

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA	
Servizio pianificazione territoriale	territorio@certregione.fvg.it pianificazioneterritorio@regione.fvg.it tel + 39 040 3774120/0432 555298 fax + 39 040 3774136 I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

PARERE
N. 040/15
D.D. 14.12.2015

Oggetto:

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

Comune di Zoppola.
Variante n. 41 al Piano regolatore generale comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 26 del 4/8/2015.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

Vista e considerata la relazione istruttoria relativa allo strumento urbanistico in oggetto indicato, ne condivide e fa propri integralmente i contenuti, che vengono di seguito riportati.

ITER AMMINISTRATIVO

Il Comune di Zoppola ha adottato la variante n. 41 al Piano regolatore generale comunale (PRGC), ai sensi dell'art. 63 bis della L.R. 5/2007, con deliberazione consiliare n. 27 del 24/6/2013.

La Giunta regionale, con delibera n. 2104 del 16/11/2013, ha ritenuto di esprimere, su detto strumento, alcune riserve vincolanti facendo proprio il parere del Direttore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università n. 054/13 dell'11/11/2013.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante in questione sono state presentate n. 5 tra osservazioni ed opposizioni di privati cittadini.

Conseguentemente il Consiglio comunale di Zoppola, con deliberazione n. 26 del 4/8/2015, ha approvato lo strumento urbanistico suddetto, introducendo le modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali e all'accoglimento totale o parziale di tre osservazioni.

La citata deliberazione con la relativa documentazione è pervenuta al Servizio pianificazione territoriale, nella sua forma completa, in data 17/9/2015 con nota comunale prot. n. 15405 dell'11/9/2015.

Gli elementi della presente variante n. 41 al PRGC, come approvati dal Consiglio comunale, riguardano gli elaborati adottati e non modificati, che pur non essendo materialmente allegati alla deliberazione di approvazione n. 26 del 4/8/2015 vengono dalla stessa considerati facenti parte integrante della documentazione

di approvazione della variante. Di seguito si elencano solo gli elaborati trasmessi allo scrivente Ufficio in quanto oggetto di modifica o integrazione in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale a seguito del superamento delle riserve regionali e dell'accoglimento delle osservazioni/opposizioni:

- Relazione;
- Piano struttura, scala 1:10.000;
- Tav. n. 1 - Zonizzazione, scala 1:10.000;
- Tav. n. 2 – Carta dei pericoli naturali, scala 1:10.000;
- Schede;
- Norme tecniche di attuazione;
- Osservazioni della Regione e dei privati.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI SULLA VARIANTE APPROVATA

1. parere geologico

Riserve formulate dalla Giunta regionale

“Si rileva che le prescrizioni formulate nel parere del Servizio geologico in merito alla presente variante non sono state materialmente recepite nello strumento urbanistico. Pertanto, si solleva la riserva n. 1a affinché l'Amministrazione comunale introduca tali prescrizioni nelle norme di attuazione, come formalmente richiesto nel parere stesso.

Peraltro, da un confronto in sede istruttoria con il Servizio geologico, è emerso che la tavola “Carta dei pericoli naturali” facente parte dello studio geologico e idraulico e adottata con la presente variante non corrisponde a quella allegata al parere geologico sopra citato, in quanto non contiene tutte le informazioni, compresi i punti di modifica, necessarie ad applicare le prescrizioni di carattere geologico. Si ravvisa quindi la necessità di sollevare la riserva n. 1b affinché l'Amministrazione comunale, in sede di approvazione della variante, introduca nella variante stessa copia della tavola “Carta dei pericoli naturali” allegata al suddetto parere geologico.

Inoltre, considerato che una delle modifiche della presente variante consiste nell'introduzione nel PRGC delle norme di attuazione dei PAIL del Livenza e del Lemene, è necessario che in proposito sia acquisito il parere del competente Servizio geologico, visto che tale modifica non è stata oggetto di esame da parte dello stesso. A tal fine si solleva la riserva n. 1c.”

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Riserva n. 1a

Le prescrizioni del Servizio geologico vengono introdotte negli articoli 13 bis e 80 delle NdA.

Riserva n. 1b

La carta dei pericoli naturali di cui alla delibera di adozione della variante n. 41 viene sostituita con quella allegata al parere del Servizio geologico n. 26/2013.

