, P5.b e P5.c sostituendo la dicitura "Vincolo su aree pubbliche" con "Vincolo non espropriativo su aree pubbliche", e stralciando gli elaborati di Variante di seguito specificati:

- Tavola P4.a: Reiterazione dei vincoli – parte nord – stato di fatto P.R.G.C. vigente – scala 1:5000;
- Tavola P4.a1: Ricognizione vincoli non attuati – parte nord – scala 1:5000;
- Tavola P4.b: Reiterazione dei vincoli – parte sud – stato di fatto P.R.G.C. vigente – scala 1:5000;
- Tavola P4.b1: Ricognizione vincoli non attuati – parte sud – scala 1:5000;
- Tavola P6.a: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Pocenìa capoluogo – raffronto – scala 1:2000;
- Tavola P6.b: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Torsa – raffronto – scala 1:2000;
- Tavola P6.c: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Paradiso – raffronto – scala 1:2000;

Relativamente alla riserva n. 3b, a seguito delle motivazioni fornite dal Comune in sede di approvazione della Variante, a giustificazione della reiterazione dei vincoli procedurali, e delle modifiche apportate alle zone C2 e H2 di Pocenìa capoluogo, al fine di rendere le stesse conformi alla previsioni di Piano vigenti, si può ritenere superata la presente riserva.

Contenuto Riserva 4

"Modifica A1 - Trasformazione di una zona "B2a di completamento libera interna alla struttura urbana di antico impianto" e di una "zona di verde privato ed orti", in zona "C2 residenziale di espansione di progetto".

Al fine di analizzare nello specifico la modifica proposta, risulta opportuno innanzitutto descrivere le scelte progettuali attuate in fase di predisposizione del Piano regolatore generale comunale relativamente alle zone di espansione e il calcolo del fabbisogno abitativo e della Capacità insediativa teorica del Piano.

Il Piano struttura individua all'interno del territorio comunale le "Aree residenziali d'espansione attuabili con PRPC" corrispondenti in zonizzazione alle zone omogenee "C2 residenziale di espansione di progetto". Oltre a queste vengono altresì individuati dei perimetri e "aree di flessibilità entro cui possono adottarsi Varianti art. 32bis L.R. 52/91 per aree residenziali con PRPC". Conseguentemente il Piano struttura già stabilisce delle direttrici di espansione degli agglomerati urbani, individuando puntualmente le aree che, a seguito del verificarsi di determinate condizioni quali l'attuazione delle esistenti zone C2, possano essere oggetto di trasferimento dal Piano struttura a quello operativo, prevedendo nuove zone C2, semplicemente attraverso la procedura di approvazione delle cosiddette varianti non sostanziali (art. 17 del D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20 marzo 2008).

Relativamente a Pocenìa capoluogo tali aree di espansione sono individuate nella zona nord dell'abitato.

La Variante, nell'individuazione della nuova zona C2, non tiene minimamente conto delle indicazioni del Piano struttura e non vengono neanche indicate le motivazioni della scelta operata che ha portato a privilegiare l'area in esame rispetto alle direttrici di espansione previste dal piano.

Si evidenzia inoltre che la previsione in argomento va ad espandere l'abitato verso l'area del Fiume Stella, interrompendo la continuità nella cortina edificatoria prospiciente il Fiume stesso.

L'area in esame rientra altresì all'interno del "Limite idrogeologico" comportando ulteriori disposizioni di carattere geologico da rispettare in caso di nuova edificazione, a differenza delle zone di "flessibilità" sopra descritte previste nel Piano struttura vigente quali direttrici di espansione.

Per le motivazioni sin qui espresse, si ritiene quindi necessario sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 4a**) affinché il Comune provveda a giustificare la scelta dell'individuazione della nuova zona C2 a fronte delle previsioni indicate nel Piano struttura e delle caratteristiche proprie dell'area in esame (discontinuità nella cortina edificatoria prospiciente il Fiume Stella e area individuata all'interno del "Limite idrogeologico").

Relativamente alla verifica di sostenibilità della nuova zona C2 rapportata alle effettive esigenze insediative, e quindi al fabbisogno abitativo e alla capacità insediativa teorica, la Variante fa riferimento (riportando comunque alcuni dati non corretti) agli esiti espressi in sede di approvazione del P.R.G.C. (Variante n. 12).

