

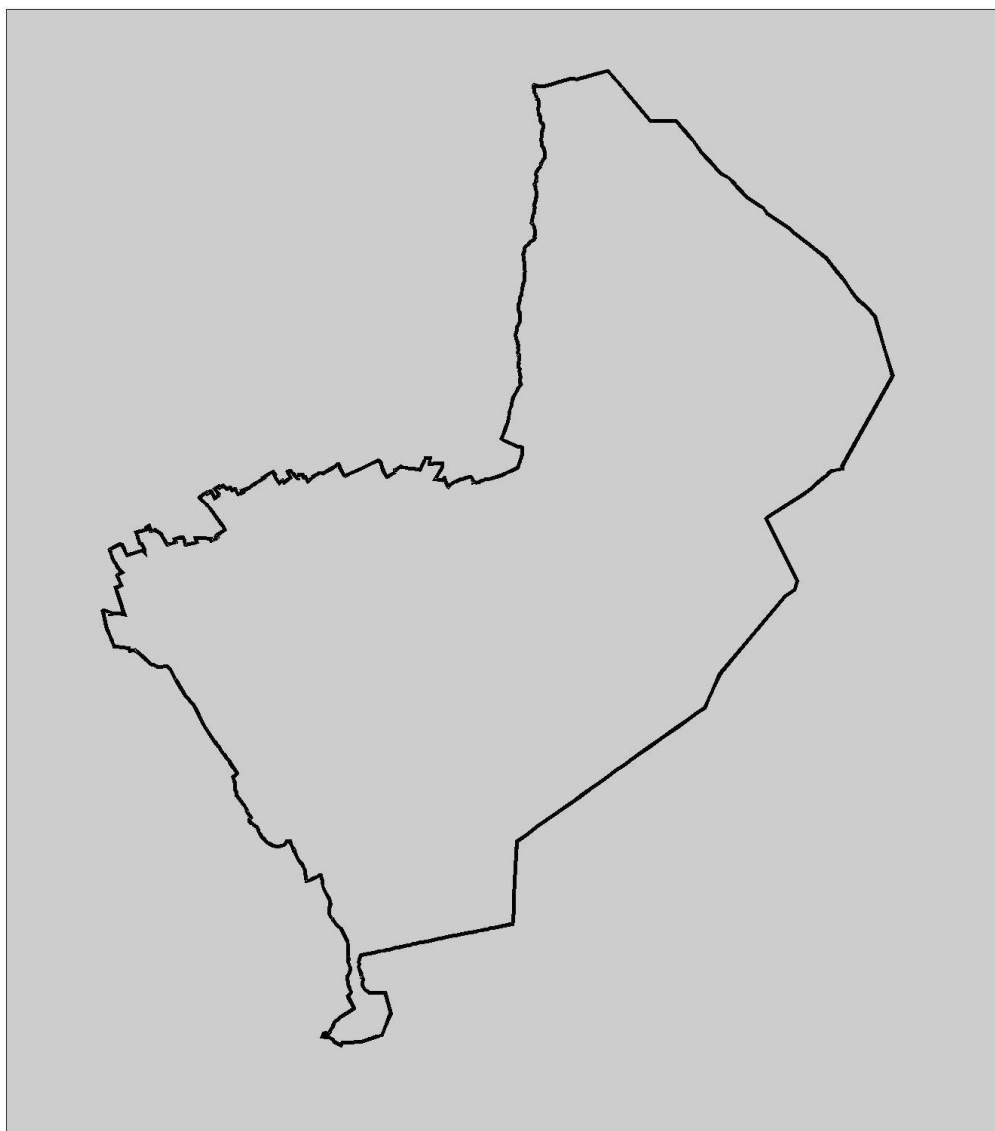


Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia
Provincia di Pordenone

ELABORATO

REL-OSS

CITTA' DI CORDENONS



RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI

VARIANTE N°38 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

STUDIO DI FUSCO-ZANET ARCHITETTI ASSOCIATI

DOTT. ARCH. MARCO DI FUSCO

VIA CAPPUCCINI, 39 - 33170 PORDENONE - tel/fax: 0434 26986 - e-mail: studio.difuscozanet@gmail.com

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI CORDENONS

VARIANTE N.38
AL PIANO REGOLATORE COMUNALE GENERALE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI
RELAZIONE TECNICA

Pordenone lì,

Il Progettista
Architetto Marco Di Fusco

Premessa

In data 08.04.2016 il Consiglio Comunale con la Delibera n.23 ha adottato la Variante n.38 al Piano Regolatore Generale Comunale che si configura come variante puntuale non sostanziale ai sensi dell'art.63 della Legge Regionale n.5 del 28.02.2007.

Dal giorno 27.04.2016, in conformità alla vigente normativa, si è proceduto alla raccolta delle Osservazioni/Opposizioni alla variante stessa per trenta giorni lavorativi, fino cioè al giorno 09.06.2016.

In data 29.06.2016 l'Amministrazione Comunale, dopo aver atteso il tempo necessario per la raccolta di eventuali osservazioni inviate per posta, ha trasmesso al sottoscritto progettista le Osservazioni/Opposizioni, pervenute entro il limite temporale fissato, per le controdeduzioni.

Così come certificato con comunicazione prot.13273 del 29.06.2016 dal Sostituto del Responsabile dell'Area Servizi Pianificazione Territoriale Geom. Roberto Piccin del Comune di Cordenons sono pervenute n.14 Osservazioni/Opposizioni entro il 09.06.2016 che si è quindi proceduto a catalogare secondo l'ordine di protocollo qui di seguito riportato.

Osservazione n.01

Prot.09690 del 16.05.2016

Presentata dai Signori De Libera Roberto e Manfredini Gabriella

Osservazione n.02

Prot.09907 del 18.05.2016

Presentata dal Signor Bidinost Herman

Osservazione n.03

Prot.10733 del 30.05.2016

Presentata dalla Società Del Ben Costruzioni s.r.l.

Osservazione n.04

Prot.10955 del 01.06.2016

Presentata dai Signori Moretti Giorgio e Anese Maria Laura

Osservazione n.05

Prot.11260 del 06.06.2016

Presentata dalla Società LDM di Romanin Luigi & C. s.n.c.

Osservazione n.06

Prot.11319 del 06.06.2016 (corretta con nota prot.16071 del 09.08.2016)

Presentata dalla Signora Crespi Laura ed altri

Osservazione n.07

Prot.11405 del 07.06.2016

Presentata dalla Signora Della Toffola Elvia ed altri

Osservazione n.08

Prot.11416 del 07.06.2016

Presentata dal Signor Mucignat Carlo

Osservazione n.09

Prot.11628 del 09.06.2016

Presentata dal Signor Mio Renato

Osservazione n.10

Prot.11664 del 09.06.2016

Presentata dal Signor Zancai Luigi

Osservazione n.11

Prot.11698 del 09.06.2016

Presentata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons

Osservazione n.12

Prot.11724 del 09.06.2016

Presentata dal Signor Rodaro Augusto

Osservazione n.13

Prot.11729 del 09.06.2016

Presentata dai Signori Endrigo Alberto e Spinato Serena

Osservazione n.14

Prot.11731 del 09.06.2016

Presentata dalla Signora Casto Paola ed altri

Le Osservazioni/Opposizioni sopra elencate sono state quindi esaminate seguendo dei criteri di omogeneità e congruità con gli indirizzi impartiti dalla

Giunta Comunale in fase di redazione della Variante n.38 che di seguito si riassumono:

- predisposizione di una variante puntuale non sostanziale ai sensi della vigente normativa e nel rispetto della flessibilità di Piano;
- aggiornamento della cartografia di base con correzione dei refusi grafici ed inserimento delle modifiche apportate dalla Variante 31 alla 37;
- digitalizzazione della cartografia dell'Area di Antico Impianto con aggiornamento degli elaborati in riferimento alle modifiche apportate dalla Variante 31 alla 37;
- accoglimento delle richieste di modifica a vincoli procedurali e/o urbanistici in conformità alla vigente normativa;
- accoglimento delle richieste di modifica delle Categorie d'Intervento per i fabbricati inseriti nell'Area di Antico Impianto in conformità della flessibilità di Piano;
- accoglimento, ove possibile, delle richieste di riduzione delle zone Artigianali D e Miste Di/H con incremento delle Zone Agricole;
- accoglimento, previa verifica, della revoca di Piani Attuativi Comunali già attuati e collaudati in Zona Residenziale C;
- ripermimetrazione delle Zone Residenziali B in riferimento allo stato dei luoghi e nel rispetto dei limiti di flessibilità;
- nessuna modifica alle Zone Residenziali B4 ed alle zone destinate a Verde Privato VP;
- modifica puntuale delle Norme Tecniche di Attuazione senza incrementi dell'indice di fabbricabilità territoriale;
- modifica puntuale delle Norme Tecniche di Attuazione delle Zone Agricole al fine di semplificarne il contenuto ed eliminare i punti contraddittori;

Di seguito vengono riportate, seguendo il numero di protocollo, le controdeduzioni alle Osservazioni/Opposizioni alla presente variante con il relativo parere tecnico e la proposta di accoglimento o non accoglimento.

OSSERVAZIONE N.1 (eliminazione previsione pista ciclabile Via Bunis)

Pervenuta: prot.n.09690 del 16.05.2016

Presentata da: Signori De Libera Roberto e Manfredini Gabriella

Localizzazione: Via Bunis – Via del Monè
Foglio n.33 Mappali n.105-1651

Contenuto dell'Osservazione:

Gli osservanti chiedono l'eliminazione del vincolo di previsione della pista ciclabile in quanto fine a se stessa dal momento che non esiste il percorso ciclabile su Via del Monè e su Via Bunis non vi è neanche la previsione.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

Il Punto di Variante n.23 della presente variante, in riferimento alle specifiche richieste, ha previsto la suddivisione del Comparto B.8.1 in due comparti al fine di favorire l'edificazione, mantenendo la previsione della pista ciclabile sul comparto posto a sud, oggetto della presente osservazione.

A questo proposito si specifica che l'intero ambito era già stato oggetto della Variante n.33 che aveva eliminato la previsione di un collegamento carraio tra Via del Moné e Via Bunis, mantenendo la previsione del solo percorso ciclabile.

In riferimento alle motivazioni esposte si ritiene che sia inutile l'odierna previsione di una pista ciclabile che dovrebbe collegare un tratto inesistente su Via del Monè e Via Bunis dove non è neppure previsto il tracciato.

Si ritiene inoltre che nella revisione dei vincoli espropriativi che l'Amministrazione Comunale dovrà affrontare a breve sia necessario rivedere la viabilità di previsione dell'ambito, riproponendo eventualmente un collegamento carraio e ciclabile tra Via del Moné e Via Bunis.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopra esposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

L'accoglimento dell'osservazione comporta l'eliminazione della previsione del percorso ciclabile tra Via del Moné e Via Bunis con conseguente modifica della tavola grafica, così come riportato nella pagina successiva.

