

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE e TERRITORIO	
Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica	pianificazioneterritoriale@regione.fvg.it territorio@certregione.fvg.it tel + 39 040 377 4120 fax + 39 040 377 4110 I - 34133 Trieste, via Carducci 6

PARERE

N. 04/22

D.D. 16.05.2022

Oggetto:

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

Comune di Treppo Grande.
Nuovo Piano regolatore generale comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 46
del 14/12/2021.

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.

INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO

L'Amministrazione comunale di Treppo Grande, con deliberazione consiliare n. 27 del 28/07/2020, ha adottato il nuovo PRGC, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 9, della LR n. 5/2007.

La Giunta regionale, con propria deliberazione n. 1851 del 11/12/2020, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, della LR n. 5/2007, ha disposto di avanzare n. 32 riserve vincolanti sullo strumento urbanistico adottato, facendo proprio il parere n. 028/20 del 07/12/2020 del Direttore del Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica.

Con nota prot. 77099 del 16/12/2020 la soprarichiamata deliberazione della Giunta regionale è stata trasmessa al Comune di Treppo Grande, ai fini di cui all'art. 63 bis, co. 12, della LR n. 5/2007.

In relazione al nuovo PRGC adottato, come risulta dalla deliberazione consiliare di approvazione n. 46 del 14/12/2021, nel periodo di deposito sono pervenute n. 25 osservazioni/opposizioni al PRGC stesso, a cui si sono aggiunte n. 12 osservazioni redatte dall'Ufficio tecnico comunale.

Il Comune ha quindi approvato il nuovo PRGC introducendovi le modifiche necessarie al superamento delle riserve regionali e pronunciandosi sulle osservazioni/opposizioni presentate.

Per quanto riguarda la procedura di Valutazione Ambientale Strategica la Giunta comunale, in qualità di autorità competente, con deliberazione n. 93 del 11/11/2021 ha espresso il proprio parere motivato e

ha dato atto che tale parere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., si riterrà condiviso e fatto proprio da parte del Consiglio comunale, in qualità di Autorità procedente, con l'approvazione del PRGC.

La deliberazione consiliare di approvazione del piano, corredata della relativa documentazione, è pervenuta al Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica in data 07/01/2022 ed è stata integrata a più riprese fino alla data del 17/02/2022.

Il Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica, con nota prot. n. 11447 del 18/02/2022, ha comunicato al Comune di Treppo Grande l'avvio del procedimento, ai sensi di legge.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Unitamente all'atto deliberativo consiliare n. 46/2021, il Comune di Treppo Grande ha fatto pervenire a questo Servizio la seguente documentazione:

- Parere su riserve vincolanti sollevate dalla Giunta regionale, osservazioni, opposizioni per C.C.
- Allegato riserva 4 – CIRTM
- Allegato riserva 5 – PPR tabelle verifica coerenza
- Allegato riserva 20 – Fascicolo edifici azzurri zone B0
- Allegato 5 – Schede di Zona B0
- Tav. 4 – Aree per servizi e attrezzature collettive e aree soggette a vincoli procedurali
- Reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, ricognizione dei vincoli procedurali e verifica degli standard

ESAME ISTRUTTORIO

A. Verifica superamento riserve vincolanti

Per quanto riguarda le riserve formulate dalla Giunta regionale si riportano di seguito i contenuti delle stesse, le pronunce deliberate dal Consiglio comunale al riguardo e le valutazioni istruttorie che portano a ritenere superati o meno i rilievi sollevati dalla Regione.

Riserva n. 1 – CORRELAZIONE TRA OBIETTIVI E STRATEGIE E PREVISIONI INDIVIDUATE NEL PIANO STRUTTURA

CONTENUTO

La riserva riguarda la mancanza di corrispondenza tra alcuni obiettivi e strategie e le previsioni del Piano struttura, in particolare per quanto riguarda la "individuazione della Valle del Torrente Cormor come ambito di area vasta di valenza ambientale, paesaggistica e turistico/ricreativa a basso impatto ..." (obiettivo 1, strategia 5.3) e la "possibilità di realizzazione di edilizia sociale innovativa negli ambiti antichi e recenti ..." (obiettivo 2, strategia 6.1).

Con la riserva è stato chiesto al Comune di assicurare la correlazione degli obiettivi e strategie con i contenuti progettuali del Piano struttura e di esprimere i criteri e le modalità da rispettare per operare il trasferimento nel Piano operativo.

PRONUNCIA COMUNALE

L'Amministrazione comunale, in accoglimento della riserva, ha da un lato integrato gli obiettivi e strategie relativi alla Valle del Cormor, aggiungendo, come condizione per la realizzazione dell'"ambito di area vasta di valenza ambientale, paesaggistica e turistico/ricreativa a basso impatto", la preventiva "redazione di progetti di opera pubblica o inseriti nel Programma d'azione (PA) del previsto Contratto", dando conto altresì che "la Valle del Cormor corrisponde alle "aree di connessione ambientale" del Piano struttura".

Inoltre, ha precisato che "le azioni di attuazione della strategia stessa (...) devono essere trattate alla scala

vasta (possibilmente con supporto regionale)” e che “Tra le azioni di attuazione della strategia è utile citare anche la stesura della domanda di finanziamento per i Progetti attuativi del Piano Paesaggistico LR 26/2016”.

Per quanto riguarda i programmi di “edilizia sociale innovativa negli ambiti antichi e recenti”, viene argomentato che la strategia si riferisce ad “attività volte ad avviare azioni di recupero e rigenerazione dei cortili dismessi”, rientranti negli obiettivi generali di piano, ma che non hanno incidenza né sulla zonizzazione né sul Piano struttura. Non risulterebbe pertanto possibile, allo stato attuale, definire le condizioni che si dovranno realizzare e le modalità operative da adottare ai fini del raggiungimento dell’obiettivo. Pertanto, in risposta alla riserva, viene proposto di stralciare il riferimento al progetto “Cortili abitabili”, lasciando la possibilità di specificare ulteriormente le zone come da normative sovraordinate.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Attraverso le integrazioni apportate alla documentazione di piano il Comune ha raggiunto un maggior livello di definizione degli obiettivi citati, soprattutto per quanto riguarda le strategie e le modalità operative da adottare per il raggiungimento degli stessi.

A livello di rappresentazione grafica invece gli obiettivi in argomento non sono stati correlati a una o più indicazioni del piano struttura e, conseguentemente, non sono state definite nel dettaglio le modalità di trasferimento nel piano operativo di tali previsioni.

Tuttavia, trattandosi di indicazioni di piano che - come giustamente fatto rilevare dal Comune - per potersi tradurre in azioni specifiche devono preliminarmente essere trattate alla scala vasta, la mancanza di indicazioni specifiche nella rappresentazione schematica delle strategie di piano è, in questa fase, giustificabile.

Pertanto, viste e considerate le modifiche proposte e le argomentazioni espresse dall’Amministrazione comunale per il superamento della riserva, la stessa può dirsi superata.

Riserva n. 2 – MODALITA’ ATTUATIVE DI ALCUNE INDICAZIONI PROGETTUALI DEL PIANO STRUTTURA

CONTENUTO

La riserva è incentrata sugli obiettivi e strategie, laddove prevedono la “possibilità, tramite variante comunale di trasferimento delle previsioni del Piano Struttura nel Piano operativo, del recupero con attività varie connesse allo sviluppo turistico” di determinati edifici storici e la “realizzazione di un parcheggio per camper”.

È stato fatto notare come tali previsioni mancassero sia della esplicitazione delle condizioni da rispettare e delle modalità da seguire per il loro trasferimento nel Piano operativo, sia di alcuna dimostrazione della vocazione turistica delle aree interessate, di comprovati fabbisogni ricettivi, né da una valutazione dei possibili effetti sul territorio e della loro compatibilità urbanistica ed ambientale.

Si è pertanto chiesto di integrare l’elaborato “Struttura del piano, Obiettivi e strategie” esplicitando le condizioni, i criteri e le modalità da rispettare per operare il trasferimento delle suddette previsioni strutturali nel Piano operativo e di predefinire, alla scala propria del Piano struttura, le condizioni di sostenibilità delle ipotesi di sviluppo turistico.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha recepito la riserva formulata con varie argomentazioni circa la vocazione turistica di tali edifici e precisando che le condizioni per il trasferimento nel piano delle previsioni che li riguardano “sono collegate alla presenza di richieste private e di apposite convenzioni per l’utilizzo ad uso pubblico di parte delle aree”.

Inoltre, il Comune ha integrato gli Obiettivi e strategie con indicazioni metodologiche (PAC o interventi diretti convenzionati) e finalità specifiche (uso pubblico di alcuni spazi, tutela delle aree e degli edifici di interesse storico architettonico, integrazione dei percorsi ciclabili e pedonali ad uso turistico etc.) per avviare il trasferimento nel piano operativo di dette previsioni.

Per quanto riguarda il “parcheggio per camper” ha optato invece per lo stralcio della previsione “rimandando ad un progetto di opera pubblica, in variante ai sensi di legge”.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che attraverso le argomentazioni fornite e le integrazioni apportate agli obiettivi e strategie il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può considerarsi superata.

Riserva n. 3 – PREVISIONI STRUTTURALI ATTINENTI LA CONFORMAZIONE DEL PIANO AL PPR

CONTENUTO

Con la riserva vincolante è stato fatto rilevare che alcune altre previsioni introdotte nel piano a livello di obiettivi e strategie, relativamente alla Rete Ecologica Locale prevista dal PPR o a “Progetti Attuativi del PPR”, in pendenza dell’adeguamento (oggi, conformazione) del PRGC al PPR, non possono entrare a far parte del progetto di piano in questa fase e vanno demandate al complesso delle attività di conformazione del piano allo strumento di pianificazione paesaggistica regionale, che il Comune dovrà svolgere in sede di variante specifica.