Si evidenzia che dalla data di tale approvazione sono trascorsi quasi dieci anni e che l'attuale numero di abitanti residenti a Pocenìa (2619 al 31/12/2010) risulta in lieve diminuzione rispetto agli anni precedenti (2636 al 31/12/2009).

Gli esiti del P.R.G.C. (Variante n. 12) presi a riferimento possono così riassumersi: fabbisogno di 845 abitanti da sommarsi agli abitanti allora residenti (2298) per un totale di 3143 abitanti.

Il fabbisogno di 845 abitanti deriva, per 607 abitanti da condizioni di sovraffollamento non ancora soddisfatto e per 238 dal possibile saldo migratorio a seguito di attività industriale e commerciale.

Verifica della Capacità insediativa teorica:

abitanti insediabili a seguito di interventi su edifici esistenti (zone A, B1, B3):	95
abitanti insediabili in aree libere (zone B2 - 220 mc/ab):	261
abitanti insediabili in aree espansione (zone C - 180 mc/ab):	258
incremento abitanti a seguito accoglimento osservazioni in fase di approvazione P.R.G.C.:	<u>10</u>
Totale Piano operativo:	624
abitanti insediabili con flessibilità intervento diretto:	115
abitanti insediabili con flessibilità nuovo PRPC:	<u>183</u>
Totale Piano flessibilità:	298
TOTALE ABITANTI:	922

Dai dati descritti si rileva che la Capacità insediativa teorica (computando anche la flessibilità di Piano) risultava superiore di 77 abitanti rispetto al fabbisogno abitativo; conseguentemente già in sede di approvazione del P.R.G.C. veniva evidenziato che non tutte le "aree di flessibilità per aree residenziali con PRPC" individuate nel Piano struttura potevano essere trasferite con Variante sostanziale nel Piano operativo, ma solo quelle che, a seguito del loro trasferimento, operavano un incremento di abitanti equivalenti, tale da mantenere la Capacità insediativa teorica ad un valore inferiore a 845 abitanti.

La Variante, oltre a non dar conto delle eventuali previsioni di nuove zone residenziali attuate successivamente all'approvazione del P.R.G.C. (si fa solo riferimento a 96 abitanti già insediati e a 80 abitanti insediati con la Variante n. 25), provvede ad aumentare ulteriormente il carico insediativo di competenza del Piano operativo senza peraltro far alcun riferimento alla capacità insediativa teorica di competenza del Piano struttura e nello specifico alle "aree di flessibilità per aree residenziali con PRPC" sopra descritte.

Inoltre la Variante provvede a verificare la capacità insediativa operando una sorta di compensazione tra incremento e riduzione di superfici residenziali a seguito delle modifiche introdotte dalla stessa, ottenendo un aumento di capacità insediativa teorica di 70 abitanti; si evidenzia che tra le superfici residenziali portate in riduzione sono state computate sia le zone B2 (aree inedificate) che le zone B1 la cui riduzione tuttavia non dovrebbe comportare una diminuzione di carico insediativo in quanto trattasi di aree già edificate. Inoltre, facendo riferimento ai parametri di dimensionamento utilizzati dal vigente P.R.G.C., il valore dell'indice di affollamento pari a 220 mc/abitante può essere applicato solamente alle zone B2, mentre per le zone C l'indice in esame è pari a 180 mc/abitante. Conseguentemente il valore di 70 abitanti risulterebbe riduttivo rispetto al reale aumento di capacità insediativa teorica calcolato a seguito delle modifiche introdotte dalla Variante.

Infine tra le motivazioni a giustificazione della scelta operata non vi è alcun riferimento allo stato di attuazione del P.R.G.C. relativamente a tutte le zone C individuate dal Piano, né un'opportuna verifica dello stato di avanzamento in proporzione al totale delle aree previste. Solo in presenza di un'attuazione considerevole si potrà giustificare l'individuazione di nuove zone residenziali di espansione, come peraltro richiesto dall'art. 3 del D.P.G.R. n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 e s.m.i. Revisione degli standard urbanistici regionali.

Si ritiene pertanto necessario sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 4b**) affinché il Comune, dato il lasso di tempo trascorso dall'approvazione del P.R.G.C. (2004), provveda, anche in relazione a quanto indicato nella precedente Riserva n. 3a:

- ad aggiornare il fabbisogno abitativo;
- ad operare una nuova verifica della Capacità insediativa teorica;
- a giustificare la scelta operata a fronte di un effettivo avanzamento dello stato di attuazione del P.R.G.C. relativamente a tutte le zone C individuate dal Piano.”