Riserva n. 1c

Considerato che il PAIL del Livenza e il PAI del Lemene costituiscono norme sovraordinate e pertanto applicabili a prescindere dal loro formale recepimento nello strumento urbanistico e considerato altresì che questo Comune sta realizzando lo studio di microzonazione sismica che, dalla sua approvazione da parte delle Autorità competenti, sarà necessariamente applicato prescindendo dal suo formale recepimento nello strumento urbanistico, si sostituisce integralmente il testo dell'art. 80 delle NTA adottato con quello della normativa di settore 2013 di cui al parere del Servizio geologico n. 26/2013.

Considerazioni sul superamento delle riserve

Con quanto modificato dal Comune in sede di approvazione, si possono ritenere superate le riserve formulate. Infatti, a fronte delle riserve che richiedevano di:

- 1a: introdurre nelle NdA del piano le prescrizioni afferenti il parere geologico;
- 1b: introdurre nella variante copia della tavola “Carta dei pericoli naturali” allegata al parere geologico;

- 1c: richiedere al Servizio geologico il parere sull'introduzione nel PRGC delle norme di attuazione dei PAIL del Livenza e del Lemene;

il Comune ha:

- 1a: introdotto nelle NdA le prescrizioni del parere geologico;
- 1b: sostituito la tavola "Carta dei pericoli naturali" con copia di quella allegata al parere del Servizio geologico;
- 1c: stralciato la modifica con la quale aveva introdotto nel PRGC le norme di attuazione dei PAIL del Livenza e del Lemene.

2. parere ASS

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Si rileva che le prescrizioni nn. 2 e 3 formulate ai sensi dell'art. 230 del TULLSS RD n. 1265/1934 dall'ASS n. 6 sulla presente variante non sono state materialmente recepite nello strumento urbanistico. Di conseguenza, si solleva la riserva n. 2 affinché l'Amministrazione comunale introduca tali prescrizioni nelle norme di attuazione."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Per superare la riserva viene integrato l'art. 34 con l'introduzione della prescrizione n. 2 formulata nel parere dell'ASS.

L'Amministrazione comunale precisa che la prescrizione n. 3 di detto parere era già stata recepita negli articoli 37 e 38.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto modificato dal Comune in sede di approvazione, non si può ritenere del tutto superata la riserva formulata. Infatti la prescrizione n. 3 afferente il parere dell'ASS non è stata recepita completamente, in quanto manca l'obbligo di realizzare, per le zone C1 e C2, "bacini di laminazione rapportati alle condizioni di scarico".

Di conseguenza, è necessario introdurre negli articoli 37 e 38, rispettivamente delle zone C1 e C2, tale parte di prescrizione.

3. piano struttura

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Le modifiche all'assetto azzonativo sono state individuate sia nelle tavole del piano operativo che in quella del piano struttura. Ora, considerato che per la zonizzazione esiste un elaborato con indicati solo i punti di modifica ed un altro in cui sono specificate le relative variazioni apportate, mentre per il piano struttura c'è un solo elaborato con indicati i punti di modifica, si solleva la riserva n. 3 affinché l'Amministrazione comunale individui, in apposito elaborato, anche le variazioni apportate al piano struttura."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

A fronte della riserva n. 3 e delle ulteriori riserve e osservazioni dei privati viene predisposto allegato alla presente l'elaborato "Piano struttura" adeguato dopo il recepimento delle riserve regionali e delle osservazioni dei privati.

Considerazioni sul superamento della riserva

La riserva formulata richiedeva di individuare le modifiche da apportare nel piano struttura corrispondenti a quelle operate nella zonizzazione. Un tanto considerato che nel piano struttura le aree da variare erano state indicate unicamente con una campitura ed un perimetro e lo stesso numero delle modifiche zonizzative senza specificare la natura della modifica stessa.

Nel rispondere alla riserva il Comune precisa che l'elaborato "Piano struttura" è stato adeguato all'accoglimento delle riserve regionali e dell'osservazione dei privati.

Invece, contrariamente a quanto affermato, detto elaborato "Piano struttura" non riporta nè le modifiche corrispondenti alla zonizzazione, nè quelle discendenti dall'accoglimento delle osservazioni dei privati.