Pertanto, si è chiesto di stralciare dal quadro degli obiettivi e strategie i riferimenti ad azioni o previsioni di piano inerenti o riferibili all’attività di conformazione dello strumento urbanistico comunale al PPR.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune, accogliendo la riserva vincolante, ha provveduto a stralciare le previsioni in argomento, come richiesto.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

La modifica apportata dall’Amministrazione comunale agli obiettivi e strategie, in accoglimento della riserva vincolante, risulta adeguata a far ritenere la riserva n. 3 superata.

Riserva n. 4 – CALCOLO DEL FABBISOGNO INSEDIATIVO E DELLA CAPACITA’ INSEDIATIVA TEORICA

CONTENUTO

La riserva verte su alcune criticità riscontrate nelle modalità di calcolo del fabbisogno abitativo e nelle componenti in esso considerate.

Per quanto riguarda il calcolo del fabbisogno, si è rilevata la mancata considerazione di alcune componenti fondamentali previste dalla normativa di riferimento, con particolare riferimento al fabbisogno futuro, al fabbisogno soddisfatto e a quello arretrato. Inoltre, è stata rilevata l’indeterminatezza della domanda derivante dal saldo naturale, quale componente fondamentale del fabbisogno futuro.

Da un sistema di calcolo così impostato è conseguita una stima della domanda di alloggi di molto superiore rispetto a quella evidenziata all’epoca dell’adozione del vigente PRGC.

Anche per quanto riguarda il calcolo della CIRTM, pur prendendo atto che il nuovo piano ha complessivamente ridotto le zone edificabili residenziali rispetto a quelle previste nello strumento urbanistico vigente (nel rispetto del criterio del contenimento del consumo di suolo), è stato fatto osservare come gli abitanti teorici derivanti dai lotti liberi di zona B siano stati calcolati nell’insediabilità di piano nonostante gli stessi siano già compresi nel numero di abitanti residenti, e come invece risultino inspiegabilmente sottratti gli abitanti riferibili alle zone edificabili eliminate.

Pertanto si è chiesto di rivedere il calcolo del fabbisogno residenziale e della capacità insediativa di piano, comprendendovi tutti e soltanto gli elementi previsti dalla normativa sovraordinata, anche al fine di un migliore equilibrio tra i due valori.

PRONUNCIA COMUNALE

L’Amministrazione comunale in accoglimento della riserva ha provveduto a rivedere l’elaborato di piano

denominato “Calcolo della Capacità Insediativa Teorica Massima CIRTM”, modificandolo in base a quanto richiesto.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che le suddette integrazioni/modifiche apportate dal Comune in sede di approvazione del piano, in accoglimento della riserva regionale, siano confacenti al superamento della riserva stessa.

Riserva n. 5 – ASPETTI PAESAGGISTICI

CONTENUTO

La riserva riguardava la necessità di verificare, in pendenza dell'adeguamento (oggi, conformazione) del PRGC al PPR, che le previsioni del nuovo strumento urbanistico comunale rispettino le prescrizioni contenute negli artt. 23 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e 28 (Territori coperti da foreste e da boschi) delle NdA del PPR e degli indirizzi specifici dettati dal PPR attraverso le Schede d'ambito di paesaggio e l'Abaco delle aree compromesse e degradate.

Si è pertanto chiesto al Comune di integrare la documentazione di piano con una verifica di compatibilità e coerenza delle previsioni del Nuovo PRGC che incidono sulle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e su quelle compromesse e degradate, finalizzata ad appurare che gli interventi ammessi in tali aree siano effettivamente attuabili, in quanto non in contrasto con le disposizioni contenute nel Titolo II (Parte Statutaria) delle norme di attuazione del PPR.

PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva vincolante il Comune ha prodotto una Verifica di compatibilità e coerenza delle previsioni del Nuovo PRGC con il Piano Paesaggistico Regionale, strutturata secondo tabelle in cui vengono confrontati i contenuti progettuali dello strumento urbanistico comunale con le prescrizioni d'uso riportate agli artt. 23 e 28 delle norme di attuazione del PPR evidenziandone in modo puntuale la coerenza, per quanto riguarda le attività non ammissibili, ammissibili con autorizzazione paesaggistica e ammesse senza autorizzazione all'interno delle aree tutelate.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che le argomentazioni fornite e le modifiche apportate dall'Amministrazione comunale alla documentazione del nuovo PRGC, in risposta alla riserva vincolante, risultino adeguate e pertanto la riserva stessa possa considerarsi superata.

Riserva n. 6 – DEFINIZIONI – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CONTENUTO

La riserva è incentrata su alcune previsioni normative discordanti, relativamente all'applicazione delle deroghe di cui all'articolo 39 bis della LR19/2009, presenti negli articoli 3 e 33 delle NTA, laddove l'uno prevede la non applicabilità della deroga nelle zone B1, B2, C, O e Zone specifiche con piani attuativi, mentre l'altro prevede invece che nelle zone B1 si possa applicare tale deroga.

Si è ritenuto pertanto chiedere al Comune di modificare le norme in questione per renderle conformi tra di loro.

PRONUNCIA COMUNALE

L'Amministrazione comunale in accoglimento della riserva è intervenuta sull'articolo 3 eliminando il divieto di applicazione delle deroghe ex art 39 bis della LR 19/2009 per le zone B1, B2, C ed O, nonché sull'articolo 33 relativo alla zona B1, togliendo il riferimento alla LR n. 19/2009 ma, allo stesso tempo, riconoscendo espressamente la possibilità di ampliamenti *una tantum* di massimo 200 mc.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

L'eliminazione del generico divieto di applicazione delle deroghe ex LR 19/2009 per le zone B, C ed O

(art. 3 delle NTA) ed il contemporaneo mantenimento della possibilità di ampliamenti *una tantum* nelle zone B1 (art. 33 delle NTA) producono il cumulo di disposizioni di deroga sia di livello comunale che di livello regionale, senza prevedere meccanismi di detrazione per tener conto di eventuali bonus già utilizzati in relazione al medesimo edificio o unità immobiliare.

Tale cumulo è tuttavia espressamente vietato dall'art. 62 della LR 19/2009, il cui comma 2 stabilisce che "l'applicazione delle disposizioni di deroga (...) tiene conto dell'eventuale applicazione di disposizioni di deroga agli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali o delle misure straordinarie del capo VII per gli interventi ammessi nel corso della loro vigenza. In tali casi il bonus già usufruito deve essere computato al fine dei limiti massimi ammessi dalle disposizioni della presente legge e può essere utilizzata, nell'ambito di uno o più interventi, esclusivamente la quota residua al netto dei bonus già utilizzati in relazione al medesimo edificio o unità immobiliare".

Per quanto sopra evidenziato, le modifiche apportate dall'Amministrazione comunale al testo normativo, in accoglimento della riserva vincolante, non risultano sufficienti a far ritenere la riserva superata, in quanto lo stralcio dal testo dell'art. 33 del solo riferimento all'art. 39 bis della LR 19/2009 senza eliminazione anche del bonus volumetrico di 200 mc, produce la possibilità di cumulo di diverse disposizioni di deroga prive di dispositivi regolativi, in contrasto con quanto disposto dalla normativa di legge regionale.

Conseguentemente, si ritiene che ricorrano le condizioni per introdurre una modifica, ai sensi del co. 18 dell'art. 63bis della LR n. 5/2007, consistente nello stralcio, dall'art. 33 delle NTA relativo alle zone B1, del periodo "Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente PRGC, è concesso l'ampliamento *una tantum* di massimo 200 mc da attuarsi anche in più interventi e in corpi separati per gli accessori."

Riserva n. 7 – DEFINIZIONI – GLOSSARIO

CONTENUTO

La riserva verte sulla necessità di delimitare il campo d'applicazione di una previsione contenuta nell'art. 4 delle NdA, riguardante le "serre solari" che vengono fatte rientrare generalmente nell'attività edilizia libera "fino a 25 mq di Sc per unità immobiliare".

E' stato rilevato come la previsione si discosti da quanto previsto dalla LR 19/2009, la quale all'art. 16 prevede invece che sono realizzabili in edilizia libera solo le serre "mobili stagionali" funzionali all'attività agricola.

Pertanto è stato chiesto di riallineare la previsione in argomento a quanto stabilito dalla citata normativa sovraordinata.

PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva formulata il Comune ha provveduto a precisare nella norma in questione la definizione di serre solari, assimilandole alle "verande" di cui alla lettera c) dell'art. 16bis della LR 19/2009 e riconducendole alla "attività edilizia libera asseverata", come richiesto dalla riserva.

Inoltre è stato specificato che "sono realizzabili in edilizia libera le serre mobili stagionali funzionali all'attività agricola".

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che attraverso le integrazioni e le modifiche apportate al testo normativo il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può considerarsi superata.