Pronuncia comunale

“La riserva pone delle perplessità sull'individuazione della nuova zona C2, dato che non tiene minimamente conto delle indicazioni del Piano di Struttura e non vengono indicate le motivazioni delle scelte operate che hanno portato ad individuare la zona C2 verso l'area del Fiume Stella a fronte della previsione del Piano di Struttura, che prevede un'area di espansione a nord di Pocenica.

...

Pertanto, visto che il Piano di struttura individuava correttamente l'espansione delle zone C2 verso nord, si conferma tale indirizzo. Visto che con la capacità insediativa non sono possibili nuove zone C2 viene stralciato dal Piano Operativo la zona C2 oggetto di riserva.

Appena risulterà completata con le opere e gli edifici una zona C2 della zonizzazione del PRGC vigente potrà essere inserita ... la zona C2 ad ovest del capoluogo con una variante non sostanziale quando sul territorio sussiste un ulteriore fabbisogno abitativo aggiuntivo rispetto a quello già previsto e non attuato.

Pertanto al capitolo 4) aree di espansione residenziale di previsione del Piano di Struttura il paragrafo delle flessibilità viene integrato nel seguente modo:

- 1) potranno essere introdotte nel Piano Operativo le zone di espansione residenziale previsti nel Piano di Struttura quando:
 - a- sussista sul territorio comunale un reale e ulteriore fabbisogno abitativo aggiuntivo rispetto a quello già previsto e ancora non attuato;
 - b- all'interno dei comparti edificatori già individuati dal Piano Operativo come zone omogenee di tipo “C2” risultino ultimate le opere di urbanizzazione e siano stati realizzati l'80% dei volumi residenziali previsti dal PRPC.

Quindi la zona C2 a ovest del capoluogo viene stralciata dalla zonizzazione del PRGC e viene stralciato al comma 10 dall'art. 46 delle norme di attuazione.”

Relativamente alla riserva n. 4b l'Amministrazione comunale, pur stralciando dalla zonizzazione la previsione oggetto della modifica A1, provvede comunque, predisponendo l'elaborato “allegato IIIa”, ad aggiornare il fabbisogno abitativo e la capacità insediativa teorica sulla base delle vigenti zone C, verificandone altresì lo stato di attuazione.

Verifica

L'Amministrazione comunale ha stralciato dalla zonizzazione la previsione oggetto della modifica A1, mantenendola comunque sul Piano Struttura. Al fine del trasferimento di dette previsioni strutturali sul Piano Operativo, ha altresì introdotto delle prescrizioni nel paragrafo relativo alla flessibilità quali la sussistenza di un reale ed ulteriore fabbisogno abitativo aggiuntivo rispetto a quello già previsto e ancora non attuato e la quasi completa attuazione delle vigenti zone C2.

Conseguentemente, alla luce delle modifiche apportate in fase di approvazione della Variante si può ritenere superata la riserva n. 4.

Contenuto Riserva 5

“**Modifica A9a** - Trasformazione di una zona B (B1b, B2a, B2b) parte in zona omogenea “E5ac di interesse agricolo per attività artigianali e commerciali agricole” e parte in zona omogenea “E5 di preminente interesse agricolo”.

Innanzitutto si evidenzia come tali modifiche non risultano pienamente recepite nel Piano struttura in quanto parte dell'area in esame rimane classificata Area residenziale.

La previsione della nuova zona omogenea “E5ac di interesse agricolo per attività artigianali e commerciali agricole” è motivata dalla possibilità di attuare all'interno dell'area in esame destinazioni d'uso artigianale agricola e commerciale agricola in adeguamento a quanto disciplinato dalla L.R. 19/2009. Tuttavia ai sensi dell'art. 61, comma 2, della stessa le definizioni delle destinazioni d'uso trovano applicazione all'atto dell'approvazione della variante generale dello strumento urbanistico generale comunale, o all'atto dell'approvazione della deliberazione del Consiglio comunale di cui all'art. 29 della legge (contributo per il rilascio del permesso di costruire) o comunque decorsi tre anni

dall'entrata in vigore della legge stessa. Si evidenzia che la Variante non rientra all'interno delle suddette casistiche e conseguentemente l'adeguamento alla L.R. 19/2009 e s.m.i. non può trovare attuazione all'interno della stessa.