Di conseguenza, per superare la riserva, è necessario introdurre nell'elaborato "Piano struttura", contenente la rappresentazione della Strategia del Piano, le variazioni discendenti dalle modifiche zonizzative, nonché dall'accoglimento delle osservazioni dei privati.

Le riclassificazioni che devono essere effettuate nell'elaborato di cui sopra riguardano i punti di modifica di cui ai nn. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 32; per i nn. 23 e 26 detta modifica comprende anche l'accoglimento delle osservazioni rispettivamente nn. 5 e 3. Le riclassificazioni operate hanno lo stesso perimetro delle corrispondenti modifiche azzonative e sono operate in assonanza con i contenuti dell'elaborato "Piano struttura".

In particolare, le zone VP sono state individuate: in area priva di campitura se esterne ai centri abitati, comprese in altre campiture se all'interno dei centri abitati.

Invece, per i punti di modifica di cui ai nn. 2, 8, 14, 15, 17, 19, 20 e 31 non è necessario operare riclassificazioni considerato che le variazioni operate alla zonizzazione si ritengono compatibili con l'area del piano struttura in cui sono contenute, e nemmeno per le modifiche di cui ai nn. 13, 22, 27 in quanto le medesime sono state stralciate in sede di approvazione: la prima accogliendo l'osservazione n. 1 e le altre accogliendo le riserve rispettivamente nn. 5a e 7.

4. aree per servizi ed attrezzature collettive

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Con la modifica n. 14 la zona B1.2, localizzata a Zoppola, viene riclassificata parte in zona VP – Verde Privato e parte in zona per i servizi ed attrezzature collettive.

Riguardo a ciò si ricorda che il comune di Zoppola ha i vincoli preordinati all'esproprio decaduti, stante l'entrata in vigore il 14/02/2008 dell'ultima variante (n. 27) di ricognizione e reiterazione dei vincoli, e che la normativa regionale vigente in materia (art. 23 della L.R. 5/2007) dispone che: "le previsioni del POC che assoggettano singoli beni a vincoli preordinati all'esproprio decadono qualora non siano state attuate o non sia iniziata la procedura per espropriazione degli immobili entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC medesimo. ... Nelle more della reiterazione dei vincoli ... non sono ammesse varianti che assoggettano a vincolo preordinato all'esproprio aree destinate a servizi".

Di conseguenza si solleva la riserva n. 4a affinché l'Amministrazione comunale dimostri che per l'area in questione non è necessario il ricorso alla procedura espropriativa. Di converso, la riclassificazione della zona B1.2 in zona per servizi ed attrezzature collettive dovrà essere stralciata.

Con la variante all'esame si prevedono numerose modifiche agli ambiti residenziali includendo o escludendo aree sia di zone B, che di zone C. In particolare, con una di dette variazioni (la n. 3) viene stralciata un'area per servizi ed attrezzature collettive (parcheggio). Ora considerato che gli strumenti urbanistici comunali devono sempre garantire il rispetto della dotazione minima di aree per standard stabilita dal DPGR n. 126/1995, si solleva la riserva n. 4b affinché l'Amministrazione comunale verifichi, in conseguenza allo stralcio effettuato dalla presente variante nei confronti dell'area a parcheggio, il rispetto di tale dotazione minima."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'area per servizi ed attrezzature indicata nella scheda 14 è di proprietà comunale ed attualmente con funzione di parcheggio, tale superficie rende sovrabbondante la dotazione di standard a parcheggio consolidando con una superficie di mq 2.699 la SAC 1 che risponde sia alla riserva n. 4a che alla successiva 4b.

E' comunque in fase di redazione la Variante di ricognizione e reiterazione dei vincoli.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomentato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

5. ambiti residenziali

Riserva formulata dalla Giunta regionale

“La modifica della variante ascrivibile alla zona A, riguarda la riclassificazione di una parte dell’ambito n. 18 da zona A0 in zona B3 (mod. n. 22).

Nello strumento urbanistico vigente “sono identificate come “Ambiti dei nuclei originari zone A0” le quarantaquattro porzioni originarie dello spazio storico consolidato ... sulle quali il presente PRGC esprime una funzione di governo di dettaglio per garantire interventi finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche tipologiche storiche e, laddove possibile, alla ridefinizione del tessuto urbano.”