Riserve nn. 8, 9, 10, 11 – ZONE DI TUTELA AMBIENTALE

CONTENUTO

Le riserve nn. 8, 9, 10 e 11 sono incentrate sulle zone di tutela ambientale "F3", di cui all'art. 17 delle NTA ed in particolare su alcune previsioni normative che le riguardano, relativamente a:

- le destinazioni d'uso ammissibili (riserva n. 8), in quanto nella zona è prevista la possibilità di insediare

“servizi e attrezzature collettive” e l’attività “direzionale – ricerca scientifica”, contrariamente a quanto ammesso dall’art. 39 delle NdA del PURG, che prevede per gli edifici presenti nella zona in questione solo “l’adattamento senza trasformazioni esterne di tipologie e materiali delle malghe esistenti”, escludendo rigorosamente “nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali”;

- gli interventi ammessi (riserva n. 9), laddove si consentono le “opere previste dalla REL (rete ecologica locale) redatta ai sensi dell’art. 43 del PPR”, previsione che, in pendenza della conformazione del PRGC al PPR, non può far parte dello strumento urbanistico comunale, trattandosi di aspetti che dovranno essere approfonditi e valutati in sede di variante specifica di conformazione del piano allo strumento di pianificazione paesaggistica regionale;

- nuovamente gli interventi ammessi (riserva n. 10), tra cui sono contemplati anche interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione “in caso di evidente degrado statico certificato da professionista abilitato”, senza tener conto della possibile sovrapposizione tra la Zona F3 Valle del Cormor e l’ARIA n. 15 Torrente Cormor, la cui normativa (D.P.Reg. 17 maggio 2002, n. 0143/Pres.) stabilisce la sola possibilità di mantenere/ripristinare gli edifici esistenti, con limitati aumenti di volume funzionali all’esistente;

- gli indici urbanistici ed edilizi (riserva n. 11), dal momento che si prevede per gli edifici abitativi esistenti la possibilità di ampliamento degli immobili esistenti per attività agrituristiche, ricettive e di ospitalità aziendale, in contrasto con le norme del PURG (art. 39 delle NdA) che consentono di esercitare tali attività solo nelle zone agricole di tipo E, e non nelle zone F, ammettendo all’interno di queste ultime “solo l’adattamento senza trasformazioni esterne di tipologie e materiali delle malghe esistenti”.

In relazione a tali difformità, con le riserve in questione è stato chiesto al Comune di:

- escludere dall’elenco delle destinazioni d’uso realizzabili all’interno delle zone F3 le attività “servizi e attrezzature collettive” e “direzionale – ricerca scientifica”;

- stralciare dal testo qualsiasi riferimento a azioni o previsioni di piano inerenti o riferibili all’attività di conformazione dello strumento urbanistico comunale al PPR;

- precisare e circoscrivere i termini della prospettata possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici presenti, in presenza di documentati problemi statici e di sicurezza, al fine di garantire la salvaguardia delle loro caratteristiche tipologiche e costruttive;

- stralciare dal testo i riferimenti a destinazioni d’uso non compatibili con quanto stabilito dalla normativa sovraordinata.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata come richiesto, eliminando le destinazioni d’uso contrastanti con le norme citate, stralciando dagli interventi ammessi i riferimenti alla rete ecologica locale prevista dal PPR, sostituendo la previsione che consentiva la ristrutturazione edilizia con demolizione/ricostruzione “nel caso di evidente degrado statico certificato”, con una nuova previsione che condiziona tale tipo di intervento alla “presenza di documentati problemi statici e di sicurezza da parte di professionista abilitato” e stralciando dal testo qualsiasi riferimento ad ampliamenti degli edifici esistenti, compresi quelli a carattere produttivo.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si può ritenere che attraverso le modifiche normative effettuate in sede di approvazione, il Comune abbia risposto sufficientemente alle suddette riserve regionali, le quali pertanto possono considerarsi superate.

Riserva n. 12 – ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI E FORESTALI – ZONE E2.1

CONTENUTO

La riserva riguarda le Zone boscate E2.1, normate dall’art. 18 delle NdA. Al p.to 3 (destinazioni d’uso). L’articolo citato ammette in modo generalizzato destinazioni d’uso quali “servizi e attrezzature collettive” e “direzionale – ricerca scientifica”, non previste per tale zona dalla normativa sovraordinata

(art. 38 delle NdA del PURG).

Ricordando la possibilità offerta dalla LR n. 19/2009 (art. 36, co. 3bis) di modificare la destinazione attuale degli edifici esistenti in zona agricola, anche in deroga al requisito di connessione funzionale con la conduzione del fondo, per ospitarvi qualsiasi attività tra quelle comprese nell'elencazione dell'art. 5, co. 1 della medesima LR n. 19/2009, si è chiesto al Comune di precisare che le attività "servizi e attrezzature collettive" e "direzionale – ricerca scientifica", nelle zone E2.1, sono ammesse solamente all'interno degli edifici esistenti.

PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva regionale il Comune ha modificato l'art. 18 come richiesto, specificando che le destinazioni "servizi e attrezzature collettive" e "direzionale – ricerca scientifica" sono ammesse solamente all'interno degli edifici esistenti.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

La modifica apportata dall'Amministrazione comunale al testo normativo, in accoglimento della riserva vincolante, risulta adeguata a far ritenere la riserva superata.

Riserve nn. 13, 14 – ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI E FORESTALI – ZONA E2.2

CONTENUTO

Come per le zone E2.1, anche per quanto riguarda le zone E2.2, corrispondenti alle macchie e fasce alberate sparse, si è fatto rilevare come la relativa norma (art. 19 delle NdA) consenta destinazioni d'uso quali "servizi e attrezzature collettive" e "direzionale – ricerca scientifica", in contrasto con quanto stabilito dalle NdA del PURG.

E' stato pertanto indicato di limitare la possibilità di insediare tali attività solamente per quanto riguarda gli edifici esistenti in tali zone.

Inoltre, è stato fatto rilevare che, relativamente agli "interventi ammessi", il medesimo art. 19, in accordo a recenti disposizioni regionali (LR n. 21/2016) prevede la possibilità di realizzare nelle zone E2.2 attrezzature ricettive quali le "case sugli alberi", senza però specificare alcun indice di edificabilità massima.

Si è reso pertanto necessario sollevare due riserve vincolanti al fine di precisare che le attività "servizi e attrezzature collettive" e "direzionale – ricerca scientifica" sono ammesse solamente all'interno degli edifici esistenti nelle zone E2.1 e di specificare l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria relativo alle attrezzature ricettive ecompatibili, per poterlo raffrontare a quello massimo previsto dalla normativa regionale (0,2 mc/mq).

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune, in accoglimento della riserva, ha riformulato le previsioni riferite alle destinazioni d'uso contrastanti con le NdA del PURG ed ha introdotto il limite di edificabilità fondiaria relativo alle unità abitative sopraelevate (case sugli alberi), nel rispetto delle disposizioni regionali sopra citate.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che con le suddette integrazioni normative il Comune abbia risposto in modo idoneo alle riserve in argomento e che pertanto le stesse possano considerarsi superate.

Riserva n. 15 – ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI E FORESTALI – ZONA E4.1

CONTENUTO

Anche nelle norme relative alle zone E4.1, raccolte nell'art. 20 delle NTA, si è rilevata la presenza di destinazioni d'uso ammesse quali "servizi e attrezzature collettive" e "direzionale – ricerca scientifica" non conformi alle norme del PURG.

Pertanto con la riserva in argomento è stato chiesto di specificare che tali destinazioni, nelle zone E4.1,

sono ammesse solamente all'interno degli edifici esistenti.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune, accogliendo la riserva vincolante, ha provveduto a modificare la norma in questione così come indicato nella riserva stessa.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

L'integrazione apportata alle norme di attuazione dall'Amministrazione comunale risulta adeguata a far ritenere la riserva superata.

Riserva n. 16 – ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI E FORESTALI – ZONA E4.2

CONTENUTO

Le zone E4.2 (aree di rilevante interesse agricolo-paesaggistico) sono state fatte oggetto di una specifica riserva per quanto riguarda le destinazioni ammissibili, in quanto l'art. 24 delle Nda che le riguarda, così come adottato, ammette anche non meglio precisate "funzioni di agricoltura sociale" e l'attività ricettiva in genere.

Si è osservato come la prima delle due destinazioni non sia riconducibile ad alcuna di quelle codificate dall'art. 5 della LR n. 19/2009, mentre la seconda risulti indeterminata in rapporto alle diverse possibili attività definite dalla vigente legislazione di settore.

Si è quindi formulata una riserva vincolante affinché il Comune riconducesse le destinazioni d'uso previste nella zona E4.2 a quelle definite dalla LR n. 19/2009 e a quelle ammesse in zona agricola ai sensi della LR n. 25/1996 (Disciplina dell'agriturismo).

PRONUNCIA COMUNALE

Per quanto riguarda le "funzioni dell'agricoltura sociale", in risposta alla riserva, il Comune ha proposto di integrare la norma riservando agli imprenditori agricoli e alle cooperative sociali la possibilità di esercitare tali attività, con riferimento sia alle norme regionali che riconoscono e regolano le funzioni di tali operatori, sia alla LR n. 19/2009, che all'art. 36, co. 3bis consente la trasformazione degli edifici esistenti per altre funzioni non specificate.

Anche per quanto riguarda l'attività ricettiva, viene fatto riferimento al medesimo articolo della LR n. 19/2009.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

L'integrazione apportata al testo normativo, in cui si specificano gli operatori autorizzati allo svolgimento delle particolari funzioni dell'agricoltura sociale, e la circostanza che le destinazioni d'uso oggetto della riserva, compresa quella ricettiva, siano comunque realizzabili solo all'interno degli edifici esistenti, in assonanza con quanto stabilito dall'art. 36, co. 3bis della LR n. 19/2009, consentono di far ritenere la riserva sostanzialmente superata.

Riserva n. 17 – ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI E FORESTALI – ZONA E4.4

CONTENUTO

Così come per le zone E4.2, anche per quanto riguarda le zone E4.4 (art. 26 delle NTA) è stato chiesto di intervenire sulle norme di zona per risolvere le criticità relative alle destinazioni d'uso "funzioni di agricoltura sociale" e "spazi per lo sport all'aperto", in quanto funzioni non correlate con quelle definite dalla LR n. 19/2009 e da ritenersi incompatibili con quelle ammesse nelle zone agricole e forestali di tipo E dall'art. 38 delle Nda del PURG.