Si rileva altresì che la normativa della zona omogenea E5ac, rispetto a quella della zona omogenea E5, oltre ad introdurre le destinazioni d'uso sopra riportate, prevede differenti indici urbanistici ed edilizi e l'attuazione diretta per ogni tipo di attività svolta. Tali previsioni, e nello specifico l'indice di fabbricabilità massimo e l'attuazione diretta per ogni tipo di attività, risultano in contrasto con quanto indicato dall'art. 38 dalle Norme di attuazione del P.U.R.G. Il necessario adeguamento della normativa della zona E5ac alle disposizioni sopra individuate, la renderebbe di fatto simile, se non identica, a quella della zona omogenea E5.

A fronte di quanto sopra esposto, si ritiene non più giustificata la previsione di una zona speciale E5ac di interesse agricolo per attività artigianali e commerciali agricole.

Si ritiene pertanto necessario sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 5**) affinché il Comune provveda a ripristinare la zonizzazione dell'area secondo le vigenti disposizioni del P.R.G.C. (Zona omogenea B) o a riclassificare l'intera area come zona omogenea "E5 di preminente interesse agricolo", e conseguentemente modificare il Piano struttura in conformità alla scelta operata."

Pronuncia comunale

"La riserva viene accolta, con la riclassificazione dell'intera area come Zona omogenea "E5 di preminente interesse agricolo" visto che nell'area gli edifici sono adibiti ad attività agricola.

Con la riclassificazione di tutta l'area in Zona omogenea E5 di preminente interesse agricolo, si aggiornano:

- a) il Piano di Struttura, riclassificando tutta l'area in "Aree agricole"
- b) la zonizzazione, riclassificando tutta l'area in Zona omogenea E5 di preminente interesse agricolo."

Verifica

L'Amministrazione comunale ha provveduto, come richiesto dalla riserva regionale, a modificare gli elaborati di Variante riclassificando l'intera area come zona omogenea "E5 di preminente interesse agricolo".

Conseguentemente la riserva n. 5 può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 6

"Modifica A11 - Trasformazione di una zona "E5 di preminente interesse agricolo" in zona omogenea "B3 di completamento periferica rispetto ai centri abitati"; tale modifica interessa un'area adiacente ad una zona B3 esistente.

Si evidenzia che, relativamente alla modifica proposta, non risulta pianamente verificata la presenza di opere di urbanizzazione (soprattutto l'accessibilità in quanto l'area è posta in zona retrostante rispetto alla viabilità). Pertanto, al fine di evitare la creazione di fondi interclusi, si ritiene necessario che il Comune provveda a dimostrare esaurientemente l'accessibilità dell'area suddetta ai principali servizi e alla rete stradale pubblica, anche in riferimento a quanto disposto dall'art. 5, commi 1 e 3, del D.P.G.R. n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 e s.m.i. "Revisione degli standard urbanistici regionali" e dall'art. 22, comma 2, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i. (**Riserva n. 6**)."

Pronuncia comunale

"La modifica n. 11 riguardava l'ampliamento verso nord di una "zona B3 di completamento", richiesto per comprendere un fabbricato ed un eventuale ampliamento ad uso deposito attrezzi esistente ma non indicato in zonizzazione. Le zone B3 residenziale nel PRGC del Comune di Pocenia sono ambiti edilizi in aree diverse da quelle centrali urbane adiacenti a zone agricole con la presenza di strutture agricole a conduzione familiare. Quindi, l'inserimento del fabbricato ad uso agricolo in zona B3 residenziale risulta coerente.

Pertanto, nella zonizzazione viene introdotto il fabbricato agricolo come individuato catastalmente con un ampliamento dell'area (rispetto alla modifica adottata) verso nord della zona B3 residenziale per permettere un ampliamento come previsto dall'art. 44 delle zone B3 residenziali delle NdA del PRGC.

...

... nella zona B3 di completamento sono possibili solo ampliamenti di edifici residenziali e agricoli esistenti e non nuove costruzioni. Di conseguenza, non sono necessari nuovi accessi, dato che non si tratta di nuovi edifici ma di ampliamenti degli edifici esistenti, ma è sufficiente verificare se l'attuale accesso è a servizio anche dell'area oggetto di Variante.

...