Per ciascuno di questi ambiti è stata predisposta una scheda dove è stata fatta una puntuale classificazione degli immobili ai quali poi corrispondono le diverse categorie di interventi ammessi. Nella porzione dell’ambito n. 18 che si intende riclassificare, gli edifici sono stati identificati come E5 ed E6 e gli interventi ammessi per i medesimi, oltre a tutti quelli di tipo manutentivo, riguardano anche ristrutturazione edilizia con demolizione e nuova realizzazione, ampliamento e demolizione senza ricostruzione. Inoltre esistono delle aree perimetrate in cui insistono superfetazioni da eliminare con recupero del volume.

Tutti gli edifici compresi negli ambiti A0, a fronte di rilievi puntuali o altra diversa documentazione, possono essere riclassificati.

Per quanto concerne il territorio del comune di Zoppola, si ricorda che il PURG ha individuato nel Capoluogo un “Centro storico con elevato grado di trasformazione” e un “Castello”.

Per tutte queste fattispecie il PURG - art. 21 e Allegato A delle sue NdA - prescrive la massima tutela precisando che il PRGC dovrà individuarli in zona A e dovrà estendere “gli strumenti di intervento e di controllo dal singolo edificio all’ambiente circostante ad esso legato, connettendo tali zone in un unico criterio normativo ed operativo” ed “estendere gli aspetti operativi e di intervento alla problematica del paesaggio urbano con particolare riguardo alla conservazione della topografia ambientale e della forma strutturale della città”.

Ciò sta a significare che va preso in esame e salvaguardato il tessuto insediativo nel suo complesso, infatti i fabbricati vanno considerati non a sé stanti, ma in rapporto a dove sono localizzati. Quindi se si riscontrano degli edifici, come nel caso in questione, divenuti incongrui con il tessuto circostante, vanno sottoposti ad interventi che li riportino ad un corretto rapporto con il tessuto insediativo storico dell’ambito nel quale sono collocati. Questa è anche una delle finalità sia della zona A del PURG, sia delle zone A0 del PRGC di questo Comune.

Alla luce di quanto sopra esposto non si ritiene compatibile la trasformazione di parte dell’ambito n. 18 da zona A0 in zona B3, pertanto l’ambito stesso dovrà essere riclassificato in zona A0 come previsto nel vigente PRGC.

A tal fine si solleva la riserva n. 5a.

Con la variante in oggetto sono state individuate come zona B3 diverse aree, sia libere che già edificate; tra queste si pone l’attenzione in particolare sulle modifiche nn. 16 e 23.

Nel primo caso si tratta di un’area libera, retrostante ad altre edificate e classificate come zona B3, priva di accessibilità da viabilità esistente o di progetto; nel secondo caso l’area risulta libera e addossata ad altra singola zona B3 e separata da altre zone residenziali più ampie da una viabilità comunale.

Per entrambe le modifiche suddette si richiama quello che la normativa regionale vigente prevede per le zone residenziali di completamento. L’art. 33 delle NdA del PURG precisa che la zona omogenea B sia costituita dalle “parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ... ; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore ... ad 1/8 della superficie fondiaria della zona”.

Peraltro, il DPGR n. 0126/Pres. del 20/4/1995 “Revisione degli standard urbanistici regionali” ha individuato una metodologia atta ad indirizzare il riconoscimento delle zone residenziali di completamento che integra e completa il concetto della copertura della superficie fondiaria, sopracitato, introducendo il criterio dell’assetto urbanistico degli insediamenti.

Infatti l’art. 5 del citato DPGR 126/1995 prevede che venga elaborata una planimetria raffigurante uno stato di fatto dell’intero territorio comunale con individuate “le aree edificate e le aree urbanizzate sulla base dei seguenti criteri:

- *si considerano edificate tutte le aree del territorio comunale coperte da edifici esistenti, adibiti a qualsiasi uso, e le relative aree di pertinenza fondiaria;*
- *si considerano urbanizzate quelle parti del territorio formate da aree totalmente o prevalentemente edificate che risultino rispondere contestualmente ai seguenti tre requisiti: a) essere formate da agglomerati compatti, contigui e consolidati di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale e dai relativi servizi e spazi*

pubblici in esse compresi; b) essere formate da isolati o lotti contermini serviti da reti stradali urbane, di fognature e dell'approvvigionamento idrico ...; c) gli isolati o i lotti contermini devono essere serviti e godere di una alta e dimostrata accessibilità ai principali servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive di urbanizzazione secondaria ...".