OSSERVAZIONE N.2 (modifica della Categoria d'Intervento in Via Saccon)

Pervenuta: prot.n.09907 del 18.05.2016

Presentata da: Sig. Bidinost Herman

Localizzazione: Via Saccon
Foglio n.25 Mappali n.133-4602

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante chiede la modifica della categoria d'intervento di un fabbricato ad uso accessorio, localizzato in Via Saccon, da *A.0.3.S – Ristrutturazione edilizia senza demolizione totale* ad *A.0.4. – Demolizione senza ricostruzione*.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

La Variante n.30 al P.R.G.C. ha individuato erroneamente, nelle tavole grafiche dell'Area di Antico Impianto, i fabbricati di proprietà dell'osservante, creando notevoli problemi alla ristrutturazione dell'ambito in quanto non vi era corrispondenza tra lo stato di fatto e le previsioni urbanistiche.

Il Punto di Variante n.49 della presente variante ha previsto, in riferimento alle specifiche richieste, l'aggiornamento della cartografia in relazione all'effettivo stato dei luoghi.

Con la presente osservazione si chiede la modifica della categoria d'intervento di un piccolo fabbricato ad uso accessorio, privo di valenze storico architettoniche, per il quale la proprietà propone la demolizione senza ricostruzione.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della Categoria d'Intervento del fabbricato in oggetto da *A.0.3.S – Ristrutturazione edilizia senza demolizione totale* ad *A.0.4. – Demolizione senza ricostruzione* con conseguente modifica della tavola grafica, così come riportato nella pagina successiva.

OSSERVAZIONE N.3 (modifica della Cat. d'Intervento in Via Falzarego)

Pervenuta: prot.n.10733 del 30.05.2016

Presentata da: Del Ben Costruzioni s.r.l.

Localizzazione: Via Falzarego
Foglio n.25 Mappali n.364-365-2676

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante evidenzia l'incongruenza delle previsioni della Variante n.30 per alcuni corpi di fabbrica ad uso residenziale, siti in Via Falzarego, in riferimento alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici stessi.

In particolare specifica che la Variante n.30 prescrive il mantenimento per i corpi di fabbrica accessori ed, invece, la ristrutturazione con demolizione delle parti con valore storico architettonico.

L'osservante chiede quindi la modifica della categoria d'intervento dei fabbricati in oggetto al fine di uniformare la Categoria d'Intervento in *A.0.3.D – Ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione*.

Specifica inoltre che l'edificio principale in "sasso a vista" è in precarie condizioni statiche e risulta difficile l'intervento edilizio senza demolizione e ricostruzione.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

Il Punto di Variante n.43 della presente variante ha previsto, in riferimento alle specifiche richieste, la modifica della categoria d'intervento di altri corpi di fabbrica presenti sempre nello stesso lotto.

Con la presente osservazione si chiede la correzione delle previsioni urbanistiche della Variante n.30 per i restanti fabbricati e la contestuale modifica della categoria d'intervento in *A.0.3.D – Ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione* di tutti gli edifici al fine di favorire l'esecuzione delle opere.

Si specifica che l'Ufficio Tecnico ha già rilasciato un Permesso di Costruire per i fabbricati oggetto dell'osservazione che prevede la demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica privi di valenze storico-ambientali e la ristrutturazione senza demolizione del fabbricato principale, caratterizzato dall'uso del "sasso a vista" e dei "conci di pietra" sugli angoli.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone il **PARZIALE ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della Categoria d'Intervento del fabbricato principale in *A.0.3.S – Ristrutturazione edilizia senza demolizione totale* e di quelli accessori in *A.0.3.D. – Ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione* con conseguente modifica della tavola grafica, così come riportato nella pagina successiva.

Non viene accolta la richiesta della Categoria A.0.3.D per tutti i fabbricati, dal momento che l'edificio principale presenta delle strutture murarie di pregio.

OSSERVAZIONE N.4 (modifica della Cat. d'Intervento in Via Montello)

Pervenuta: prot.n.10955 del 01.06.2016

Presentata da: Sig.ri Moretti Giorgio e Anese Maria Laura

Localizzazione: Via Montello
Foglio n.25 Mappali n.925-947

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante chiede la modifica della categoria d'intervento di un piccolo fabbricato ad uso accessorio, localizzato in Via Montello da *A.0.4 – Demolizione senza ricostruzione* ad *A.05. – Aree libere* in relazione al fatto che l'edificio è già stato demolito.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

Il Punto di Variante n.46 della presente variante ha previsto, in riferimento alla specifica richiesta, la modifica della Categoria d'Intervento per il piccolo fabbricato in oggetto da *A.0.3.D – Ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione* in *A.0.4 – Demolizione senza ricostruzione*.

Con la presente osservazione si chiede ora la modifica della Categoria d'Intervento del piccolo corpo di fabbrica ad uso accessorio in *A.0.5 – Aree libere*, in quanto l'edificio è stato demolito, così come dichiarato anche dall'Ufficio Tecnico.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della Categoria d'Intervento del fabbricato in oggetto da *A.0.4. – Demolizione senza ricostruzione* ad *A.0.5 – Aree libere* con conseguente modifica della tavola grafica, così come riportato nella pagina successiva.

OSSERVAZIONE N.5 (modifica destinazione d'uso in Via Portolana)

Pervenuta: prot.n.11260 del 06.06.2016

Presentata da: LDM di Romanin Luigi & C.

Localizzazione: Via Portolana
Foglio n.22 Mappale n.427

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante chiede la modifica della destinazione d'uso di un'area localizzata in Via Portolana da *Zona E5 – Agricola* a *Zona B1 Residenziale* oppure in *Zona VP – Ambiti di verde privato di interesse ambientale*.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

L'area oggetto dell'osservazione non è stata interessata dalla presente Variante n.38, pertanto si ritiene che, in questa fase procedurale, non possano essere apportate modifiche alla destinazione urbanistica del lotto.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

OSSERVAZIONE N.6 (modifica destinazione d'uso in Via Colombo)

Pervenuta: prot.n.11319 del 06.06.2016
(corretta con nota prot.16071 del 09.08.2016)

Presentata da: Sig.ri Crespi Laura, Lessio Giovanni, Candotti Paola,
Di Vito Stefano e Marini Italo.

Localizzazione: Via Colombo
Foglio n.33 Mappale n.1707

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante chiede la classificazione di attività in contrasto con le norme di zona per l'area localizzata in Via Colombo, di cui al mappale n.508, e la modifica della destinazione d'uso di un'altra area, di cui al mappale n.1707, corretta, successivamente, con la nota del 09.08.2016 nel mappale n.1708.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

La Variante n.30 ha riconosciuto l'edificio esistente nel lotto di cui al mappale n.508, confermando inoltre l'attività esistente con specifica normativa di cui all'Ambito B.7.16. La normativa della Variante n.30, relativa a quest'ambito, prevede inoltre la possibilità di ampliamento del fabbricato per destinarlo ad un'attività compatibile con la residenza.

Si specifica quindi che non è possibile l'ampliamento dell'attività esistente.

La proprietà ha presentato una richiesta di variante al P.R.G.C. per un'area adiacente, di cui al mappale n.1708, specificando che non aveva lo spazio fisico, all'interno dell'Ambito B.7.16, per poter realizzare l'ampliamento del fabbricato esistente al fine di destinarlo ad attività commerciale, che risulta compatibile con la zona residenziale.

La Variante n.38 ha accolto la richiesta, precisando però che l'intero Ambito B.7.16 è soggetto ad attuazione indiretta, ovvero dovrà essere redatto un Piano Attuativo Comunale nel quale dovranno essere identificate l'attività esistente, la nuova attività in ampliamento, compatibile con la residenza, e dovranno essere realizzati adeguati parcheggi e zone a verde a protezione dei lotti adiacenti.

Pertanto la classificazione dell'attività esistente nel mappale n.508 come incompatibile non può essere accolta, in questa fase procedurale, in quanto il mappale non è stato oggetto della Variante n.38.

Per quanto riguarda la riclassificazione del mappale n.1708 in Zona B1 si ritiene che sia più corretta la scelta urbanistica effettuata con la Variante n.38 che permette, tramite piano attuativo, di controllare e regolare preliminarmente lo sviluppo urbanistico dell'area, prevedendo anche le necessarie trasformazioni per migliorare l'aspetto e la qualità ambientale dell'intero ambito.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

OSSERVAZIONE N.7 (modifica destinazione d'uso in Via Falzarego)

Pervenuta: prot.n.11405 del 07.06.2016

Presentata da: Sig.ri Della Toffola Elvia, D'Andrea Roberto e Turrin Mirna

Localizzazione: Via Falzarego
Foglio n.25 Mappali n.358-360-2385

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante chiede la modifica della destinazione d'uso di una parte delle aree, localizzate in Via Falzarego, costituenti parte del sedime della viabilità stessa, di cui ai mappali n.358-360-2385, al fine di ricomprenderle nella Zona B1 Residenziale.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

Tutte le aree oggetto dell'osservazione non sono state interessate dalla presente Variante n.38, pertanto si ritiene che, in questa fase procedurale, non possano essere apportate modifiche alle destinazioni urbanistiche dei lotti.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

OSSERVAZIONE N.8 (aspetti procedurali e puntuali)

Pervenuta: prot.n.11416 del 07.06.2016

Presentata da: Sig. Mucignat Carlo

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante formula diverse considerazioni di carattere generale sulla variante non essendo proprietario di uno specifico lotto interessato da un punto di variante.

L'osservazione è piuttosto articolata e può essere sostanzialmente divisibile in quattro parti:

- 1) osservazioni di carattere generale e procedurale
- 2) osservazioni alle problematiche del P.R.G.C. riscontrate;
- 3) osservazioni a specifici punti della variante;
- 4) osservazioni alle modifiche alle norme tecniche di attuazione.

In conclusione l'osservante, in riferimento alle "*precisazioni*" formulate chiede la riadozione della variante per consentire le correzioni richieste.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

Al fine di poter controdedurre alle "*precisazioni*" formulate dall'osservante si è scelto di suddividere le argomentazioni in quattro parti seguendo la traccia dell'osservazione stessa.

1) Aspetti generali e procedurali

La Variante n.38 ha avuto origine nell'autunno del 2014 in riferimento agli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale riguardo la necessità di analizzare e rispondere alle circa n.180 richieste di variante formulate dai cittadini e dall'Ufficio Tecnico negli anni successivi all'approvazione della Variante n.30 del 2011.

Gli indirizzi della Giunta Comunale hanno previsto la redazione di una variante non sostanziale al fine di non modificare gli obiettivi e le strategie di piano, ma per poter dare risposta puntuale alle specifiche richieste dei cittadini.