Da un sopralluogo emerge che le aree interne della zona B3 sono accessibili dalla viabilità pubblica attraverso una strada privata già esistente con una servitù di passaggio sull'area contraddistinta catastalmente al foglio 22, mapp. 253 - 254 fino all'area in oggetto di richiesta di variante. Inoltre sono presenti tutti gli allacciamenti alle reti

tecnologiche.”

Il Comune allega altresì una planimetria con l'indicazione della suddetta servitù di passaggio ed alcune fotografie.

Verifica

L'Amministrazione comunale ha provveduto a dimostrare l'accessibilità dell'area suddetta ai principali servizi e alla rete stradale pubblica. Si evidenzia tuttavia che la “Relazione di risposta alle osservazioni e alle riserve” fa riferimento ad un ampliamento verso nord della zona B3 residenziale rispetto alla modifica adottata; tale ampliamento non risulta individuabile in zonizzazione e non è oggetto di riserva regionale, né di eventuali osservazioni od opposizioni alla Variante adottata, pertanto non può costituire alcun effetto urbanistico.

Conseguentemente la riserva n. 6 può ritenersi superata adeguando la succitata “Relazione di risposta alle osservazioni e alle riserve” alle previsioni zonizzative relative alla modifica A11 così come adottate con deliberazione n. 4 del 21 marzo 2012.

Contenuto Riserva 7

“Modifica A13 - Trasformazione di una zona “E5 di preminente interesse agricolo” in zona omogenea “B2b di completamento libera interna alla struttura urbana di impianto recente” individuata da perimetro di convenzione, e di una adiacente zona “D3b insediamenti industriali ed artigianali esistente non satura” in zona omogenea “B2b di completamento libera interna alla struttura urbana di impianto recente”.

Innanzitutto si evidenzia come tali modifiche non risultano recepite nel Piano struttura, in quanto gran parte delle aree in argomento sono classificate “aree preminentemente agricole” e “aree di filtro tra residenza e territorio agricolo”; si ritiene pertanto necessario provvedere ad un aggiornamento del Piano struttura.

Inoltre tale modifica va ad aumentare il carico insediativo e conseguentemente richiede un'attenta analisi sul dimensionamento del Piano. Facendo riferimento anche a quanto già illustrato relativamente alla Riserva n. 4b, si ritiene necessario anche per la presente modifica, a giustificazione della scelta operata, provvedere ad un aggiornamento del fabbisogno abitativo e ad una puntuale verifica della Capacità insediativa teorica.

Si rileva comunque che dovrebbe essere opportunamente verificato il rispetto dei criteri indicati dall'art. 33 delle Norme di attuazione del P.U.R.G. relativamente alle zone B (superficie coperta maggiore del 12,5% della superficie fondiaria della zona) ed inoltre si evidenzia che per la parte di area di zona B2b confinante ad est con la “zona di verde privato ed orti” non risulta pienamente verificata la presenza di opere di urbanizzazione (soprattutto l'accessibilità in quanto posta in area retrostante rispetto alla viabilità), non rispecchiando quindi pienamente la definizione di zona omogenea B come desumibile vuoi dalle Norme di attuazione del P.U.R.G., vuoi ed in particolare dal D.P.G.R. 0126/1995.

*Si ritiene pertanto necessario sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 7**) affinché il Comune provveda a recepire la modifica anche nel Piano struttura, ad operare un aggiornamento del fabbisogno abitativo ed una puntuale verifica della Capacità insediativa teorica, a verificare per l'intera zona il rispetto dei criteri indicati dall'art. 33 delle Norme di attuazione del P.U.R.G. e a dimostrare, per la parte di area di zona B2b confinante ad est con la “zona di verde privato ed orti”, la presenza di opere di urbanizzazione (soprattutto l'accessibilità in quanto posta in area retrostante rispetto alla viabilità).”*

Pronuncia comunale

“La riserva n. 7 è composta da quattro richieste che vengono singolarmente verificate nel seguente ordine:

...

Rispetto dei criteri indicati all'art. 33 delle NdA del PURG.

La Variante n. 26 propone la trasformazione di una zona “E5 di preminente interesse agricolo” di 10.220,00 mq in una zona omogenea “B2b di completamento convenzionata”-

Da una verifica risulta che l'area di 10.220,00 mq presenta una superficie coperta inferiore del 12,5% della superficie fondiaria della zona, pertanto la zona viene ridefinita sulla base dell'art. 33 delle NdA del PURG.

...