PRONUNCIA COMUNALE

Le "funzioni di agricoltura sociale" sono state precisate e circoscritte, come al punto precedente, mentre per quanto riguarda "spazi per lo sport all'aperto" è stato specificato che gli spazi per lo sport

all'aperto sono realizzabili solo nelle aree di pertinenza urbanistica delle costruzioni, ai sensi dell'art. 33 della LR n. 19/2009.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che attraverso le modifiche normative effettuate in sede di approvazione del piano, il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale, la quale pertanto può considerarsi superata.

Riserva n. 18 – ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI E FORESTALI – VISTE DI PREGIO

CONTENUTO

La riserva concerne l'art. 29 delle NdA che definisce le "Viste di pregio", ovvero determinati punti di vista evidenziati in zonizzazione che vanno ad interessare diverse zone urbanistiche, imponendo una particolare attenzione nell'edificazione.

Tale previsione è stata giudicata di difficile comprensione e di problematica applicazione, in quanto gli elementi del paesaggio dei quali l'Amministrazione comunale è interessata a non compromettere la visione, non sono sufficientemente definiti.

Il Comune è stato pertanto invitato a fornire ulteriori elementi conoscitivi relativamente alle componenti del paesaggio inquadrate nelle singole Viste di pregio, e a precisare dettagliatamente le norme da osservare per la tutela dei paesaggi interessati, con preavviso che, in mancanza degli approfondimenti e delle integrazioni normative richieste, le previsioni in argomento si sarebbero dovute stralciare dal nuovo PRGC, demandandole alla fase di conformazione dello strumento urbanistico comunale al PPR, sede propria nella quale definire tutti gli aspetti che riguardano i beni paesaggistici.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune evidenzia come le visuali di pregio introdotte dal Piano non siano normate né da leggi vigenti né da strumenti di pianificazione sovraordinata, né derivino da una necessità di maggior tutela dei beni paesaggistici riconosciuti dal PPR, sottintendendo che la Giunta regionale non possa comunicare al Comune riserve vincolanti che esulino dalla mera verifica di eventuali contrasti fra le scelte dello strumento urbanistico comunale e le disposizioni di leggi e piani sovraordinati.

Inoltre viene ricordato come la Regione stessa abbia approvato senza riserve una analoga norma in altri Comuni della regione.

In accoglimento della riserva il Comune ha comunque provveduto a riformulare il testo dell'art. 29 (Viste di pregio) eliminando i generici riferimenti ad elementi del paesaggio circostante di cui tutelare la vista panoramica, quali le "viste verso i colli morenici e i monti", ed introducendo al loro posto un riferimento più specifico alle "visuali delle fasce dei monti e dei colli che emergono dal piano", prescrivendo che "Vanno inoltre mantenute le viste di prati/coltivi racchiusi/delimitati da bordi boscati".

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Preso atto del richiamo del Comune alle competenze assegnate alla Giunta regionale dalla normativa urbanistica all'interno del procedimento di formazione dello strumento urbanistico comunale, si osserva tuttavia come, nel caso di norme incomplete o poco chiare, si renda comunque indispensabile per questo Ufficio indicare i modi per ovviare a tali difetti, al semplice fine di ovviare ai problemi di interpretazione che si possono avere laddove le previsioni non siano sufficientemente dettagliate.

La precisazione/esemplificazione degli oggetti da tutelare (fasce dei monti e dei colli che emergono dal piano, viste di prati/coltivi racchiusi/delimitati da bordi boscati) pare comunque sufficiente a rispondere alla riserva che chiedeva di fornire "ulteriori elementi conoscitivi relativamente alle componenti del paesaggio inquadrate nelle singole Viste di pregio".

Pertanto, le modifiche ed integrazioni normative apportate dal Comune ai contenuti normativi in argomento, risultano sufficienti a far ritenere la riserva regionale superata.

Riserva n. 19 – ZONE RESIDENZIALI – DISPOSIZIONI GENERALI

CONTENUTO

La riserva verte sulle prescrizioni generali, valide per tutte le zone residenziali, dettate dall'art. 30 delle NdA. In particolare è stato fatto rilevare che le destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle zone citate non sono rispettose di quanto previsto dalle norme di attuazione del PURG, stante la presenza tra di esse di attività improprie (produttiva, agricola, artigianale agricola, commerciale agricola) o ammissibili a determinate condizioni (direzionale).

E' stata pertanto formulata una riserva vincolante affinché il Comune stralciasse dal testo dell'art. 30 della NTA le previsioni che fanno riferimento alle sopraddette attività improprie ed integrasse la previsione relativa alla destinazione d'uso direzionale, con la specificazione che le attività afferenti a tale categoria non dovranno essere prevalenti sulla destinazione residenziale, alla quale le zone in questione rimangono principalmente riservate.

PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva il Comune è intervenuto stralciando dal testo dell'art. 30 le destinazioni d'uso non ammissibili ed integrando la destinazione d'uso direzionale con la specificazione richiesta dalla riserva stessa.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che attraverso le integrazioni e le modifiche apportate al testo normativo il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può considerarsi superata.

Riserva n. 20 – ZONE RESIDENZIALI – ZONA B0*CONTENUTO*

Questa riserva è imperniata sulle previsioni di piano relative alla nuova zona B0 (ambiti di interesse storico) in cui sono confluite tutte le zone A0 e parte delle zone B1 (di saturazione) presenti nel vigente PRGC.

Le norme relative alla zona B0 (art. 32 delle NdA), infatti, ammettono tra gli interventi ammessi la "ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in sagoma", limitatamente agli edifici individuati mediante colore azzurro all'interno nelle "Schede di zona B0", che però costituiscono la maggior parte di quelli compresi nella zona in questione.

Ricordando l'equiparazione, per legge, delle zone B0 alle zone omogenee A di PURG e stata evidenziata la mancanza di una adeguata analisi alla scala edilizia che illustri e permetta di valutare le trasformazioni intervenute in tale edificato storico e la coerenza della previsione che consente la sostituzione degli edifici compresi nella nuova zona con gli obiettivi di conservazione delle caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale, in modo da garantire un livello di tutela dei nuclei storici quantomeno analogo a quello offerto dal piano vigente.

Pertanto è stato chiesto:

- di dar conto delle trasformazioni architettoniche che hanno interessato gli edifici riclassificati in zona B0 ed evidenziati in colore azzurro nelle Schede di zona B0, tali da giustificare il declassamento operato;
- di sostenere con motivazioni adeguate la scelta di riclassificare tali immobili in zona B0 – zona comunque assimilata alla Zona A di PURG – e non invece in zona B, in considerazione dei significativi interventi di sostituzione ed integrazione del tessuto urbanistico esistente in essi consentiti dalla normativa adottata;
- di condizionare la possibilità di pervenire alla demolizione con ricostruzione (sostituzione) degli edifici individuati in azzurro nelle Schede di zona B0, alla presentazione di una perizia da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'avanzato e irreversibile stato di degrado e l'impossibilità di operare con interventi di rilevanza edilizia.

In alternativa alle richieste di approfondimento analitico-progettuale suesposte, è stato proposto al Comune di ripristinare la destinazione urbanistica vigente (zona A0), ovvero la classificazione delle aree in altra zona urbanistica, non equiparata alle Zone A di PURG, quale ad esempio la zona B1.0, non soggetta a Piano attuativo e pertanto non richiedente particolari approfondimenti analitici.

PRONUNCIA COMUNALE

Per rispondere alla prima richiesta, il Comune ha prodotto un elaborato di analisi intitolato "Allegato alla risposta 20 delle riserve regionali", in cui vengono evidenziate le trasformazioni architettoniche subite dagli edifici classificati in zona B0 e caratterizzati da campitura azzurra, aventi sì un sedime tipologicamente coerente con quello storico ma ormai così fisicamente trasformati da non poterne riconoscere la qualità architettonica e quindi suscettibili anche di demolizione con ricostruzione.

In risposta al secondo punto della riserva il Comune ha evidenziato come dalle analisi delle permanenze e persistenze, delle trasformazioni del patrimonio edilizio e degli elementi di interesse storico architettonico, sia emerso che parte degli edifici corrispondenti ai "principi insediativi" antichi non siano stati sufficientemente tutelati dal piano vigente.

Il piano adottato individuerebbe invece gli edifici corrispondenti al principio insediativo antico innanzitutto a livello di Piano struttura, classificandoli come "edificato di impianto storico", per poi definirne più precisamente lo stato di conservazione dei caratteri architettonici attraverso le campiture in grigio o in azzurro.

Il Comune ha affermato inoltre che un eventuale inserimento in zona B - invece che B0 - non tutelerebbe il principio insediativo caratteristico di questo territorio, dando la possibilità di demolizione e di nuova costruzione per qualsiasi tipologia edilizia.

Per il superamento del terzo punto della riserva il Comune propone l'integrazione dell'art. 32, relativo alle zone B0, specificando che la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in sagoma, limitatamente agli edifici individuati in azzurro nelle "Schede di zona B0", è possibile "solo con presentazione di perizia da parte di tecnico abilitato che ne attesti l'avanzato e irreversibile stato di degrado e l'impossibilità di operare con interventi di rilevanza edilizia".

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Per quanto riguarda le modalità di superamento dei rilievi sollevati nel primo punto della riserva, si dà atto che l'apposito documento allegato prende in considerazione tutti gli edifici che teoricamente, in base all'analisi dei sedimi storici risalenti al periodo napoleonico e dal confronto con i catasti alle diverse epoche, potrebbero possedere delle caratteristiche morfo-tipologiche da conservare. Esso inoltre risulta impostato correttamente per quanto riguarda il tipo di informazioni (foto, descrizione dello stato di conservazione etc.), consentendo di verificare come, nonostante il mantenimento del sedime napoleonico, la maggior parte degli edifici "azzurri" generalmente non denoti particolari qualità storico-architettoniche da salvaguardare.