Il Disciplinare d'Incarico viene stipulato in data 30.12.2014 e prevede la redazione di una variante non sostanziale.

Al momento della stipula del Disciplinare d'Incarico il riferimento normativo per la redazione di una variante non sostanziale era l'art.63 comma 5 lettera "a" della Legge Regionale n.5 del 23.02.2007 ed in conformità a tale disposto normativo è stata predisposta la Variante n.38.

L'art.63 della sopracitata legge al comma 5 lettera "a" prevedeva e prevede tuttora che le varianti non sostanziali siano adottate in conformità al Regolamento di Attuazione della legge stessa.

La Variante n.38 è stata dunque redatta in conformità ai disposti della L.R. n.5/2007 e dell'art.17 del Regolamento di Attuazione Parte I Urbanistica, approvato con D.P.R. n.086/Pres. del 20.03.2008.

A questo proposito si precisa che la suddetta Legge Regionale n.5/2007 e soprattutto il suo Regolamento di Attuazione Urbanistico sono tuttora in vigore ed il Regolamento d'Attuazione non è stato abrogato, così come erroneamente affermato nell'osservazione.

Nell'osservazione si afferma, erroneamente, che tale regolamento è stato abrogato dall'art.64 comma 1 lettera "b" della Legge Regionale n.19/2009, ma tale articolo prevede l'abrogazione del Regolamento di Attuazione della *parte edilizia* della Legge 5/2007, di cui al D.P.R. n.296 del 17.09.2007.

Per quanto riguarda la *Parte I Urbanistica*, di cui al D.P.R. n.86 del 20.03.2008, si può affermare che il Regolamento di Attuazione è tuttora in vigore ed è l'unico riferimento normativo per poter redigere una variante non sostanziale in attesa che venga emanato il Regolamento di Attuazione della nuova Legge Regionale n.21 del 25.09.20015.

A questo proposito si specifica che, durante la redazione della Variante n.38, è entrata in vigore la nuova Legge Regionale n.21/2015 e, per tale motivo, dopo vari confronti con i funzionari regionali, si è deciso di limitare i punti di variante al fine di rendere la Variante n.38, in itinere, conforme sia alla Legge Regionale n.5/2007 ed al suo Regolamento di Attuazione, nonché ai disposti della nuova Legge Regionale n.21/2015.

In particolare si precisa nuovamente che la Variante n.38 è stata redatta in conformità ai disposti dell'art.63 della Legge Regionale n.5/2007 ed al Regolamento di Attuazione della stessa, in vigore nel momento nel quale è iniziata la redazione della variante, così come confermato anche dai disposti della nuova Legge Regionale n.21/2015.

Al fine di evitare incomprensioni normative nella redazione della Variante n.38 sono stati eliminati i punti di variante che potevano creare ambiguità e poter essere giudicati in contrasto con gli obiettivi e le strategie di piano, nonché con i limiti di flessibilità vigenti, di cui alla Variante n.30, e ciò in conformità ai disposti dell'art.2 comma 1 lettera "a" della nuova Legge Regionale n.21/2015.

Così come evidenziato nelle note conclusive della Relazione di Adozione della Variante n.38 i punti di variante proposti non comportano aumento della capacità insediativa, in quanto rispettano i limiti di flessibilità previsti dalla Variante n.30, e prevedono delle limitate riduzioni delle superfici a standard, verificate contestualmente alla redazione della Variante n.37 e successivamente con l'Ufficio Tecnico.

2) Problematicità del P.R.G.C. emerse dall'analisi delle n.180 richieste formulate dai cittadini e dall'Ufficio Tecnico

Nel corso degli incontri svolti con la Commissione Urbanistica del Comune di Cordenons, durante la redazione della Variante n.38, è stato richiesto dalla stessa al sottoscritto di riassumere in un elaborato le problematicità del P.R.G.C. emerse dall'analisi delle richieste dei cittadini e dell'Ufficio Tecnico.

A questo proposito si specifica che tale elaborato, denominato “*Relazione inerente le problematiche emerse dalle richieste dei cittadini*” ha solo una funzione di riassunto del lavoro di analisi e non apporta nessuna modifica al P.R.G.C. vigente e pertanto non può essere considerato un punto di variante. Si ritiene comunque di chiarire alcuni aspetti tecnici che sono stati evidenziati nell’osservazione in oggetto.

Aggiornamento della cartografia di base

Si specifica che lo scrivente è pienamente convinto delle potenzialità di un sistema GIS per la gestione del *data-base* di un Piano Regolatore Generale Comunale nell’ottica di un Sistema Informativo Territoriale.

La richiesta ed il ridisegno del vigente P.R.G.C. su base digitale del tipo universale *Autocad* nasce dalla necessità dell’Ufficio Tecnico di poter lavorare sulle tavole grafiche, estraendo dati ed apportando eventuali modifiche in autonomia.

Infatti l’Ufficio Tecnico non dispone di un programma GIS e, inoltre, non ha il personale formato ed eventualmente preposto all’inserimento ed all’aggiornamento costante del sistema in questione.

La Variante n.30 del 2011 ha consegnato all’Ufficio Tecnico dei files in formato *.pdf del P.R.G.C. che corrispondono a delle fotografie dal momento che l’Ufficio Tecnico non ha gli strumenti per estrarre dati o apportare modifiche.

I files della Variante n.30 risultano non modificabili anche per eventuali professionisti esterni incaricati in quanto sono stati realizzati con uno specifico programma GIS non universalmente compatibile dal punto di vista grafico.

Tale fatto ha provocato l’immobilità dell’Ufficio Tecnico che ha dovuto approvare delle varianti urbanistiche (dalla n.32 alla n.37) solo ed unicamente su supporto cartaceo.

Con la Variante n.38 l’intero P.R.G.C. è stato ridisegnato su formato, universalmente leggibile, del tipo *Autocad*, al fine di poter agevolare l’Ufficio Tecnico nella ricerca di dati metrici, nonché nella predisposizione di nuove future varianti a livello comunale.

Si ritiene che con il lavoro svolto con la presente variante l’Ufficio Tecnico ed anche altri professionisti esterni eventualmente incaricati potranno essere operativi nei prossimi anni in attesa di una revisione complessiva del P.R.G.C.

La proposta di cambiare (non con la Variante n.38) la cartografia di base per usare in futuro quella della Carta Tecnica Regionale è stata formulata al solo fine di poter correggere una serie di errori grafici legati soprattutto all’individuazione dei fabbricati esistenti ed alla localizzazione delle aree vincolate paesaggisticamente (fiumi, laghi, boschi, etc.) che risultano spesso errate con gravi conseguenze procedurali (ad esempio inutili e costosi procedimenti penali a carico dei cittadini), utilizzando la cartografia catastale sicuramente non aggiornata nel merito.

Area dell’Antico Impianto

La proposta di suddividere gli elaborati grafici dell’Area di Antico Impianto, in scala 1:1000, da quelli del Piano Regolatore Generale, in scala 1:2000, nasce da un’esigenza operativa dell’Ufficio Tecnico.

Non è vero che gli elaborati dell'Area di Antico Impianto, così come affermato nell'osservazione, sono un semplice ingrandimento di quelli del P.R.G.C., dal momento che contengono una grafia ed una serie di prescrizioni aggiuntive che spesso sono in contrasto con la cartografia del Piano Regolatore Generale.

A questo proposito si rimanda al punto di Variante n.52 che si è reso necessario proprio per chiarire le discordanze tra le diverse cartografie.

La proposta formulata (non con la Variante n.38) è quella di avere, come nella maggior parte dei comuni, nella cartografia generale del P.R.G.C. solo l'individuazione del perimetro e dell'estensione dell'Area di Antico Impianto, che sarà soggetta ad un Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

Lo specifico Piano di Recupero sarà quindi supportato da tavole particolareggiate ed da una precisa normativa, studiata dopo un'attenta analisi su tutti gli edifici esistenti, al fine di evitare interpretazioni e problemi operativi dei quali un esempio è il Punto di Variante n.43.

Dal punto di vista pratico l'Ufficio Tecnico dovrebbe operare solo e solamente al livello del Piano di Recupero, utilizzando specifiche analisi storico architettoniche sui fabbricati che non sono gestibili con la cartografia generale, soprattutto in assenza di un sistema del tipo GIS.

Revoca dei P.A.C. attuati

L'Ufficio Tecnico nel mese di Giugno del 2015 ha svolto un attento lavoro di analisi relativamente ai Piani Attuativi approvati ed attuati.

Il lavoro di analisi è stato trasmesso allo scrivente in data 03.07.2015 con la richiesta di verificare, nel corso della redazione della Variante n.38, la possibilità di revocare alcuni P.A.C. in Zona C Residenziale per i quali i cittadini avevano formulato una specifica richiesta.

Il sottoscritto, sulla base dell'analisi fornita dall'Ufficio Tecnico ed in relazione alle richieste formulate dai cittadini, ha individuato come attuati, collaudati e revocabili tre piani attuativi in Zona Urbanistica C.

A questo proposito è necessario specificare che è stato fatto un lungo lavoro al fine di poter revocare soprattutto il Piano Attuativo dell'Area Urbana Centrale in riferimento alle diverse richieste formulate dai cittadini.

Purtroppo ciò non è stato possibile in riferimento al fatto che attualmente, per l'area in questione, vi sono due normative, delle quali la prima legata alla perimetrazione del vecchio piano attuativo decaduto, mentre la seconda vincolata alle nuove prescrizioni introdotte con la Variante n.30.

3) Modifiche alla zonizzazione

La Variante n.38 ha previsto sessanta punti di variante, dei quali alcuni vengono presi in considerazione nella presente osservazione.

Punto di Variante n.3

L'osservante evidenzia che la Variante n.30 ha localizzato un'area a verde pubblico su Via delle Fornaci al fine di garantire un futuro allargamento della viabilità.

A parere dello scrivente tale individuazione sarebbe stata logica se l'area a verde fosse stata localizzata lungo tutta la viabilità, ma nel caso specifico si tratta di un vincolo individuato su un piccolo lotto che, tra l'altro, è a ridosso dell'area agricola inedificata.

Tale vincolo costituisce un danno per la proprietà in quanto è soggetto ad esproprio oltre a rendere il lotto edificabile inaccessibile dalla viabilità pubblica. L'Amministrazione Comunale inoltre si è espressa nell'inutilità di avere in proprietà e gestire una piccola area a verde pubblico, localizzata lungo Via delle Fornaci.

Punto di Variante n.5

L'osservante evidenzia che la suddivisione della Zona Artigianale D2.1 di Villa d'Arco non è equa e che le opere di urbanizzazione devono essere a carico del primo lottizzante.

Il Punto di Variante n.5 prevede una suddivisione dell'ambito in relazione alla proprietà dei lotti. Osservando attentamente la cartografia si evidenzia che la realizzazione della viabilità e delle relative opere di urbanizzazione sono inseriti nel comparto di destra in riferimento alla specifica richiesta di variante.