Quindi dalle verifiche relative ai criteri dell'art. 33 delle NdA del PURG emerge che l'area viene ridotta da 10.220,00 mq a 5.800,00 mq.

Opere di urbanizzazione ed accessibilità delle zone B2b confinante ad est con le zone del verde privato

Nell'area è già esistente una viabilità privata della lunghezza di 7,5 ml in asfalto con tutte le opere di urbanizzazione di recente realizzazione. Quindi, la zona B2b, in particolare anche quella confinante ad est con la zona di verde privato, risulta accessibile con opere di urbanizzazione già realizzate e ben dimensionate. La strada di accesso permette il collegamento fino all'attuale fabbricato artigianale, pertanto la zona residenziale B2b viene ridotta sul lato est in modo da avere tutti i lotti residenziali accessibili dalla viabilità privata esistente.”

Il Comune allega altresì alcune fotografie della viabilità suddetta e la planimetria catastale.

Aggiornamento del fabbisogno abitativo e verifica della capacità insediativa teorica

Il fabbisogno abitativo e la capacità insediativa teorica vengono puntualmente aggiornati attraverso la predisposizione dell'elaborato "allegato IIIa". La modifica A13 introdotta con la presente Variante permette un insediamento di 26 abitanti, che risulta coerente con quanto indicato dal suddetto elaborato "allegato IIIa".

Aggiornamento del Piano Struttura

Il Comune provvede ad effettuare l'aggiornamento del Piano Struttura in conformità alle modifiche apportate alla Zonizzazione in sede di approvazione della Variante in esame.

Verifica

L'Amministrazione comunale ha provveduto ad operare un aggiornamento del fabbisogno abitativo ed una puntuale verifica della Capacità insediativa teorica, a verificare il rispetto dei criteri indicati dall'art. 33 delle Norme di attuazione del P.U.R.G. riducendo conseguentemente le dimensioni della zona residenziale, e a dimostrare, per la parte di area di zona B2b confinante ad est con la "zona di verde privato ed orti", la presenza di opere di urbanizzazione. Vengono altresì recepite le suddette modifiche anche nel Piano Struttura.

Conseguentemente, alla luce delle modifiche apportate si può ritenere superata la riserva n. 7.

Verifica delle opposizioni/osservazioni

Si rileva che, a seguito dell'accoglimento da parte del Comune di alcune osservazioni avanzate, sono state apportate modifiche alla Variante e nello specifico alla Zonizzazione.

In ottemperanza a quanto prescritto nell'art. 63 bis, comma 17, della L.R. 5/2007 e s.m.i., si dà atto che le modifiche introdotte in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni pervenute e valutate favorevolmente con la deliberazione consiliare di approvazione dello strumento urbanistico, non confliggono con gli obiettivi e le strategie del Piano regolatore generale comunale.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto evidenziato nel precedente paragrafo "Verifica superamento riserve", la Variante n. 26 al Piano regolatore generale comunale del comune di Pocenia, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 13 maggio 2013, sia meritevole di conferma di esecutività, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 18, della L.R. 5/2007 e s.m.i., con l'introduzione delle seguenti modifiche:

- sostituire nella legenda delle tavole P5.a, P5.b e P5.c, la dicitura "Vincolo su aree pubbliche" con "Vincolo non espropriativo su aree pubbliche";
- stralciare gli elaborati di Variante di seguito specificati:
 - Tavola P4.a: Reiterazione dei vincoli – parte nord – stato di fatto P.R.G.C. vigente – scala 1:5000;
 - Tavola P4.a1: Ricognizione vincoli non attuati – parte nord – scala 1:5000;
 - Tavola P4.b: Reiterazione dei vincoli – parte sud – stato di fatto P.R.G.C. vigente – scala 1:5000;
 - Tavola P4.b1: Ricognizione vincoli non attuati – parte sud – scala 1:5000;
 - Tavola P6.a: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Pocenia capoluogo – raffronto – scala 1:2000;
 - Tavola P6.b: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Torsa – raffronto – scala 1:2000;
 - Tavola P6.c: Reiterazione dei vincoli espropriativi – zona di Paradiso – raffronto – scala 1:2000;
- adeguare la "Relazione di risposta alle osservazioni e alle riserve" alle previsioni zonizzative relative alla modifica A11 così come adottate con deliberazione n. 4 del 21 marzo 2012.

F.to dott.ssa Magda Uliana

VISTO: IL PRESIDENTE