Inoltre si precisa che "per la determinazione delle zone omogenee B di cui al Titolo III ... delle norme di attuazione del PUR, i Comuni dovranno tenere prioritariamente conto della situazione risultante dall'individuazione delle aree urbanizzate".

Riguardo alla planimetria di cui sopra, si rileva che le aree afferenti le succitate modifiche nn. 16 e 23 risultano esterne al perimetro delle aree urbanizzate ed edificate di cui alla Tav. n. 8 della variante n. 27 al PRGC.

Ora, confrontando la tipologia delle due zone B3 sopra citate alla luce di quanto argomentato, si ritiene che:

- *per la zona B3, mod. n. 23, debba essere verificata la corrispondenza con le caratteristiche di cui all'art. 33 delle Nda del PURG, cioè che la copertura della superficie fondiaria non sia inferiore ad 1/8;*
- *per la zona B3, mod. n. 16, debba essere dato conto - ai sensi dell'art. 5 del DPGR 126/1995 - dell'accessibilità della zona stessa dalla viabilità urbana, inquanto ne risulta priva.*

A tal fine si solleva la riserva n. 5b.

La variante all'esame ha previsto diverse modifiche alle zone C inerenti rispettivamente la loro esclusione, l'individuazione di nuove aree e la variazione in più o in meno del perimetro di alcune già esistenti.

Tra tutte queste si evidenziano le mod. nn. 12, 13b, 25 e 28 afferenti nuove zone C2. A tal fine va premesso che le zone C2 si differenziano dalle zone C1 inquanto "sono specifici ambiti a funzione prevalentemente residenziale interessati da interventi di trasformazione urbanistica ... mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica. ... Le aree di trasformazione prevedono specificatamente una ripartizione in due zone funzionali di cui una edificabile e l'altra come dotazione pubblica da cedere interamente al Comune.". Nella normativa per ciascuna zona è precisata la destinazione d'uso e la quantità delle aree da cedere, nonché la loro modalità attuativa.

Conseguentemente per le mod. nn. 12 e 28, afferenti rispettivamente le zone C2.12 e C2.14, sono da introdurre nella normativa le prescrizioni riguardanti le destinazioni d'uso e le modalità attuative delle aree da cedere al Comune, come puntualmente descritte nella relazione della variante: nel primo caso la zona VP Verde Privato frontestante il corso d'acqua e nel secondo la viabilità interna all'ambito e prevista dal PRGC.

Mentre a proposito dell'ambito di cui alla modifica n. 13b è da apporre sull'ambito stesso (in zonizzazione), al pari del relativo impianto normativo che lo sostiene, l'indicazione di zona C2.18.

Invece per la mod. n. 25 (ambito C2.11), è da correggere nella relativa normativa la sua localizzazione nell'abitato di Castions, invece che in quello di Zoppola.

Infine si deve rilevare che nell'elaborato "Schede" per ciascuna variazione proposta dalla variante nei confronti del vigente assetto azzonativo sono presenti due estratti planimetrici del PRGC raffiguranti rispettivamente le previsioni urbanistiche in vigore e le modifiche apportate contornate con una linea tratteggiata rosa.

Ora, considerato che per la modifica n. 11 dal confronto tra le due planimetrie si rileva che lo stralcio della viabilità di progetto lungo i lati nord ed ovest della zona C1.31 non risulta contornato dall'apposita linea tratteggiata rosa, si chiede all'Amministrazione comunale di chiarire se anche l'esclusione di tale viabilità costituisce modifica della presente variante.

In base a tutto quanto sopra specificato, si solleva la riserva n. 5c."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Si accoglie la riserva regionale n. 5a e pertanto viene stralciata la scheda 22 dalla variante n. 41.

Riserva n. 5b

La scheda 23 definisce la superficie fondiaria della Zona B3, dopo l'accoglimento dell'osservazione n. 5, in mq 2.877 e la superficie coperta, come evidenziato dalla foto aerea, in mq 406 > 1/8 della superficie fondiaria.