Nell'attuazione di tale comparto la proprietà dei lotti a destra avrà quindi l'onere per la realizzazione della viabilità e delle opere di urbanizzazione.

Punto di Variante n.6

L'osservante evidenzia che l'edificio in questione è stato realizzato in difformità dal piano precedente e che il punto di variante "sana" un abuso.

Non è chiaro come l'osservante possa formulare tale indicazione, in quanto l'Ufficio Tecnico ha verificato che l'edificio è stato regolarmente autorizzato e che la Variante n.30 lo ha inspiegabilmente suddiviso una parte in Zona B residenziale e la rimanente in Zona Agricola, creando notevoli problemi nella gestione delle pratiche amministrative.

Il Punto di Variante n.6 prevede unicamente la correzione del refuso grafico al fine di adeguare la destinazione urbanistica all'effettiva conformazione del fabbricato e della proprietà.

Punto di Variante n.11

L'osservante specifica che l'area di Via Livenza è priva di urbanizzazione e pertanto chiede che venga mantenuta la destinazione urbanistica soggetta a piano attuativo.

Il Punto di Variante n.11 prevede la riperimetrazione del Comparto B.C.1 al fine di incorporare dallo stesso un'area di limitate dimensioni che non ha trovato attuazione in quanto la restante proprietà del comparto, ormai da anni, non intende procedere all'edificazione.

Si ritiene che il lotto in questione sia adiacente ad una zona edificata ed urbanizzata per cui risulta conforme ai disposti dell'art.5 del D.P.G.R. n.0126/1995 e dell'art.33 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Regionale.

Punto di Variante n.12

L'osservante evidenzia che l'individuazione della nuova area residenziale di Via Maestra comporterebbe un aumento del carico urbanistico.

L'area residenziale, inserita con il Punto di Variante n.12, è stata localizzata conformemente a quanto previsto dal Piano Struttura ed ai limiti di flessibilità del piano, di cui alla Variante n.30.

Si ritiene quindi che non vi sia un aumento del carico urbanistico dal momento che il carico urbanistico di tali aree è stato già previsto e computato nella flessibilità di cui alla Variante Generale n.30.

Punto di Variante n.13

L'osservante evidenzia che l'eliminazione della previsione di viabilità pubblica in una laterale di Via Monte Cervino contrasta con la pianificazione del territorio e comporta un aumento del carico urbanistico.

Si specifica che la previsione di una viabilità pubblica che congiunga Via Monte Cervino con Via Cervel è di difficile attuazione in riferimento allo stato dei luoghi, compromessi dalla frammentazione delle proprietà e da una viabilità privata storicamente consolidata con relative servitù.

L'Amministrazione Comunale, dopo un'attenta analisi, ha dato indicazioni in merito all'impossibilità di procedere alla realizzazione di tale viabilità in riferimento ai costi d'esproprio, di gestione ed all'inutilità di tale nuova viabilità.

Si specifica inoltre che la modifica azzonativa non comporta aumento del carico urbanistico in quanto tutti i lotti sono già edificati e la frammentazione delle proprietà non consente nuove edificazioni.

Punto di Variante n.15

L'osservante evidenzia che la Variante n.30 ha previsto la realizzazione di fasce di verde a filtro tra diverse zone urbanistiche.

Nel caso specifico si precisa che il Punto di Variante n.15 elimina la previsione di una piccola fascia di verde all'interno di una proprietà residenziale già edificata.

A parere dello scrivente risulta assurdo imporre un vincolo soggetto ad esproprio all'interno di una proprietà privata residenziale già edificata ed a diretto contatto con la zona agricola.

L'area in questione rimarrà sicuramente verde anche senza il vincolo dal momento che la normativa per le zone residenziali prevede in ogni caso una distanza dai confini di proprietà per l'edificazione.

Punto di Variante n.20

L'osservante evidenzia che la Variante n.30 aveva previsto l'attuazione indiretta per l'area di Via Saccon.

A questo proposito si specifica che la Variante n.30, per tutte le zone residenziali di nuova edificazione, ha previsto l'attuazione indiretta con specifica normativa collegata alla denominazione del comparto.

Nel caso specifico non vi era denominazione del comparto, né specifica normativa oltre al fatto che l'area aveva la stessa grafia delle Zone Residenziali B1 ad attuazione diretta, comportando ambiguità nell'interpretazione della destinazione d'uso della stessa.

Il Punto di Variante n.20 è stato predisposto per definire meglio la zonizzazione del comparto destinato a zona residenziale con compensazione e specifica normativa, di cui all'area denominata B.1.7.

Punto di Variante n.22

L'osservante evidenzia che gli edifici in questione sono stati realizzati in difformità dal piano precedente e che il punto di variante "sana" un abuso.

Non è chiaro come l'osservante possa formulare tale indicazione, in quanto l'Ufficio Tecnico ha verificato che gli edifici sono stati regolarmente autorizzati e che la Variante n.30 li ha inspiegabilmente suddivisi parte in Zona B residenziale e parte in Zona Agricola, creando notevoli problemi nella gestione delle pratiche amministrative.

Il Punto di Variante n.22 prevede unicamente la correzione dei refusi grafici al fine di adeguare la destinazione urbanistica all'effettiva conformazione dei fabbricati e delle proprietà.

Punto di Variante n.23

L'osservante evidenzia che la Variante n.30 per l'area di Via Bunis prevedeva la realizzazione di una viabilità carraia e che lo stato di fatto presentato dalla Variante n.38 è errato.

A questo proposito si specifica che la previsione di viabilità carraia è stata eliminata con la Variante n.33 al P.R.G.C. e che le tavole grafiche non sono state mai adeguate per i motivi tecnici e grafici sopraesposti.

Punto di Variante n.26

L'osservante evidenzia che l'area di Via Mantegna è priva di urbanizzazione e pertanto chiede che venga mantenuta la destinazione urbanistica soggetta a piano attuativo.

Il Punto di Variante n.26 prevede la ripermimetrazione del Comparto B.8.9 al fine di scorporare dallo stesso un'area di limitate dimensioni che non ha trovato attuazione nel tempo, in quanto la restante proprietà del comparto non intende procedere all'edificazione.

Si ritiene che il lotto in questione sia adiacente ad una zona edificata ed urbanizzata per cui risulta conforme ai disposti dell'art.5 del D.P.G.R. n.0126/1995 e dell'art.33 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Regionale.

Punto di Variante n.31

L'osservante evidenzia che l'area di Via Marconi era soggetta a Piano Attuativo e chiede se è stato attuato e se sono state collaudate le opere.

Dall'analisi svolta dall'Ufficio Tecnico risulta che le opere di urbanizzazione del piano attuativo sono state realizzate e collaudate.

Il Piano Attuativo, di limitate dimensioni, prevedeva la suddivisione dell'area in quattro lotti, dei quali due sono stati edificati, mentre gli altri due sono pertinenze di edifici già esistenti. Con la Variante n.38 si è quindi ritenuto corretto prevedere la revoca del piccolo Piano Attuativo in Zona C0 Residenziale.

Punto di Variante n.43

L'osservante evidenzia che la modifica della categoria d'intervento dei fabbricati in oggetto non garantisce la tutela del patrimonio storico.

Il Punto di Variante n.43 prevede il cambio di Categoria d'Intervento da A.0.3.S – *Ristrutturazione senza demolizione* ad A.03.D – *Ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione*.

A questo proposito si specifica che tale punto di variante è stato inserito dopo un'attenta analisi della normativa ed in relazione allo stato dei luoghi, nonché alle richieste della proprietà.

In particolare si può far notare che non vi è una sostanziale differenza tra le due categorie d'intervento, ovvero anche nella categoria con demolizione è possibile vietare la demolizione totale dell'edificio qualora siano presenti elementi significativi dell'architettura spontanea.

A dimostrazione di ciò si può evidenziare il fatto che l'intervento edilizio sui fabbricati in oggetto è già stato realizzato e concluso nel maggio 2016 senza attendere l'approvazione della presente variante.

Lo scrivente conferma la necessità sopraesposta di avere un Piano di Recupero separato dalla cartografia generica del P.R.G.C. al fine di poter introdurre prescrizioni particolareggiate per ciascun fabbricato e/o facciata dell'Area di Antico Impianto.

Punto di Variante n.45

L'osservante evidenzia che il punto di variante era già previsto nella redazione della Variante n.37.

Il Punto di Variante n.45, come evidenziato nella relazione illustrativa, prevede la sola modifica grafica del punto di variante già approvato con la Variante n.37 in quanto, come sopra esposto, solo con il ridisegno della cartografia di piano, realizzato con la presente variante, è stato possibile aggiornare le cartografie.

Punto di Variante n.52

L'osservante evidenzia che il punto di variante prevede la colorazione in giallo di tre piani di recupero vigenti.

Il Punto di Variante n.52, come evidenziato nella relazione illustrativa, prevede la sola modifica grafica del colore dei Piani di Recupero nella cartografia dell'Area di Antico Impianto, in quanto, come sopra esposto, vi sono delle incongruenze grafiche tra la cartografia generale del piano e la cartografia dell'Area di Antico Impianto.

Questo caso può essere citato come esempio del fatto che con un programma GIS non è garantita l'uniformità delle prescrizioni urbanistiche al cambio di scala grafica e ciò comporta notevoli problemi interpretativi per l'Ufficio Tecnico.

Punto di Variante n.55

L'osservante evidenzia che la riduzione dell'ambito per attrezzature e servizi ha bisogno di un'analisi che dimostri che in futuro la struttura per anziani non necessita di ampliamento.

A questo proposito si specifica che il Punto di Variante n.55 prevede fin da ora l'ampliamento delle strutture al servizio degli anziani in un lotto di mq.1.800 con un indice territoriale di mq/ha. 2.000, così come da specifica normativa.

L'attuazione dell'Ambito B.7.2.1 garantisce, quindi, da subito l'ampliamento della struttura per anziani senza l'intervento diretto dell'Amministrazione Comunale.

Si specifica inoltre che la verifica degli standard urbanistici è stata effettuata in collaborazione con l'Ufficio Tecnico. Nel caso specifico il Punto di Variante n.55 prevede una riduzione delle Aree per Assistenza e Sanità di mq.3.300.

Pertanto, tenendo conto del fatto che la Variante n.31 localizzava servizi per Assistenza e Sanità per mq.93.742 a fronte di un aumento di mq.1.800 lo standard è ora pari a mq.95.542, superiore a quanto richiesto normativamente ovvero a mq.73.500.

Punto di Variante n.59

L'osservante evidenzia che la riduzione dell'ambito per attrezzature sportive deve essere verificato rispetto agli standard urbanistici.

Si specifica che la verifica degli standard urbanistici è stata effettuata in collaborazione con l'Ufficio Tecnico.