Relativamente agli edifici che paiono aver meglio conservato alcuni dei caratteri insediativi specifici del tessuto urbanistico storico (aggregazioni, tipologie etc.) e che meritano maggior attenzione, si ritiene che l'azione combinata dei criteri e prescrizioni per l'intervento (già presenti nella normativa adottata) e dell'introduzione in norma dell'obbligo della perizia tecnica attestante lo stato di degrado (in risposta al terzo punto della riserva) possa dare sufficiente garanzia che essi non vengano investiti da trasformazioni/sostituzioni incontrollate.

In relazione alla risposta comunale al secondo punto della riserva, si osserva come l'analisi degli edifici inseriti in Zona B0 effettuata per rispondere al primo punto, metta in luce le caratteristiche degli edifici caratterizzati da campitura azzurra che ne autorizzano la possibilità di sostituzione.

Considerata comunque l'attenzione alla conservazione dei loro principi insediativi, anche laddove siano assenti le caratteristiche storiche dei singoli edifici, si concorda con la scelta di mantenerli in zona B0, anziché riclassificarli in zona B.

Riguardo al terzo punto della riserva si dà atto che, attraverso la modifica apportata al testo normativo, l'Amministrazione comunale ha risposto adeguatamente alla riserva stessa.

Pertanto, si può concludere che le motivazioni illustrate dal Comune a giustificare la previsione dei contenuti normativi in argomento e le modifiche normative effettuate in sede di approvazione del PRGC, risultino adeguate a far ritenere la riserva regionale superata.

Riserva n. 21 – ZONE RESIDENZIALI – ZONA B0

CONTENUTO

Sempre per quanto riguarda l'art. 32 delle Nda, è stato evidenziato come gli schemi grafici ai quali la norma fa riferimento per l'ampliamento dei fabbricati compresi in zona B0, contemplino anche configurazioni in corpo staccato che non paiono del tutto coerenti con i tipi insediativi storici.

Inoltre è stata fatta notare la mancanza di indicazioni per orientare la progettazione all'interno dei pochi lotti liberi presenti in zona B0, e l'incoerenza tra le indicazioni relative ad alcuni edifici presenti in zonizzazione, dove gli stessi risultano contrassegnati come "edificato di impianto storico" ma al tempo stesso classificati in zona in zona B1 di saturazione.

Per le ragioni sopra esposte è stato chiesto al Comune di:

- ridefinire gli schemi orientativi degli ampliamenti ammessi in zona B0, in modo da garantire che non si ripropongano configurazioni contrastanti con i caratteri tipologici ed architettonici tipici delle aree storiche;
- stabilire delle "linee di inviluppo massimo", all'interno delle quali potranno essere sviluppate le volumetrie consentite dagli interventi di nuova costruzione, in modo da assicurare la conservazione dei caratteri insediativi specifici della zona B0;
- riclassificare in Zona B0 quegli immobili, o insiemi di immobili, posti in aree centrali che sono stati riconosciuti come "edificato di impianto storico" ma che nel nuovo piano sono stati inseriti in zona B1.

PRONUNCIA COMUNALE

A superamento del primo punto della riserva, onde evitare ampliamenti in corpo staccato incoerenti, il Comune ha effettuato lo stralcio del relativo schema di ampliamento.

A superamento del punto secondo della riserva, il Comune ha classificato i lotti liberi ricadenti in zona B0 in tre tipologie: i lotti con adiacente fabbricato, in cui la "nuova edificazione" è affidata agli schemi di ampliamento, prevedendolo espressamente in norma; i lotti all'interno dei quali si riscontra l'impossibilità di edificare, dovuta alla stretta vicinanza di fabbricati confinanti; i lotti per cui vengono indicati gli inviluppi massimi dell'edificazione all'interno dell'apposito fascicolo di zona B0 aggiornato.

Per quanto riguarda il punto terzo, il Comune ha optato per il mantenimento, con la medesima evidenziazione, degli edifici in argomento in zona B1, ma intervenendo a livello normativo, integrando l'art. 15 con l'aggiunta, all'interno del paragrafo che tratta degli "altri edifici rilevanti", della nuova categoria degli "edifici identitari per la comunità", in cui vengono compresi gli edifici medesimi.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si può ritenere che le integrazioni e le modifiche apportate dall'Amministrazione comunale al testo normativo risultino sufficienti a far ritenere la riserva stessa superata.

Riserva n. 22 – ZONE RESIDENZIALI – ZONA B0

CONTENUTO

La riserva verte sul p.to 8 (Ulteriori prescrizioni) dell'art. 32 delle NTA (Zona B0), in cui è stata rilevata una contraddizione, per quanto riguarda i materiali da utilizzare per la realizzazione degli infissi, tra le prescrizioni relative agli edifici sottoposti a maggior tutela (edifici grigi) e quelle indicate per gli edifici meno tutelati (edifici azzurri).

Infatti, mentre da un lato si prevede che negli edifici maggiormente tutelati gli infissi possano essere realizzati con materiali solo "formalmente analoghi" a quelli esistenti, d'altro lato negli edifici di minor pregio i serramenti in "finto legno" sono espressamente esclusi.

Inoltre è stato fatto rilevare come nella parte relativa alle coperture del medesimo art. 32, le "coperture a terrazzo praticabile", seppur ammesse "sui lati non visibili da viabilità o altri spazi pubblici", costituiscano elementi estranei ai caratteri dell'architettura tradizionale che vanno conservati nella

zona B0, equiparata alla zona A di PURG.

Pertanto, con la riserva in argomento è stato chiesto al Comune di rendere coerenti le norme riguardanti i serramenti, e di stralciare dall'articolato in esame la previsione relativa alle coperture a terrazzo.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune, in accoglimento della riserva vincolante, ha provveduto a estendere, anche per gli edifici grigi oltre a quelli azzurri, la possibilità di impiegare nella realizzazione degli infissi materiali formalmente analoghi a quelli originari, escludendo però in entrambi i casi "l'installazione di tapparelle avvolgibili, fatto salvo l'esistente" e obbligando, in caso di apertura di nuovi fori, di realizzare gli infissi "in analogia a quelli esistenti originari".

Per quanto riguarda le coperture a terrazzo il Comune controdeduce alla riserva formulata sottolineando che la norma adottata "consente tale possibilità solo su fronti non prospicienti la strada e che le coperture a terrazzo sono un elemento presente nell'edilizia dei centri antichi precedente gli anni '50".

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Per quanto riguarda la prima parte della riserva, quella incentrata sui materiali di finitura, la modifica apportata dall'Amministrazione comunale al testo normativo, in accoglimento della riserva vincolante, risulta adeguata al superamento della riserva.

Relativamente alla seconda parte, riservata alle tipologie di coperture degli edifici, in considerazione delle argomentazioni addotte, della documentazione fotografica fornita che attesta l'esistenza nel tessuto storico del capoluogo di esempi di coperture a terrazzo e della condizione presente nella norma in questione che limita al 25% della superficie coperta dell'edificio singolo le dimensioni massime delle coperture a terrazzo, si ritiene condivisibile la scelta del Comune di mantenere i contenuti normativi in argomento.

Pertanto la riserva può dirsi sostanzialmente superata.

Riserva n. 23 – ZONE RESIDENZIALI – ZONA B1

CONTENUTO

La riserva concerne una disposizione contenuta nell'art. 33 delle NTA, in cui tra le "ulteriori prescrizioni" relative alle zone B1 è sancito l'obbligo, per gli interventi di ristrutturazione con opere che interessino edifici in classe energetica compresa tra la E e la G, che gli interventi in parola comportino "il salto di almeno due classi energetiche".

È stato osservato come la questione dell'efficienza energetica degli edifici attenga ad un insieme di norme regolamentari che lo Stato ha prodotto a governo del settore energetico, e non si accordi esattamente con il livello e con le finalità ascritte alle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione generale.

Pertanto è stato richiesto di esplicitare i riferimenti normativi da cui deriva la previsione in argomento, ovvero di escluderla dalla normativa del PRGC, valutando eventualmente l'opportunità di una sua reintroduzione all'interno di un apposito Regolamento comunale.

PRONUNCIA COMUNALE

L'Amministrazione comunale in accoglimento della riserva ha optato per l'esclusione dalla normativa del PRGC, rimandandone l'eventuale introduzione ad apposito Regolamento comunale.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

La soluzione prescelta in sede di approvazione, ovvero lo stralcio della previsione in oggetto, consente di far ritenere superata la riserva n. 23.

Riserva n. 24 – ZONE RESIDENZIALI – ZONA B2*CONTENUTO*

La riserva regionale riguarda una ex zona C non attuata, situata nella frazione di Vendoglio, la quale è stata riclassificata in zona B2 (di completamento).

In relazione a tale scelta pianificatoria è stato chiesto al Comune di dimostrare che l'area interessata risponda ai requisiti stabiliti dall'art. 33 delle NdA del PURG, ovvero sia totalmente o parzialmente edificata.

PRONUNCIA COMUNALE

L'Amministrazione comunale in accoglimento della riserva ha verificato, con esito positivo, che la superficie coperta complessiva della zona B, comprensiva dei lotti edificati di zona B1 e inediti di zona B2, non risulta inferiore ai limiti minimi (12,5% della superficie fondiaria) previsti dalla norma di PURG citata.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che con la suddetta dimostrazione il Comune abbia risposto in modo confacente alla riserva e che pertanto la stessa sia da considerare superata.

Riserva n. 25 – ZONE RESIDENZIALI – ZONA O*CONTENUTO*

La riserva in argomento è incentrata sulle zone O (funzioni miste), regolate dall'art. 38 delle NdA, ed in particolare sulle destinazioni d'uso ivi ammesse, oltre alla prevalente destinazione residenziale.