L'arretramento della Zona B3 della scheda 16 risponde all'istanza presentata dalla proprietà per consentire l'ampliamento dell'edificio esistente senza compromettere il giardino prospiciente la strada comunale. La volontà è quella di riprodurre tipologie di case in linea ortogonali all'asse stradale frequenti in questa parte del territorio comunale. Con questo si ritiene superata la riserva.

In risposta alla riserva n. 5c vengono introdotti nelle NTA gli articoli 38.14 e 38.15 che così recitano:

38.14 Obiettivi e criteri urbanistici dell'ambito C2.12 ZOPPOLA. Come prescrizione puntuale dell'ambito si invita al rafforzamento del verde privato verso il corso d'acqua

38.15 Obiettivi e criteri urbanistici dell'ambito C2.14 CUSANO. Dovrà essere realizzata la viabilità come prevista nel PRGC ed individuare la SAC 5 in adiacenza a quella prevista nel Piano attuativo della Zona Co.19. Dopo le osservazioni dei privati viene ritirata la scheda 13b e si correggono le NTA relativamente a tale ambito. Viene corretta la localizzazione dell'Ambito C2.11 nelle NTA art. 38.13 Obiettivi e criteri urbanistici dell'ambito C2.11 CASTIONS. Viene corretta la scheda 11 mantenendo la viabilità prevista nel PRGC.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto modificato e/o argomentato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

6. zone VP

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Altro gruppo di modifiche concerne l'individuazione da zone diverse (B1.2, B3 ed E6.1) in aree od ambiti di zona VP (Verde Privato). Tra queste si pone l'attenzione, in particolare, sulle mod. nn. 13b, 18 e 25.

La prima e la terza riguardano due ambiti di zona VP interclusi tra la zona edificata esistente e le nuove zone C2 di espansione; mentre la seconda un ambito di zona VP posto tra una parte della zona edificata esistente e la zona E6.1 di interesse agricolo periurbano.

D'altra parte si deve sottolineare che il PRGC individua la zona VP Verde Privato come "costituita dalle pertinenze a orto familiare, cortile, giardino o parco privato, funzionalmente connesse con le zone abitative, che concorrono a qualificare l'ambiente naturale".

Conseguentemente, poiché le zone di Verde Privato svolgono la funzione di riconoscere peculiarità esistenti nel sistema insediativo, non si ritiene possano costituire una modalità operativa per poter connettere urbanisticamente una zona residenziale con un'altra. Pertanto si solleva la riserva n. 6 affinché l'Amministrazione comunale dimostri anche per gli ambiti in questione la rispondenza alle caratteristiche di cui alla sopra evidenziata norma del vigente PRGC."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Tutte le richieste riguardano parti del territorio destinate a orto familiare o giardino di pertinenza della residenza e pertanto dopo attenta verifica si confermano le modifiche azionative.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomentato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

7. ambiti commerciali

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Per quanto riguarda il settore commerciale, la modifica principale è ascrivibile alla riclassificazione di parte dell'ambito di zona H2.5, localizzata a Cusano lungo la SS 13, in zona H3.33 (mod. n. 27).

Con il Piano comunale di settore del commercio, approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 29/3/2010, nella zona H2.5 è consentita la localizzazione di Grande struttura di vendita con superficie coperta complessiva fino a 5.000 mq e con una superficie di vendita massima teorica pari a 4.500 mq, a fronte di una superficie di vendita esistente di 497 mq. Mentre per la nuova zona H3.33 è consentita una superficie di vendita massima di 1.500 mq. Per cui l'ambito in totale avrebbe una potenzialità di 6.000 mq di superficie di vendita contro i 4.500 mq approvati con il Piano comunale di settore del commercio.

A tal proposito la normativa regionale vigente in materia, artt. 13 e 15 della L.R. 29/2005, prevede che nel caso di insediamento di esercizi singoli o di centri commerciali di Grande struttura i Comuni siano tenuti ad approvare

preventivamente un Piano comunale di settore del commercio con l'osservanza dei criteri di localizzazione di cui all'art. 15, comma 7, della legge medesima.