Nel caso specifico il Punto di Variante n.59 prevede una riduzione delle Aree per Spettacolo, Ricreazione e Verde di mq.3.057.

Pertanto, tenendo conto del fatto che la Variante n.37 ha localizzato servizi per Spettacolo, Ricreazione e Verde per mq.312.093 e la presente Variante n.38 ha apportato ulteriori aumenti, a fronte di una riduzione di mq.3.057 lo standard diventa pari a mq.311.488, superiore a quanto richiesto normativamente ovvero a mq.294.000.

4) Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

L'osservante evidenzia il fatto che la Variante n.38 ha apportato un miglioramento ed un chiarimento alle norme tecniche delle zone agricole, contestando però il fatto che tali modifiche normative avrebbero presupposto un iter amministrativo diverso.

A questo proposito si specifica che le modifiche alle norme tecniche di attuazione, così come illustrato al punto 1) delle presenti controdeduzioni, sono ammesse dall'art.17 comma 1 lettera "d" del Regolamento di Attuazione della Legge Regionale n.5/2007 sulla base del quale è stata redatta la variante.

Così come evidenziato dall'osservante le modifiche introdotte non modificano l'impianto normativo di cui alla Variante n.30, ma chiariscono una serie di problematiche che si possono sinteticamente di seguito riassumere:

- Destinazioni d'uso in relazione alle diverse zone agricole;
- Parametri dimensionali delle nuove residenze agricole riservate agli imprenditori agricoli a titolo principale;
- Parametri dimensionali delle residenze agricole esistenti;
- Parametri dimensionali e riuso degli edifici agricoli esistenti non conformi allo strumento urbanistico;
- Parametri edilizi per le strutture produttive aziendali;
- Parametri dimensionali degli agriturismi.

Si specifica che gli adeguamenti normativi sono stati inseriti in relazione ai disposti dell'art.36 della Legge Regionale n.19/2009 e che i nuovi parametri, di

fatto, limitano e riducono la possibilità di edificazione rispetto alla normativa della Variante n.30 che, in alcuni articoli, non forniva precisi ed univoci parametri dimensionali.

Ad esempio il riuso e l'ampliamento di edifici esistenti non conformi allo strumento urbanistico è ora consentito nelle sole Zone Agricole E5.

Nessuna modifica normativa è stata apportata alle Zone F ed a quelle soggette a SIC e ZPS, così come erroneamente indicato nell'osservazione.

Il lotto minimo per ricovero di allevamenti zootecnici è stato confermato in mq.10.000 e non è stato modificato normativamente, così come erroneamente affermato nell'osservazione.

Per quanto riguarda gli agriturismi si specifica che viene mantenuto l'art.89, già presente con la Variante n.30, ma vengono introdotti una serie di parametri dimensionali per controllare e limitare l'edificazione.

A questo proposito si specifica che viene consentita una nuova attività agrituristica solo con il recupero di edifici esistenti e ciò in conformità ai nuovi indirizzi della nuova L.R. n.21/2015 per il contenimento dell'uso del suolo.

Per quanto riguarda le Zone G per insediamenti ed attrezzature turistiche il nuovo comma inserito non modifica sicuramente gli obiettivi e le strategie del piano ed a conferma di ciò è stata specificatamente inserita la prescrizione che la localizzazione di tali aree sarà possibile solo previa variante allo strumento urbanistico generale.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

Si ritiene che le modifica introdotte con la Variante n.38 siano conformi ai criteri per la redazione di una variante puntuale non sostanziale in riferimento alla Legge Regionale n.5/2007 ed al suo Regolamento di Attuazione, vigenti al momento dell'inizio dell'iter procedurale.

Non necessita pertanto la riadozione della variante, così come richiesto nell'osservazione.

OSSERVAZIONE N.9 (Ambito B.7.16 di Via Colombo)

Pervenuta: prot.n.11628 del 09.06.2016

Presentata da: Sig. Mio Renato

Localizzazione: Via Colombo - Foglio n.33 Mappali n.1708

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante evidenzia che il Punto di Variante n.30 della Variante n.38 modifica la perimetrazione dell'Ambito B.7.16, includendo il mappale n.1708.

Nell'Ambito in oggetto è consentito, come da normativa della Variante n.30, l'ampliamento delle attività compatibili con la residenza.

Nel caso specifico, vista l'attività esistente, l'osservante chiede che nell'attuazione dell'ambito siano individuate adeguate zone a giardino e/o di verde a protezione delle aree residenziali limitrofe.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

Il Punto di Variante n.30 della presente variante ha previsto, in riferimento alla specifica richiesta, la modifica della perimetrazione dell'Ambito B.7.16 al fine di permettere l'ampliamento dell'edificio esistente al fine di destinarlo ad un'attività compatibile con la residenza.

Come già previsto normativamente con la Variante n.30 non è possibile l'ampliamento dell'attività esistente.

Si concorda con l'osservante in merito al fatto che, nell'attuazione dell'Ambito B.7.16, vengano previste adeguate zone e/o barriere di verde a protezione dei lotti residenziali limitrofi.

Si specifica che l'Ambito B.7.16 è comunque soggetto ad attuazione indiretta, ovvero dovrà essere predisposto un Piano Attuativo Comunale che dovrà prevedere adeguati spazi a verde ed a parcheggio.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

Al fine di chiarire definitivamente le modalità d'intervento sull'Ambito in oggetto si coglie l'occasione per correggere il refuso grafico della cartografia con l'evidenziazione dell'ambito soggetto a PAC e si integra la specifica normativa. L'accoglimento dell'osservazione con i relativi chiarimenti comportano la modifica della tavola grafica, così come riportato nella pagina successiva, e l'integrazione della relativa normativa con le parole in corsivo, così come sotto riportato.

Art.64. Zona B.7 Residenziale Mista ad alta densità

Omissis

5.16.PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.16" DI VIA COLOMBO *soggetto a Piano Attuativo.*

L'ambito è soggetto a riqualificazione urbana attraverso gli interventi necessari a garantire le trasformazioni per migliorare l'aspetto e la qualità ambientale del suo contesto.

Viene riconosciuta l'attività esistente e si prevede l'ampliamento di attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 5.000 mq./ettaro. La capacità edificatoria massima prevista è di n.20 alloggi/ettaro.

OSSERVAZIONE N.10 (modifica Cat. d'Intervento in Via Monte Grappa)

Pervenuta: prot.n.11664 del 09.06.2016

Presentata da: Sig. Zancai Luigi

Localizzazione: Via Monte Grappa
Foglio n.25 Mappale n.557

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante chiede l'eliminazione del vincolo di facciata per l'immobile di proprietà e l'adeguamento degli elaborati grafici al fine di correggere vecchi errori di accatastamento.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

Il Punto di Variante n.47 della presente variante ha previsto, in riferimento alla specifica richiesta, la modifica della Categoria d'Intervento per una parte del fabbricato in oggetto da *A.0.3.D – Ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione* in *A.0.4 – Demolizione senza ricostruzione*, mantenendo il vincolo di facciata per il corpo di fabbrica con caratteristiche storico ambientali.

Con la presente osservazione si chiede ora l'eliminazione del vincolo di facciata e la correzione grafica delle parti di fabbricato soggette a demolizione.

A questo proposito si specifica che la documentazione allegata all'osservazione ha permesso la ricostruzione storica delle dimensioni originarie dell'edificio prima degli interventi successivi.

Si ritiene quindi di adeguare la cartografia prevedendo la Categoria d'Intervento *A.0.3.S – Ristrutturazione edilizia senza demolizione totale* per la parte di edificio con valenze storico ambientali e la Categoria d'Intervento *A.0.4 – Demolizione senza ricostruzione* per i corpi di fabbrica privi di valore storico architettonico, aggiunti in epoche più recenti.

Si ritiene inoltre di confermare il vincolo di facciata in relazione alle caratteristiche storico ambientali del fabbricato ed in riferimento alla nuova documentazione prodotta che ha permesso di ricostruire le sagome originarie.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone il **PARZIALE ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della Categoria d'Intervento per le parti di fabbricato soggette a *Zona A.0.3.S – Ristrutturazione edilizia senza demolizione totale* e per le parti di edificio soggette a *Zona A.0.4. – Demolizione senza ricostruzione* con conseguente modifica della tavola grafica, così come riportato nella pagina successiva.

Non viene accolta la richiesta di eliminare il vincolo di facciata.

OSSERVAZIONE N.11 (chiarimenti sulla destinazione d'uso)

Pervenuta: prot.n.11698 del 09.06.2016

Presentata da: Geom. Liana Gotti per Ufficio Tecnico

Localizzazione: Punti di Variante n.42 e n.53

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante evidenzia che nelle schede relative ai Punti di Variante n.42 e n.53 è indicata la destinazione d'uso a Verde Privato che potrebbe avere due possibilità normative: *Verde Privato di interesse ambientale* o Categoria A.0.5 – *Aree Libere*.

Specifica inoltre che nelle tavole grafiche è riportato il retino corrispondente alla Categoria A.0.5 – *Aree Libere*, pertanto si chiede di uniformare la parte grafica a quella normativa per coerenza.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

I Punti di Variante n.42 e n.53 sono stati inseriti al fine di modificare graficamente quanto già approvato con la Variante n.37.

Si prende atto dell'ambiguità della categoria a Verde Privato e si conferma per entrambi i lotti la Categoria d'Intervento A.0.5 – *Aree Libere*, così come già indicato nella parte grafica.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la conferma della Categoria d'Intervento A.0.5 – *Aree libere*, così come già indicato nelle tavole grafiche.

Nella pagina successiva sono riproposti i Punti di Variante n.42 e n.53 con la grafia adeguata alla Categoria d'Intervento.

OSSERVAZIONE N.12 (revoca Piano di Recupero di Via Cortina)

Pervenuta: prot.n.11724 del 09.06.2016

Presentata da: Sig. Rodaro Augusto

Localizzazione: Via Cortina
Foglio n.25 Mappali n.1022-4170-4171

Contenuto dell'Osservazione:

L'osservante chiede la revoca del Piano di Recupero, localizzato tra Via Cortina e Via Martiri della Libertà e parzialmente attuato, evidenziando che altri tre piani particolareggiati sono stati revocati e quello interessato dalla presente osservazione è stato oggetto del Punto di Variante n.52.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

Il Punto di Variante n.52 della presente variante ha previsto, in relazione alle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico, la correzione di un refuso grafico della Variante n.30 che indicava tre Piani di Recupero con il colore giallo nella cartografia generale in scala 1:2000, mentre con il colore bianco nella cartografia dell'Area di Antico Impianto in scala 1:1000.

La Variante n.38, per l'area oggetto dell'osservazione, si è limitata quindi ad un aggiornamento del colore della tavola grafica dell'Area di Antico Impianto.