Si è osservato come l'ampia gamma di destinazioni complementari, che va da quella agricola ai servizi e attrezzature collettive, comprendendo le attività ricettiva, direzionale, servizi, commerciale al dettaglio, artigianale e produttivo, lasci nell'indeterminazione totale il tipo di sviluppo prefigurato dal piano per queste aree, impedendo qualsiasi valutazione in merito ai possibili effetti sul territorio e alla loro sostenibilità sotto il profilo urbanistico, viabilistico e paesaggistico.

Pertanto è stato richiesto al Comune di riclassificare le aree in una zona di PURG maggiormente compatibile con l'attuale destinazione ed utilizzo delle stesse, ovvero di delimitare maggiormente lo spettro delle attività collocabili nella zona O del PRGC, valutandone sostenibilità e compatibilità.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha risposto alla riserva argomentando sulla particolare situazione in cui si trova la sola area del territorio comunale che è stata compresa nella nuova Zona urbanistica O del PRGC, caratterizzata da un doppio fronte, verso il parco e verso la strada principale, e dalla contiguità con aree per attrezzature sportive e scolastiche delle quali il Piano struttura prefigura un futuro sviluppo. In tale quadro, la classificazione in zona O, e il ventaglio di possibilità offerto dalle relative norme, risponderebbero alla necessità di consentire sia la prosecuzione di produzioni a basso impatto, sia eventuali nuovi usi coerenti con le zone limitrofe.

Pur mantenendo la destinazione urbanistica dell'area, il Comune è comunque intervenuto a livello normativo, eliminando dalle destinazioni d'uso consentite in zona O la funzione agricola, compresa commerciale agricola e artigianale agricola, e precisando che le funzioni artigianale e produttiva compatibili con la residenza sono limitate alla "prosecuzione delle funzioni preesistenti".

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che attraverso le argomentazioni fornite e la modifica normativa apportata il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può considerarsi superata.

Riserva n. 26 – ZONE RESIDENZIALI – ZONE SPECIFICHE CON PIANI ATTUATIVI*CONTENUTO*

La riserva concerne le zone residenziali ed in particolare la zona di espansione residenziale inattuata "BZ2" (Zona di completamento di Borgo Zegliacco), già presente nel vigente PRGC e riproposta in quello nuovo con i medesimi indici di edificabilità.

Trattandosi di un'area ineditata e soggetta a piano attuativo, con la riserva è stato chiesto al Comune di riclassificare l'area in questione nella zona omogenea C di PURG, rivedendo conseguentemente, laddove necessario, la documentazione di piano interessata.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune controdeduce alla riserva formulata sottolineando che "le norme e la zona oggetto di riserva sono già presenti nel piano vigente (var. 14), per il quale il piano intende confermare il nome, le previsioni e le relative norme, come già consentito dagli enti sovraordinati".

Viene inoltre specificato che "la denominazione BZ vigente non è una classificazione di zona B ma un acronimo di Borgo Zegliacco (località dell'area) e si intende mantenere il nome della zona in tale accezione". Infine, viene proposto di superare la riserva regionale "sulla base della già avvenuta approvazione da parte della Regione del testo vigente, tenuto conto che non esiste una legge che impedisca di mantenere una norma vigente laddove essa sia già stata giudicata conforme alle norme e ai piani sovraordinati e laddove essa sia coerente con obiettivi e strategie del nuovo piano".

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Premesso che la richiesta di inserire l'area nella zona C di PURG non preclude la possibilità di mantenere l'originaria denominazione dell'ambito, ovvero l'acronimo "BZ" (Borgo Zegliacco), si sottolinea che la riserva è finalizzata a un più chiaro inquadramento dell'area libera rispetto al profilo della classificazione urbanistica sovraordinata (PURG, cfr. art. 33 NTA). Tale obiettivo, pur a fronte di un'area già presente nel vigente strumento urbanistico comunale, trova motivazione nel fatto che l'area stessa deve oggi essere posta in relazione con nuovi e riconsiderati criteri e principi informativi alla base del nuovo procedimento di piano. Il PRGC in questione, nel quadro di una reimpostazione disciplinare, ha dunque ritenuto di ribadire le condizioni di ammissibilità dell'area, per poi conferirle, unitamente alle altre zone oggetto del dimensionamento urbanistico, il ruolo di soddisfacimento di eventuali future esigenze insediative, come derivate dal ricalcolato fabbisogno residenziale richiesto al nuovo PRGC.

Circa la suaccennata non "aderenza" della zona BZ2 alle classificazioni urbanistiche di PURG, la stessa risulta peraltro sottolineata anche dalla controdeduzione comunale alla riserva, ove il Comune pone all'attenzione che "la denominazione BZ vigente non è una classificazione di zona B, ma un acronimo di Borgo Zegliacco".

Si sottolinea altresì come la destinazione d'uso, i limiti di densità edilizia, le altezze massime degli edifici e le distanze minime fra fabbricati imposte nell'ambito comunale in questione, trovino un loro specifico riferimento, tra le zone considerate dal PURG, nella zona omogenea "C", ovvero quelle "parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali o a prevalente destinazione residenziale, che risultino ineditate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di cui alla zona omogenea E", peraltro già presenti nel PRGC.

Infatti, solo qualora determinate aree siano destinate ad ospitare attività non inquadrabili nelle zone obbligatorie previste dal PURG, è proponibile l'impiego di particolari categorie urbanistiche, diverse da quelle definite dal piano urbanistico regionale.

D'altra parte, la sussistenza, nel piano vigente, di una normativa priva di alcun riferimento agli azionamenti funzionali del PURG, non può costituire una precondizione tale da precludere in partenza, nel contesto di formazione e di valutazione di un nuovo piano, l'espressione di nuove e motivate considerazioni tecniche e/o amministrative, ancorché su tematismi già oggetto di precedenti varianti, tanto più quando si profila la decadenza del vigente PRGC in vista dell'approvazione di un nuovo strumento urbanistico.

Le argomentazioni fornite dall'Amministrazione comunale nella controdeduzione alla riserva vincolante, a sostegno del mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica della zona in argomento, non risultano pertanto sufficienti a far ritenere la riserva regionale superata. Si aggiunga a questo, un ulteriore, seppur puntuale, elemento normativo che richiederebbe di essere opportunamente affinato

attraverso un intervento di modifica al PRGC approvato: la rubrica dell'articolo 39 (riferita a zone dotate di piano attuativo), che non parrebbe infatti del tutto rispondente al testo dell'articolo stesso, ove la presenza di PAC vigenti sembrerebbe non interessare la totalità degli ambiti contemplati.

Conseguentemente, si ritiene che ricorrano le condizioni per introdurre una modifica, ai sensi del co. 18 dell'art. 63 bis della LR n. 5/2007, al fine di ricondurre la previsione in argomento alle disposizioni del PURG:

- l'attuale zona "BZ2 - Zona di completamento di Borgo Zegliacco", è ridenominata "Zona C1 (Borgo Zegliacco 2)";
- nelle Norme tecniche di attuazione, è inserito il nuovo "Art. 37 bis. Zona C1 (Borgo Zegliacco 2)". Il corrispondente nuovo testo normativo è formato trasferendo all'art. 37 bis i contenuti di cui alla lettera "B" dell'Art. 39. Zone Specifiche con Piani Attuativi", limitatamente a quelli afferenti alla zona BZ2;
- alla lettera "B" dell'Art. 39. Zone Specifiche con Piani Attuativi", il titolo e i contenuti vanno coordinati per costituire esclusivamente disciplina di zona BZ1;
- tutti i richiami alla zona "BZ2 – Zona di completamento di Borgo Zegliacco" presenti negli elaborati di PRGC, sono sostituiti con le parole "Zona C1 (Borgo Zegliacco 2)".

Riserva n. 27 – ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI – ZONA D3

CONTENUTO

La riserva riguarda le destinazioni d'uso ammesse all'interno della zona D3 (zone produttive esistenti), sollevando la questione della presenza, tra le altre, anche delle attività artigianale agricola, direzionale, commercio all'ingrosso, commercio di "prodotti aziendali e di prodotti affini o connessi" e coworking. Tutte destinazioni non ammissibili, o ammissibili a determinate condizioni, nelle suddette zone, ai sensi della normativa urbanistica sovraordinata.

In particolare, si è fatto rilevare come la destinazione artigianale agricola sia riservata alle zone agricole, secondo quanto previsto dall'art. 5 della LR n. 19/2009, e che quelle commerciale e direzionali risultino ammissibili in zona produttiva solamente se connesse con le attività industriali e artigianali presenti, ai sensi dell'art. 37 delle NdA del PURG.

Pertanto, si è richiesto con la riserva di stralciare dal testo dell'art. 34 della NdA, relativo alle zone D3, le previsioni incompatibili, specificare che l'attività di commercio al dettaglio è consentita solamente per quanto riguarda i prodotti delle attività insediate e che la destinazione d'uso direzionale è ammissibile previa dimostrazione della connessione con gli insediamenti industriali ed artigianali presenti.

PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva vincolante, il Comune ha provveduto a stralciare la previsione relativa alla destinazione artigianale agricola dal testo delle NTA.

Per quanto riguarda le altre destinazioni ha invece controdedotto alla riserva vincolante sottolineando, così come per la riserva precedente, che "il testo di norma oggetto di riserva è già presente nel piano vigente (var14)", proponendo di mantenere nelle zone produttive D3 la possibilità di insediare le attività direzionali, di commercio all'ingrosso, di commercializzazione di prodotti aziendali e di prodotti affini o connessi, limitandole alle "attività insediate, come da PURG", e mantenendo l'indicazione del coworking "come ulteriore possibilità di lavoro impiegata che ben si presta al riuso di capannoni sottoutilizzati o dismessi", potendo "essere connesso con attività produttive e artigianali di tipo innovativo".