Pertanto, come si può ben notare, è il Piano comunale di settore e non il PRGC lo strumento deputato a legittimare l'insediamento di esercizi di vendita di grande struttura o in complesso commerciale. A tale riguardo, nel predisporre il Piano comunale di settore, al Comune viene richiesto da una parte di tenere conto, nella definizione del nuovo sistema di distribuzione delle attività commerciali, delle esigenze di consolidamento del tessuto socio-economico e di integrazione con il sistema insediativo esistente; dall'altra di verificare il rapporto e la compatibilità degli insediamenti commerciali con le infrastrutture della mobilità, attraverso specifici studi redatti secondo modalità tecniche che sono a loro volta indicate nel Regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005. Nel merito si rileva che la SS 13 è stata individuata dal Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica come viabilità regionale di primo livello soggetta a ristrutturazione. Viene inoltre richiesto che vi sia una documentazione atta a dimostrare la congruenza ambientale e paesaggistica degli interventi proposti.

Ciò sta a dimostrare come la pianificazione della Grande distribuzione non può essere fatta separatamente, ma debba essere analizzata e valutata preventivamente dalla pianificazione di settore.

Quindi, alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di formulare la riserva n. 7 affinché l'Amministrazione comunale riporti tutto l'ambito in questione a zona H2.5 come previsto nel vigente PRGC.

La modifica proposta con l'adozione potrà essere riproposta a fronte della predisposizione di un nuovo Piano comunale di settore del commercio redatto con i contenuti e le procedure della sopracitata L.R. 29/2005."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Si accoglie la riserva n. 7 riportando tutto l'ambito in zona H2.5 e rimandando la modifica al Piano di settore.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

8. normativa

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Altra modifica riguarda l'inserimento, nell'articolo della zona D3, della destinazione d'uso "commercio all'ingrosso". Ora, considerato che l'art. 37 delle Nda del PURG prescrive che nelle zone D "sono consentite le attività produttive ... nonchè le attrezzature tecnologiche ad esse pertinenti" e "la realizzazione ... di edifici per la commercializzazione dei prodotti di tali attività", si ritiene che il commercio all'ingrosso debba essere limitato a quello di prodotti delle attività di carattere artigianale e/o industriale insediate e che non debba essere prevalente rispetto alla primaria funzione produttiva. A tal fine si solleva la riserva n. 8."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Si accoglie la riserva regionale rimandando la modifica al Piano di settore.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

ESAME DELLE OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante sono state presentate n. 5 tra osservazioni ed opposizioni da parte di privati cittadini, di cui n. 3 sono state accolte o parzialmente accolte.

L'istruttoria di competenza si limita alla verifica di eventuali conflitti tra le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni/opposizioni e gli obiettivi e strategie del piano, nel qual caso non sarebbe possibile confermare l'esecutività della deliberazione di approvazione, ai sensi dell'art. 63 bis, comma 17, della L.R. 5/2007.

Si dà atto che le modifiche derivanti dall'accoglimento totale o parziale delle osservazioni non confliggono con gli obiettivi e le strategie della variante n. 41 al PRGC e che, pertanto, non vi sono i presupposti per non confermarne l'esecutività.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto rilevato ed evidenziato nei precedenti paragrafi "Considerazioni e valutazioni sulla variante approvata" ed "Esame delle osservazioni/opposizioni", la variante n. 41 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Zoppola, approvata con deliberazione consiliare n. 26 del 4/8/2015, sia meritevole di conferma di esecutività con l'introduzione delle seguenti modifiche:

2. parere ASS

Nell'art. 37 Zona C1 – Zona delle espansioni residenziali assoggettate a piano attuativo, è introdotto nel punto 37.08 Altri elementi normativi, alla fine della lettera d), quanto segue: *"Dovranno, inoltre, essere realizzati bacini di laminazione rapportati alle condizioni di scarico."*

Nell'art. 38 Zona C2 – Zona delle espansioni residenziali delle aree di trasformazione, è introdotto alla fine del punto 38.09 Prescrizioni comuni per tutti gli ambiti, quanto segue: *"Dovranno, inoltre, essere realizzati bacini di laminazione rapportati alle condizioni di scarico."*

3. piano struttura

Di seguito sono individuate, secondo l'ordine delle modifiche alla zonizzazione come approvata, le riclassificazioni apportate per ciascuna modifica nell'elaborato "Piano struttura" contenente la rappresentazione della strategia del piano.

Mod. n. 1 (da zona C a zona E6 a Murlis): l'area modificata è riclassificata da "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico" ad area priva di campitura.