Così come affermato dall'osservante sono stati revocati altri tre Piani Attuativi che riguardavano però delle Zone Residenziali C e non dei Piani di Recupero.

A questo proposito si può far notare che l'Ufficio Tecnico, nel Giugno 2015, ha svolto un accurato lavoro di analisi per verificare lo stato di attuazione di tutti i piani attuativi presenti sul territorio comunale.

Dall'analisi è emersa la necessità di portare a compimento l'iter di vari piani particolareggiati in Zona Residenziale C che sono stati attuati, parzialmente attuati, ma non collaudati o le opere di urbanizzazione non sono state cedute.

In questo senso si è espressa anche la Giunta Comunale, formulando negli indirizzi la possibilità di revocare piani attuativi nella sola zona urbanistica C.

È stato inoltre valutato che il lavoro di revoca dei Piani di Recupero con contestuale individuazione di nuove e specifiche prescrizioni per i fabbricati presenti all'interno dell'Area di Antico Impianto esulavano dall'incarico della presente variante.

Così come affermato dal sottoscritto nell'elaborato di analisi denominato *"Relazione inerente le problematiche del P.R.G.C. emerse dalle richieste dei cittadini"*, allegato alla Variante n.38, vi è sicuramente la necessità di rivedere l'intero ambito dell'Area di Antico Impianto e dei Piani di Recupero in essa inclusi al fine di dotare l'Ufficio Tecnico di uno strumento unitario, provvisto di nuove specifiche analisi e chiare prescrizioni per ciascun fabbricato con valore storico architettonico.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone il **NON ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

OSSERVAZIONE N.13 (modifica perimetro Ambito B.1.7 di Via Saccon)

Pervenuta: prot.n.11729 del 09.06.2016

Presentata da: Sig.ri Endrigo Alberto e Spinato Serena

Localizzazione: Via Saccon
Foglio n.25 Mappale n.175

Contenuto dell'Osservazione:

Gli osservanti chiedono una modifica della perimetrazione del Comparto B.1.7 di Via Saccon al fine di escludere il mappale di proprietà che graficamente è inserito nel suddetto ambito per una piccola porzione.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

Il Punto di Variante n.20 della presente variante ha previsto, in relazione all'indicazione formulata dall'Ufficio Tecnico, la ripermetrazione con una nuova normativa del comparto denominato B.1.7, localizzato in Via Saccon.

Dal punto di vista grafico la presente variante ha confermato quanto già indicato con la Variante n.30.

Si ritiene corretto ripermetrare l'ambito in relazione alla presente osservazione in quanto la parte del mappale n.175 inserita nel comparto è veramente minimale.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica del perimetro del Comparto B.1.7 di Via Saccon con conseguente modifica della tavola grafica, così come riportato nella pagina successiva e della Scheda di Compensazione, riportata dopo le controdeduzioni all'Osservazione n.14.

OSSERVAZIONE N.14 (modifiche all'Ambito B.1.7 di Via Saccon)

Pervenuta: prot.n.11731 del 09.06.2016

Presentata da: Sig.ri Casto Paola, Vivian Franco, Poletto Rosalia, Bidinost Herman, Ongaro Maria, Ongaro Michela, Ongaro Nadia, Antoniali Mario, Antoniali Mirco, Vivian Erminio, Poletto Roberto, Poletto Rosalia, Endrigo Alberto e Spinato Serena.

Localizzazione: Via Saccon
Foglio n.25 Mappali n.139-142-150-170-171-175-215-407-3094-3106-3772-4505-4507-4508.

Contenuto dell'Osservazione:

Gli osservanti chiedono di mantenere la capacità edificatoria di 20 alloggi/ettaro, già prevista dalla Variante n.30, anziché 15 alloggi/ettaro, previsti dalla Variante n.38, e di ridurre invece la superficie adibita ad attività compatibili con la residenza da mq/ha 2.000 a mq/ha.1.500.

Contestualmente, al fine di poter migliorare la viabilità di previsione per l'accesso e l'uscita dall'ambito, chiedono di inserire in normativa una dicitura che permetta di valutare, in sede di piano attuativo, un'eventuale diverso tracciato viario.

Controdeduzioni ed esiti tecnici:

Il Punto di Variante n.20 della presente variante ha previsto, in relazione all'indicazione formulata dall'Ufficio Tecnico, la ripermimetrazione con una nuova normativa del comparto denominato B.1.7, localizzato in Via Saccon.

La nuova specifica normativa ha previsto una capacità edificatoria di 15 alloggi/ettaro inferiori a quelli già previsti dalla Variante n.38. Ciò è possibile in relazione alla struttura delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione che presentano dei parametri generali validi per ogni sottozona salvo per quelle soggette a compensazione/perequazione con relative specifiche.

Si ritiene comunque corretta la proposta di adeguare la capacità edificatoria a quella generale delle Zone B1 pari a 20 alloggi/ettaro, contestualmente riducendo la quota relativa alle attività compatibili con la residenza da mq/ha 2.000/ha a mq/ha. 1.500.

Si ritiene inoltre corretta l'osservazione inerente la viabilità e la relativa proposta di inserire una dicitura nella normativa che permetta di verificare la reale attuazione della viabilità di previsione in sede di piano attuativo, modificando eventualmente il perimetro del piano nei limiti previsti dalla vigente normativa.

Conclusione tecnica:

Per le motivazioni sopraesposte ed in relazione alle controdeduzioni sopra riportate si propone l'**ACCOGLIMENTO** dell'osservazione.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della capacità edificatoria residenziale da 15 alloggi/ettaro a 20 alloggi/ettaro e la riduzione della superficie per attività compatibili con la residenza da mq/ha 2.000 a mq/ha. 1.500 con conseguente modifica della Scheda di Compensazione 43 riportata nella pagina seguente.

Si specifica che la modifica non comporta aumento del carico urbanistico in quanto lo stesso era già previsto con la Variante n.30.

Viene inoltre modificata la specifica normativa per l'ambito in questione con l'inserimento delle parole riportate di seguito in corsivo.

5.7. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.1.7." di via Saccon – Via Piave, soggetto a Piano Attuativo con obbligo della Compensazione ().**

Il Piano Attuativo dovrà definire il futuro assetto dell'ambito in relazione alla particolare localizzazione dell'area compresa tra l'Area di Antico Impianto di Via Monte Grappa ed i fabbricati di recente realizzazione posti a sud.

Il PAC dovrà prevedere la nuova viabilità prevista dal Piano che permette il collegamento tra Via Saccon e Via Piave e la realizzazione dell'area destinata a Verde Pubblico Attrezzato individuata negli elaborati grafici.

Ai fini della Compensazione l'area da cedere al Comune per il verde attrezzato dovrà corrispondere come superficie a quella indicata negli elaborati grafici, ma ne potrà essere modificata la localizzazione in relazione alle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale in fase di approvazione dello strumento attuativo.

In sede di redazione del PAC dovrà essere attentamente valutata la possibilità tecnica di realizzazione del collegamento viario tra Via Saccon e Via Piave.

In alternativa potrà essere modificato il perimetro del PAC, entro i limiti della flessibilità di legge, al fine di ricomprendere eventuali altri lotti, attualmente esclusi, per consentire la realizzazione di un agevole e sicuro collegamento con la viabilità esistente.

Esito delle controdeduzioni alle Osservazioni/Opposizioni

Si riporta di seguito il quadro riassuntivo delle controdeduzioni alle Osservazioni/Opposizioni pervenute con la relativa proposta di accoglimento o non accoglimento.

<u>Osservazione n.01</u>	
Prot.09690 del 16.05.2016	ACCOLTA
<u>Osservazione n.02</u>	
Prot.09907 del 18.05.2016	ACCOLTA
<u>Osservazione n.03</u>	
Prot.10733 del 30.05.2016	PARZIALMENTE ACCOLTA
<u>Osservazione n.04</u>	
Prot.10955 del 01.06.2016	ACCOLTA
<u>Osservazione n.05</u>	
Prot.11260 del 06.06.2016	NON ACCOLTA
<u>Osservazione n.06</u>	
Prot.11319 del 06.06.2016	NON ACCOLTA
<u>Osservazione n.07</u>	
Prot.11405 del 07.06.2016	NON ACCOLTA
<u>Osservazione n.08</u>	
Prot.11416 del 07.06.2016	NON ACCOLTA
<u>Osservazione n.09</u>	
Prot.11628 del 09.06.2016	ACCOLTA
<u>Osservazione n.10</u>	
Prot.11664 del 09.06.2016	PARZIALMENTE ACCOLTA
<u>Osservazione n.11</u>	
Prot.11698 del 09.06.2016	ACCOLTA
<u>Osservazione n.12</u>	
Prot.11724 del 09.06.2016	NON ACCOLTA
<u>Osservazione n.13</u>	
Prot.11729 del 09.06.2016	ACCOLTA
<u>Osservazione n.14</u>	
Prot.11731 del 09.06.2016	ACCOLTA

Si precisa quindi che sono pervenute n.14 Osservazioni/Opposizioni: per n.7 si formula una proposta di accoglimento, per n.2 una proposta di parziale accoglimento e per n.5 una proposta di non accoglimento.

Si specifica che, trattandosi di una variante non sostanziale puntuale, non sono state accolte le osservazioni che riguardavano aree non oggetto della variante, in quanto l'eventuale modifica non avrebbe potuto consentire le osservazioni/opposizioni ai sensi della vigente normativa.

Quadro riepilogativo degli standards urbanistici

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo delle Attrezzature e Servizi, di cui agli standards urbanistici, aggiornato a seguito delle modifiche apportate con la presente variante.

Viabilità e Trasporti

Individuati con la Variante n.37	mq.	109.957
Punto di Variante n.32 (riduzione)	mq.	- 762
Punto di Variante n.38 (aumento)	mq.	445
Punto di Variante n.39 (aumento)	mq.	<u>207</u>
Totale	mq.	109.847

Si specifica che **mq.109.847** individuati sono superiori a **mq.85.750** richiesti.

Culto e Vita Associativa

Individuati con la Variante n.31	mq.	86.306
Punto di Variante n.32 (aumento)	mq.	<u>1.591</u>
Totale	mq.	87.897

Si specifica che **mq.87.897** individuati sono superiori a **mq.73.500** richiesti.

Istruzione

Individuati con la Variante n.31	mq.	104.165
Punto di Variante n.38 (riduzione)	mq.	- 1.622
Punto di Variante n.55 (riduzione)	mq.	<u>- 5.134</u>
Totale	mq.	97.409

Si specifica che **mq.97.409** individuati sono superiori a **mq.85.750** richiesti.

Assistenza e Sanità

Individuati con la Variante n.31	mq.	93.742
Punto di Variante n.55 (aumento)	mq.	<u>1.800</u>
Totale	mq.	95.542

Si specifica che **mq.95.542** individuati sono superiori a **mq.73.500** richiesti.