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Il piano vigente, effettivamente, ammette nella vigente zona D3 l'attività direzionale, non contingentata, il commercio all'ingrosso e il commercio al dettaglio di prodotti affini o connessi.

Tuttavia, si è qui a ricordare nulla più che i criteri di riferimento e le condizioni essenziali e consolidate circa la coesistenza di più funzioni all'interno di una stessa zona di PURG (nel caso in questione, la D3, che presuppone attività singole esistenti) in base ai quali, oltre all'uso proprio già espressamente riconosciuto dal piano regionale in rapporto alla classificazione di zona, le previsioni di eventuali ulteriori destinazioni d'uso (in ogni caso, necessariamente coerenti con le articolazioni dell'art. 5 della

LR 19/2009) non possono che essere ammesse, di principio, se relazionabili, correlabili, di natura complementare o accessoria (per questo, sempre in misura dimensionale e parametrica inferiore a quella dell'uso proprio suaccennato) con la principale funzione produttiva in atto e di riferimento come da PURG.

In tal senso, la riserva formulata, ha mosso dall'aver percepito nel testo adottato (e da qui, l'obiettivo di cercare di pervenire a un suo miglioramento espressivo e di maggior oggettività) l'eventualità che dall'interpretazione dello stesso si potessero involontariamente ingenerare anche situazioni d'assetto d'uso, non sempre allineate sui criteri e con le condizioni surrichiamate.

Da qui, la ragione per sostenere che disposizioni normative sebbene vigenti, possano comunque ritrovare, all'interno di un nuovo procedimento formativo come quello del presente PRGC, giustificati momenti di riconsiderazione tecnica.

La specificazione introdotta dal Comune in superamento riserva, secondo cui il commercio all'ingrosso e al dettaglio riguardi i prodotti "delle attività insediate, come da PURG", non accompagnata dallo stralcio della parte di previsione adottata che prevede la commerciabilità, oltre che dei prodotti aziendali, anche di generici "prodotti affini o connessi", non risolve completamente il problema costituito dal contrasto con quanto previsto dall'art. 37 delle NTA del PURG, e cioè che nella zona D3 non vi è possibilità di commercializzazione né di prodotti diversi da quelli delle attività insediate, né di prodotti non complementari con la produzione aziendale-delle attività stesse.

Infine, per quanto riguarda il coworking, se da un punto di vista strettamente edilizio si può concordare che le attività amministrative o professionali comprese in tale denominazione possano essere organizzate all'interno di contenitori originariamente impiegati per l'attività produttiva, dal punto di vista urbanistico invece, come già ricordato nella premessa alla riserva regionale, è necessario ribadire come le stesse afferiscano alla categoria direzionale. Infatti, ciò che va rappresentato al riguardo, è che per come viene proposta dal PRGC tale modalità lavorativa e di utilizzo degli immobili (interessando, comprensibilmente, prioritariamente capannoni sottoutilizzati o dismessi), si evince come obiettivo primario del Comune la possibilità che il coworking possa trovare allocazione all'interno degli insediamenti produttivi anche in misura unitaria, esclusiva e non parziale, in presenza di già avvenute dismissioni produttive e aziendali. Se da un lato, un tale risultato atteso, rappresenta un elemento significativo in termini di riuso alternativo, dall'altro una situazione così prefigurabile porta però contestualmente a riflettere sul venir meno dei necessari presupposti localizzativi di PURG (esistenza di attività singole esistenti) quali precondizioni al riconoscimento e al mantenimento della classificazione di zona D3.

Non si ritiene, quindi, di poter condividere la compatibilità del coworking nella forma proposta dal Comune, con la destinazione d'uso artigianale produttiva della zona D3.

Riguardo alla modifica d'uso in genere, si ricorda che sussistono tuttora, a livello edilizio in base all'art. 15 della LR 19/2009, le possibilità condizionate di allocazioni funzionali secondo i commi 1, 2 e 6 dell'articolo in parola.

Ciò premesso, le argomentazioni fornite dall'Amministrazione comunale nella controdeduzione alla riserva vincolante a sostegno del mantenimento delle previsioni attuali, seppur con le modifiche introdotte, non risultano sufficienti a far ritenere la riserva regionale completamente superata.

Conseguentemente, si ritiene che ricorrano le condizioni per introdurre una modifica, ai sensi del co. 18 dell'art. 63 bis della LR n. 5/2007, al fine di ricondurre le previsioni in argomento alle disposizioni del PURG:

- le parole "e di prodotti affini o connessi delle attività insediate" sono stralciate dal testo del comma 3 dell'art. 34 - Zona D3 delle norme di attuazione, e sostituite con le parole "o delle attività connesse con gli insediamenti industriali e artigianali esistenti";
- le parole "e il co-working" sono stralciate dal testo del comma 3 dell'art. 34 - Zona D3 delle norme di attuazione.

Riserva n. 28 – PARCHEGGI

CONTENUTO

La riserva n. 28 riguarda le previsioni quantitative sulla dotazione di parcheggi, stanziali e di relazione, riportate nell'art. 45 delle NdA. È stata infatti rilevata la mancanza di previsioni relativamente agli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq.

Per tale ragione è stato chiesto al Comune di esprimere lo standard di parcheggio di relazione da reperire nella costruzione di edifici commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 1.500 mq, per legge stabilito in min. 150%SV.

PRONUNCIA COMUNALE

L'Amministrazione comunale in accoglimento della riserva ha provveduto ad integrare la norma come richiesto.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

La modifica apportata dall'Amministrazione comunale al testo normativo, in accoglimento della riserva vincolante, risulta adeguata a far ritenere la riserva superata.

Riserva n. 29 – “SUPERCICLOVIA” E FASCIA DI PERTINENZA

CONTENUTO

Questa riserva è imperniata sulla previsione, introdotta dal Comune, di una rete di percorsi ciclabili e ciclopedonali per la connessione tra centri abitati e luoghi di interesse naturalistico denominata “Superciclovia”.

Sono state evidenziate alcune criticità legate alle possibilità edificatorie supplementari assegnate ai terreni attraversati dalla fascia di pertinenza della ciclovia, all'interno dei quali si prevede la costruzione di chioschi, attività artigianali e aree di sosta, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e sulla base di una convenzione con il Comune che definirà le attività previste in tutti i loro aspetti (materiali costruttivi, accessibilità, opere di urbanizzazione necessarie etc.).

In particolare, è stata sottolineata la totale indeterminatezza della norma per quanto riguarda le destinazioni d'uso, i tipi di interventi e la loro localizzazione, avendone demandato ogni definizione ai progetti ed ai contenuti delle convenzioni da sottoscrivere con i privati, in totale assenza di un progetto generale della rete.

Inoltre è stato messo in rilievo come la norma consenta interventi diversi da quelli previsti nelle zone urbanistiche attraversate dalla ciclovia, in contrasto con le direttive e le prescrizioni dei piani e della normativa sovraordinata.

Pertanto si è ritenuto di chiedere al Comune di riconsiderare gli interventi ammissibili nelle aree attraversate dalla fascia di pertinenza della “Superciclovia” (art. 46 delle NdA), in coerenza con quanto stabilito dalle NTA del PURG per le zone omogenee di appartenenza e verificandone la sostenibilità.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata innanzitutto sottolineando la coerenza della previsione con le azioni ed interventi per la promozione e lo sviluppo della mobilità ciclistica, previste dalla LR 8/2018 e con le esigenze di tutela delle zone agricole, e precisando come la norma definisca i materiali ammessi per l'inserimento nel contesto delle strutture e già preveda che al termine delle attività è obbligatorio il ripristino della situazione precedente.

Per quanto riguarda la zonizzazione, il Comune ha dato risposta alla riserva intervenendo sulle tavole di piano mediante lo stralcio della fascia della “Superciclovia” dalle zone F3, E2, E4.1 e dall'A.R.I.A.

A livello di obiettivi e strategie, il Comune ha integrato le strategie di piano stabilendo la possibilità di riclassificare un massimo di 3 (tre) aree in zona XS (Zone extrastandard, servizi privati di interesse pubblico di cui all'art. 41 delle NTA) o in zona G (zona non presente nel nuovo PRGC adottato), allo scopo di insediarvi piccole attività commerciali e artigianali. Tali zone dovranno inoltre possedere i seguenti requisiti: avere superficie fondiaria massima pari a 500 mq; essere distanti tra loro minimo 500 m; sviluppare non oltre 40 mq di superficie coperta; essere dotate di convenzione che stabilisca orari e

modalità di fruizione pubblica delle aree, escludendo la funzione ricettiva con pernottamento.

Relativamente alle norme di attuazione, il Comune è intervenuto a modificare il testo normativo come di seguito riportato, per aderenza alla normativa regionale sulle destinazioni ammesse:

- per quanto riguarda le procedure di attuazione è stata stralciata la modalità attuativa dell'intervento convenzionato;
- relativamente agli interventi ammessi è stato aggiunto che "sono ammessi gli "interventi infrastrutturali prioritari" previsti dall'art. 10 LR 8/2018" e che chioschi e tettoie sono ammessi "nel rispetto delle destinazioni d'uso delle zone attraversate (in zona E solo con destinazione agriturismo)";
- per quanto attiene agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, il testo è stato integrato premettendo che gli interventi sono ammessi "entro gli indici volumetrici (If max) definiti nelle rispettive zone";
- riguardo ai materiali è stato introdotto l'obbligo di impiegare paramenti in legno solo "per le strutture fisse", mentre per impianti mobili sono ammessi "anche in materiali diversi con forme integrate nel contesto".