Mod. n. 3 (da zona B3, area per attrezzature e servizi – parcheggio - e viabilità a zona C1.8 a Castions): l'area per attrezzature e servizi (parcheggio) e la viabilità comprese nella zona C1.8 sono riclassificate in "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 4 (da zona E6 a zona C1.10 a Orcenico Superiore): l'area modificata è riclassificata da "Aree di trasformazione urbana, aree libere interne ai tessuti urbani consolidati, suscettibili di trasformazione per insediamenti residenziali di completamento" in "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 5 (da zona C1.17 a zona E6 a Zoppola): l'area modificata è riclassificata da "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico" ad area priva di campitura.

Mod. n. 6 (da zona C1.18 a zona E6 a Zoppola): l'area modificata è riclassificata da "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico" ad area priva di campitura.

Mod. n. 7 (da zona C1.21 a zona E6.1, viabilità e zona B3 a Poincicco): l'area modificata in zona E6.1 è riclassificata da "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico" ad area priva di campitura.

Mod. n. 9 (da zona C1.27 a zone B3 ed E6.1 a Cusano): l'area modificata in zona E6.1 è riclassificata da "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico" ad area priva di campitura.

Mod. n. 10 (da zona E6 a zone B3 e VP a Castions): l'intera area modificata è riclassificata da area priva di campitura a "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 11 (da zona E6.1 a zona C1.32 a Poincicco): l'area modificata è riclassificata da area priva di campitura a "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 12 (da zona E6 a zona C2.12 e da zona B3 a zone VP ed E6 a Zoppola): le aree modificate in zone C2.12 e VP sono riclassificate da "Aree di trasformazione integrata, aree libere periurbane suscettibili di trasformazione per insediamenti residenziali e terziari integrati" a "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 16 (da zona B3 a zona VP e da zona E6 a zona B3 a Zoppola): l'area modificata in zona B3 è riclassificata da area priva di campitura a "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 18 (da zona E6.1 a zona VP a Castions): l'area modificata è riclassificata da "Aree di trasformazione urbana, aree libere interne ai tessuti urbani consolidati, suscettibili di trasformazione per insediamenti residenziali di completamento" in area priva di campitura.

Mod. n. 21 (da zona E6.1 a zona B3 a Castions): l'area modificata è riclassificata da "Aree di trasformazione urbana, aree libere interne ai tessuti urbani consolidati, suscettibili di trasformazione per insediamenti residenziali di completamento" in "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 23 (da zona E6 a zona B3 ad Ovoledo): l'area modificata come approvata, comprensiva dell'accoglimento dell'osservazione n. 5, è riclassificata da area priva di campitura a "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 24 (da zona E6 a zona B3 ad Ovoledo): l'area modificata è riclassificata da area priva di campitura a "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 25 (da zona E6.1 a zone C2.11 e VP a Castions): l'area modificata è riclassificata da "Aree di trasformazione urbana, aree libere interne ai tessuti urbani consolidati, suscettibili di trasformazione per insediamenti residenziali di completamento" in "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 26 (da zona E6.1 a zona B3 a Castions): l'area modificata come approvata, comprensiva dell'accoglimento dell'osservazione n. 3, è riclassificata da "Aree di trasformazione urbana, aree libere interne ai tessuti urbani consolidati, suscettibili di trasformazione per insediamenti residenziali di completamento" in "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 28 (da zona E6.1 a zona C2.14 a Cusano): l'area modificata è riclassificata da area priva di campitura a "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 29 (da zona C1.30 a zone E6.1 e B3 a Poincicco): l'area modificata in zona E6.1 è riclassificata da "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico" ad area priva di campitura.

Mod. n. 30 (da zona E6 a zona B3 a Orcenico Superiore): l'area modificata è riclassificata da area priva di campitura a "Tessuti urbani consolidati suscettibili di azioni di conferma e completamento dell'impianto tipo/morfologico".

Mod. n. 32 (da zona B3 a zona VP a Orcenico Inferiore): l'area modificata è riclassificata da "Aree di trasformazione urbana, aree libere interne ai tessuti urbani consolidati, suscettibili di trasformazione per insediamenti residenziali di completamento" in area priva di campitura.

PER IL DIRETTORE DI SERVIZIO
arch. Maurizio Gobbatto

IL DIRETTORE CENTRALE
F.to dott.ssa Magda Uliana

VISTO: IL PRESIDENTE