Spettacolo, ricreazione e verde

Individuati con la Variante n.37	mq.	312.093
Punto di Variante n.03 (riduzione)	mq.	- 272
Punto di Variante n.15 (riduzione)	mq.	- 108
Punto di Variante n.20 (aumento)	mq.	2.860
Punto di Variante n.27 (aumento)	mq.	438
Punto di Variante n.29 (aumento)	mq.	454
Punto di Variante n.32 (riduzione)	mq.	- 829
Punto di Variante n.34 (riduzione)	mq.	- 91
Punto di Variante n.59 (riduzione)	mq.	<u>- 3.057</u>
Totale	mq.	311.488

Si specifica che **mq.311.488** individuati sono superiori a **mq.294.000** richiesti.

Il totale complessivo delle Attrezzature e Servizi, individuati dal P.R.G.C., è pari a **mq.702.183** superiore a **mq. 612.500** richiesto.

Note conclusive

La presente variante si configura come variante puntuale, a carattere non sostanziale, in conformità a quanto disciplinato dall'art.63 comma 5 lettera a) della Legge Regionale n.5 del 28.02.2007 e s.m.i., ai contenuti del Regolamento di Attuazione, di cui all'art.17 del D.P.Reg. n.086/Pres. del 20.03.2008 e nel rispetto dei limiti di flessibilità di Piano, vigenti all'inizio dell'iter di redazione della variante stessa.

Le modifiche apportate al P.R.G.C., a seguito della presente variante, prevedono lievi modifiche agli standard urbanistici per le attrezzature negli insediamenti residenziali che risultano comunque superiori a quanto richiesto dalla vigente normativa, così come si può evincere dal quadro riassuntivo riportato nella pagina precedente.

Le modifiche apportate al P.R.G.C., in seguito all'accoglimento delle Osservazioni/Opposizioni, non modificano la dotazione relativa agli standard urbanistici, non creano aumento della capacità insediativa e risultano conformi ai disposti della L.R. n.5/2007 in relazione alla quale è stata redatta la presente variante.