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Riguardo l'argomentazione circa la coerenza con la vigente normativa regionale in tema di mobilità ciclistica, si rileva come la legge citata (LR n. 8/2008) non sia finalizzata a pianificare le infrastrutture ciclabili e i servizi a esse funzionali, né si occupi di regolarne la progettazione e la realizzazione. Per cui l'indicazione circa la coerenza della previsione urbanistica comunale con i principi e gli obiettivi declinati nella disposizione di legge di cui sopra non rileva ai fini della redazione dello strumento urbanistico comunale.

Relativamente alle modifiche introdotte negli obiettivi e strategie, si può ritenere che l'integrazione effettuata dal Comune risponda adeguatamente alla riserva regionale, ma non laddove prevede la possibilità di riclassificare le aree comprese nella fascia di pertinenza della "Superciclovìa" in zona turistica di tipo "G", in quanto zona non contemplata dal nuovo PRGC del Comune di Treppo Grande, che richiederebbe per la sua introduzione una variante di tipo sostanziale.

Con variante comunale risulta invece possibile trasformare le aree interessate in zona XS, già prevista dal PRGC adottato.

Riguardo le modifiche azionative e al piano struttura introdotte ai fini del superamento della riserva, ovvero il mantenimento del tracciato della "Superciclovìa" e lo stralcio della fascia di pertinenza edificabile in corrispondenza delle Aree di connessione ambientale (zone F3, E2.1, E2.2, E4.1) e dell'A.R.I.A. n. 15 Torrente Cormor, esse risultano adeguate a far ritenere la riserva superata.

Si rileva tuttavia la mancata rappresentazione, negli elaborati grafici, dell'avvenuto stralcio della fascia di pertinenza.

In merito alle modifiche normative introdotte in fase di approvazione, l'aver ricondotto gli interventi ammissibili a quelli ammessi dalle singole zone soddisfa quanto richiesto dalla riserva regionale.

Pertanto, sussistendo la non piena rispondenza alla riserva delle modifiche introdotte nel quadro degli obiettivi e strategie, in particolare laddove è prevista la possibilità di riclassificare le aree comprese nella fascia di pertinenza della "Superciclovìa" in zona turistica di tipo "G", si ritiene che ricorrano le condizioni per introdurre una modifica, ai sensi del co. 18 dell'art. 63 bis della LR n. 5/2007, finalizzata ad una declinazione degli obiettivi e strategie che consenta di individuare chiaramente i limiti entro i quali i contenuti del piano possono essere variati attraverso varianti di livello comunale, senza incidere sull'impianto strategico. La modifica è la seguente:

- all'interno della tabella degli obiettivi e strategie, relativamente all'obiettivo "4 - Turismo sostenibile", obiettivo specifico "1 - Sviluppo del turismo lento e aumento dei servizi alle piste ciclabili regionali e internazionali", strategia "1.2", le parole "o in zona G" sono stralciate dal testo.

Inoltre, al fine di adeguare la documentazione di progetto a quanto deciso dal Comune in merito allo stralcio della fascia di pertinenza edificabile in corrispondenza delle Aree di connessione ambientale e dell'A.R.I.A. n. 15 Torrente Cormor, si rende necessaria la seguente modifica:

- nella tavola 6 - Progetto Piano operativo, scala 1:5.000, è stralciata la fascia di pertinenza della

“Superciclovia” in corrispondenza delle “Aree di connessione ambientale” e dell’A.R.I.A. n. 15 Torrente Cormor.

Riserva n. 30 – BENI PAESAGGISTICI

CONTENUTO

Con la riserva veniva chiesto al Comune di eliminare dal testo dell’art. 48 delle NdA, relativo ai “Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004” il riferimento ai laghi e territori contermini non riconosciuti dal PPR e di eliminare dalla tav. 2 (Vincoli sovraordinati) ogni indicazione riferita a “Ulteriori contesti” diversi da quelli riconosciuti dal Piano paesaggistico regionale, ricordando che fino al momento del recepimento delle previsioni del PPR, mediante apposita variante di adeguamento e conformazione del PRGC al PPR stesso, alcun nuovo vincolo può essere introdotto nel piano rispetto a quelli attualmente riconosciuti dalla cartografia del PPR medesimo.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata eliminando dal testo della norma in argomento il riferimento ai laghi e territori contermini non riconosciuti dal PPR.

Per quanto invece riguarda la tav. 2, esso ha deciso di mantenere gli Ulteriori contesti, tra cui quello riferito alla Fornace Pattini, ritenendo di doverli conservare in cartografia “poiché compresi nella Parte Statutaria del Piano”, con riferimento all’Allegato 77 del PPR (Schede dei Beni culturali di Livello 3).

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

La modalità di intervento sul testo normativo da parte dell’Amministrazione comunale è confacente al superamento della riserva.

Lo stesso non può dirsi della scelta di mantenere, nella tavola dei vincoli, sia l’individuazione di “Ulteriori contesti” non riconosciuti dal PPR in alcun modo, sia - come nel caso della Fornace Pattini - dell’Ulteriore contesto che il PPR disciplina con misure di salvaguardia. Queste ultime, diversamente dalle prescrizioni che, com’è noto, vanno già osservate dalla data di adozione del PPR in quanto attinenti a beni paesaggistici, necessitano ai fini della loro applicazione sul PRGC di essere trattate nell’ambito del procedimento di conformazione al PPR.

Al momento attuale, infatti, non è possibile inserire nel PRGC tali indicazioni, in quanto il loro riconoscimento e regolamentazione devono far parte dell’attività di conformazione del PRGC al PPR, demandata a futura specifica variante, in cui la tematica e la declinazione a livello locale degli Ulteriori contesti troverà discussione all’interno delle fasi di valutazione tecnica tra Comune, Regione e Ministero competente.

Pertanto, si ritiene che ricorrano le condizioni per introdurre una modifica, ai sensi del co. 18 dell’art. 63 bis della LR n. 5/2007:

- stralcio dalla Tav. 2 - Carta dei Vincoli sovraordinati, di tutte le indicazioni riferite agli Ulteriori contesti, quali “Ulteriori contesti immobili di interesse storico artistico e architettonico – Parte II D.Lgs. 42/2004”, “Corsi d’acqua – ulteriori contesti” e “Strade di interesse panoramico e ambientale”.

Riserva n. 31 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

CONTENUTO

Con la riserva in argomento è stato chiesto al Comune di verificare la rete stradale comunale, in quanto, dall’esame della relativa documentazione, la stessa sembra essere costituita da sole strade locali (autostrada a parte). Un tanto al fine di dimensionare correttamente le fasce di rispetto in relazione alle differenti tipologie di strade esistenti.

Inoltre è stato chiesto di riportare, nelle tavole di progetto, opportune indicazioni metriche relativamente agli spessori delle fasce di rispetto disegnate.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata facendo presente che nel territorio esistono tre strade extraurbane (le ex provinciali n. 55, 100 e 106) e modificando le tavole di piano come richiesto, dimensionando le fasce di rispetto relative alle strade extraurbane e alla viabilità locale, rispettivamente con larghezze di 30 e 20 m.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Con le suddette integrazioni e modifiche alle tavole di progetto il Comune ha risposto in modo idoneo a ritenere la riserva regionale superata.

Riserva n. 32 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

CONTENUTO

La riserva verte sui contenuti prescrittivi del parere geologico, rilasciato dal Servizio geologico regionale, recepiti nell'art. 51 (Prescrizioni geologiche e idrauliche) delle NTA del PRGC, ma con differenze che si rende necessario correggere. Si sono quindi indicate precisamente le singole modifiche da effettuare nel citato articolo 51.

PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha accolto la riserva modificando le norme come richiesto.

VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Le modifiche introdotte nell'art. 51 delle NTA, in accoglimento della riserva regionale, sono adeguate a far ritenere la riserva superata

B. Verifica osservazioni/opposizioni

In relazione al nuovo PRGC adottato, il Consiglio comunale ha esaminato le osservazioni/opposizioni pervenute (n. 25 osservazioni/opposizioni + n. 12 osservazioni redatte dall'Ufficio tecnico comunale) accogliendone alcune, in tutto o in parte.

Le motivazioni dell'accoglimento o meno di ciascuna di esse e la descrizione delle conseguenti modifiche agli elaborati di nuovo PRGC sono riportate all'interno del documento denominato "Parere su riserve vincolanti sollevate dalla Giunta regionale, osservazioni, opposizioni per C.C." e l'esito finale è riassunto nella deliberazione di approvazione.

Si evidenzia che, ai sensi del co. 17 dell'art. 63 bis della L.R. 5/2007, a questo Servizio compete la verifica di eventuali conflitti tra le osservazioni/opposizioni accolte e gli obiettivi e le strategie del Piano.

Ciò premesso, esaminate le modifiche azionative e normative che derivano dall'accoglimento, anche soltanto parziale, delle osservazioni/opposizioni, si ritiene che esse non confliggano con gli obiettivi e con le strategie dello strumento urbanistico generale.

Tutto ciò premesso,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto evidenziato nei precedenti paragrafi "A. Verifica superamento riserve vincolanti" e "B. Verifica osservazioni/opposizioni", l'esecutività della deliberazione del Consiglio comunale di Treppo Grande n. 46 del 14/12/2021, con cui è stato approvato il nuovo Piano regolatore generale comunale, sia meritevole di conferma da parte del Presidente della Regione, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 18, della LR n. 5/2007, con l'introduzione nel nuovo PRGC approvato delle modifiche illustrate nel summenzionato paragrafo "A. Verifica superamento riserve vincolanti", con particolare riferimento alle riserve nn. 6, 26,

27, 29 e 30.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO
F.to dott.ssa Maria Pia Turinetti di Priero

VISTO : IL PRESIDENTE