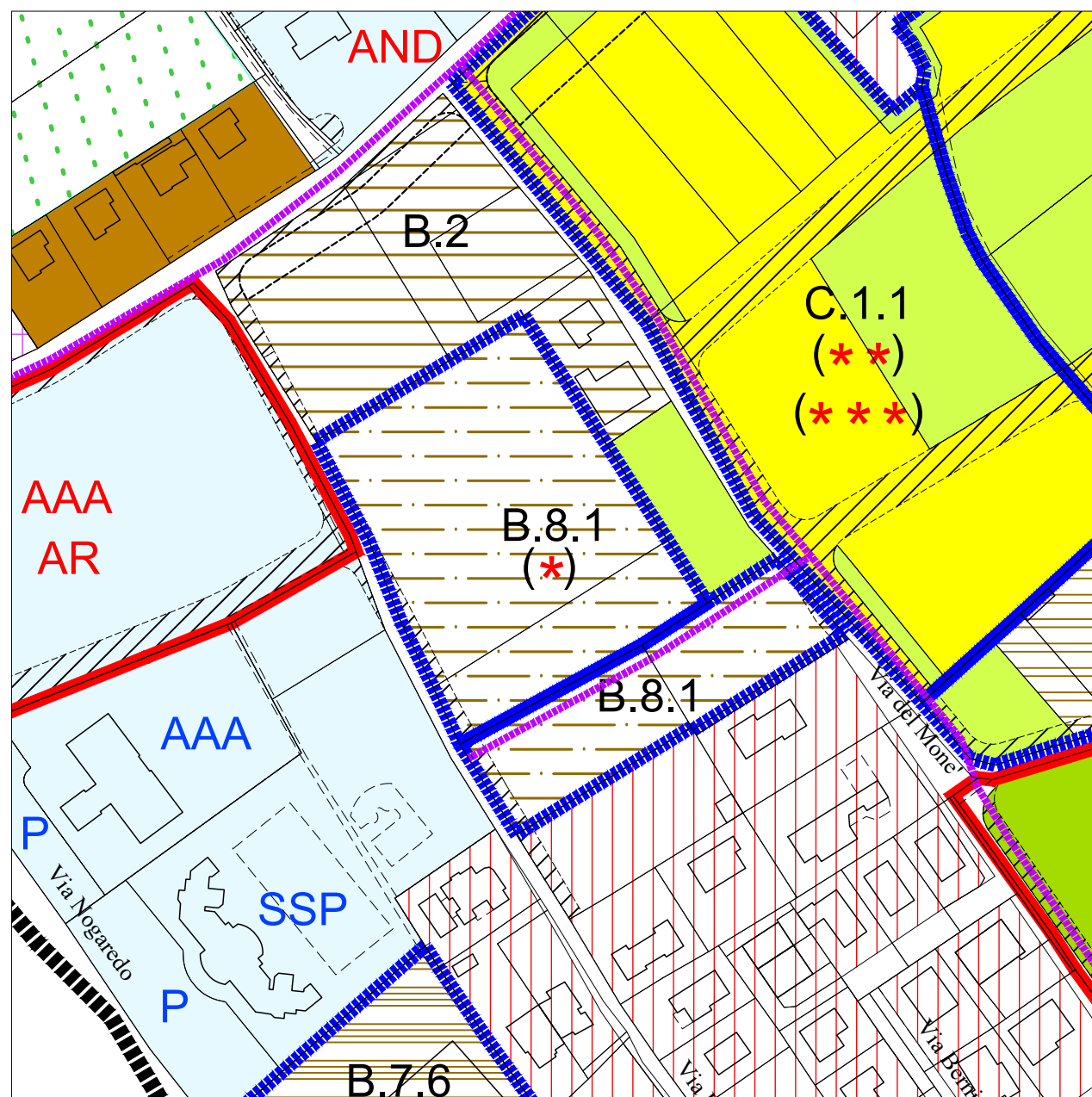
Pordenone lì,

Il Progettista
Architetto Marco Di Fusco

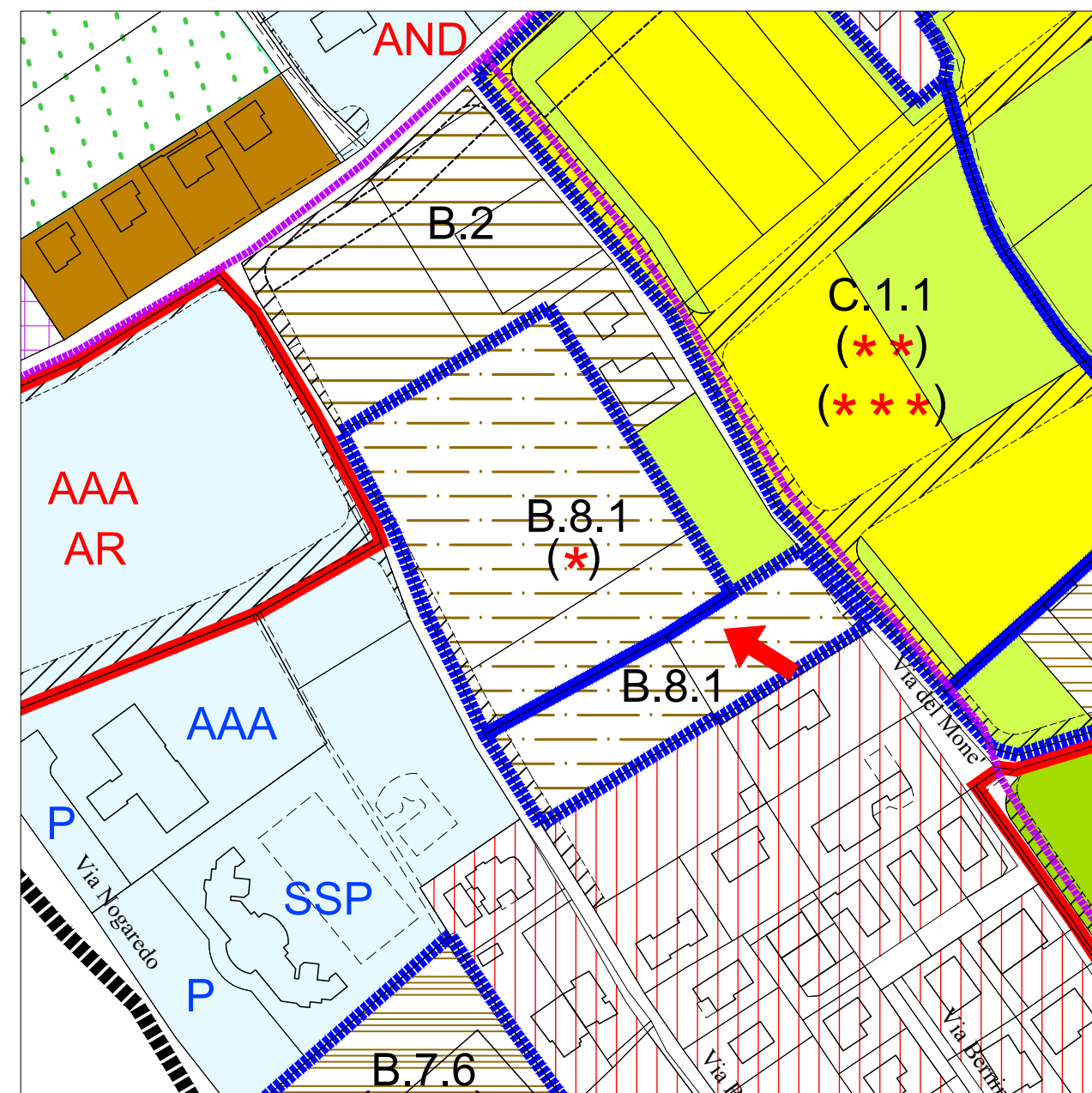
Osservazione n. 1

Eliminazione previsione pista ciclabile

Adottato



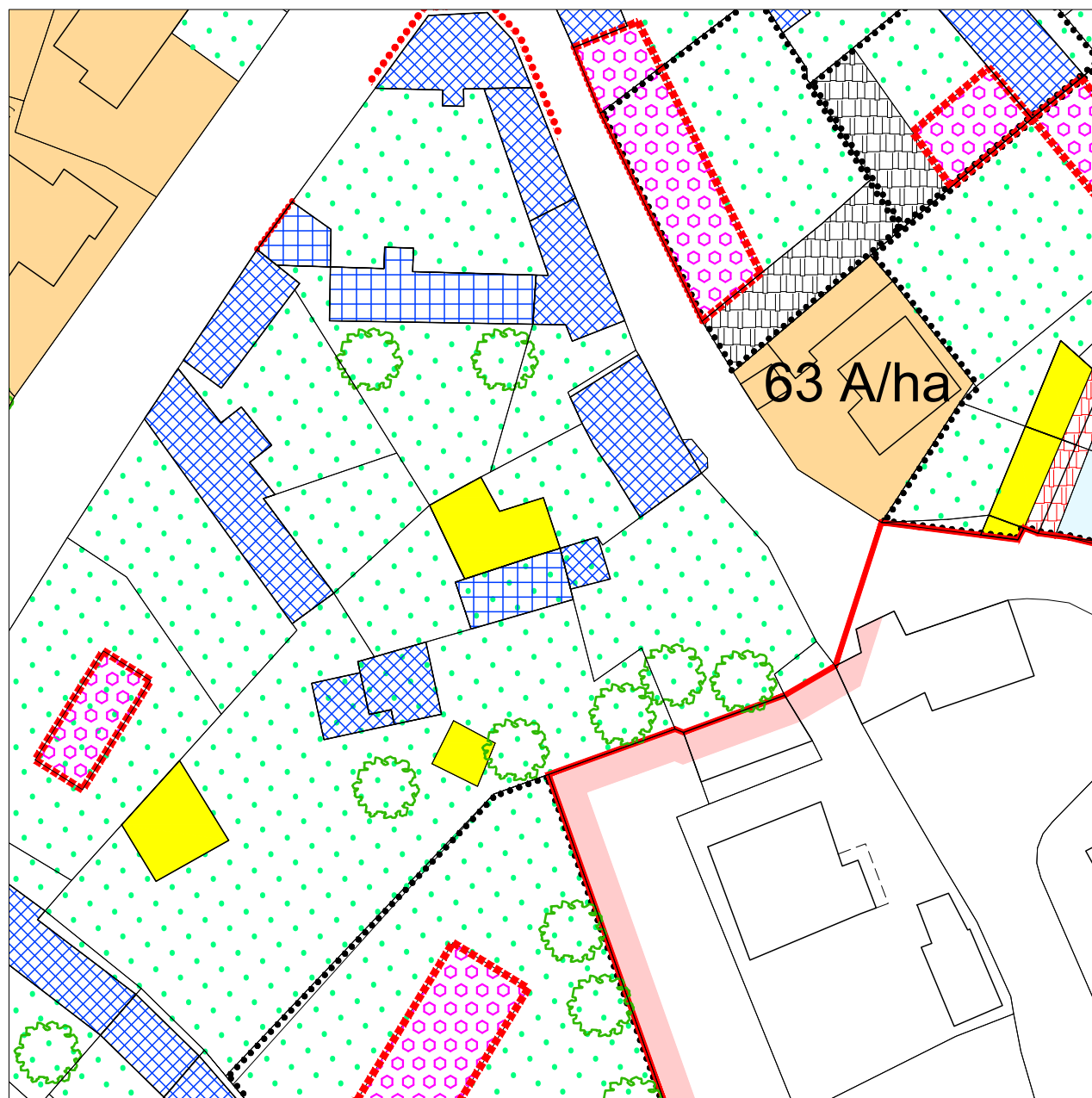
Proposta di Variante



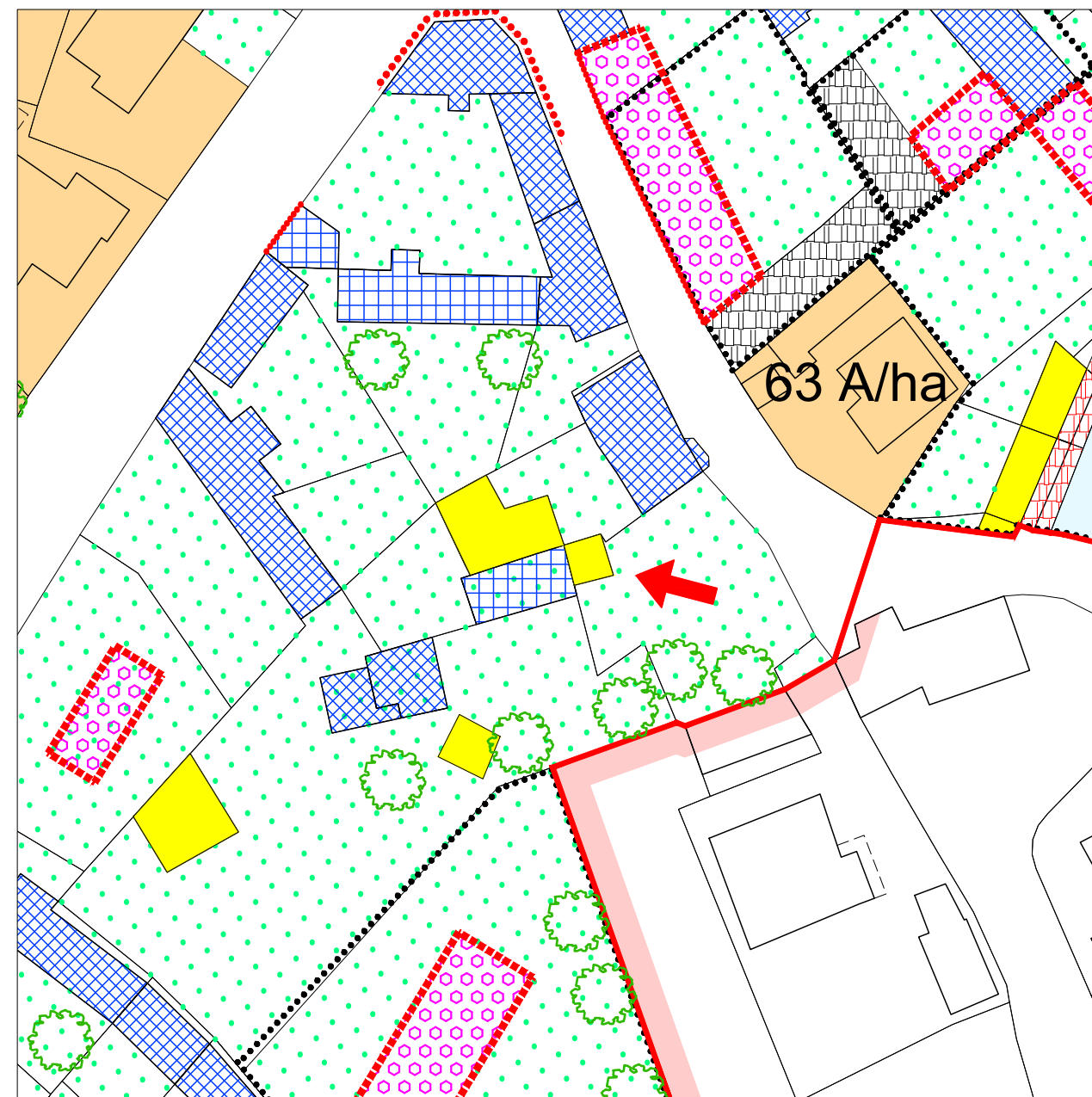
Osservazione n. 2

Cambio Categoria d'Intervento da A.0.3.D ad A.0.4

Adottato



Proposta di Variante



Osservazione n. 3

Modifica Categoria d'Intervento per il fabbricato indicato

Adottato



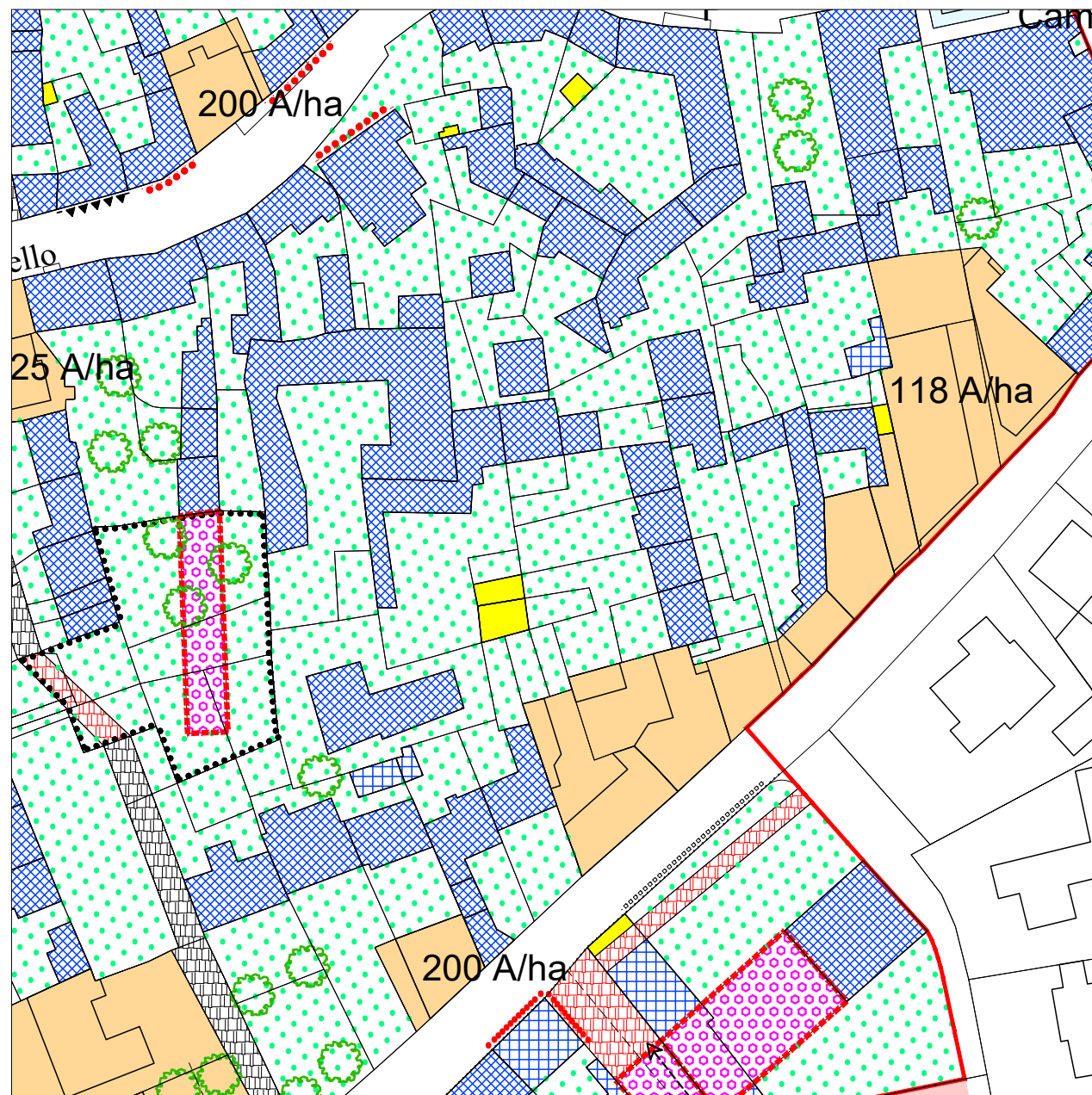
Proposta di Variante



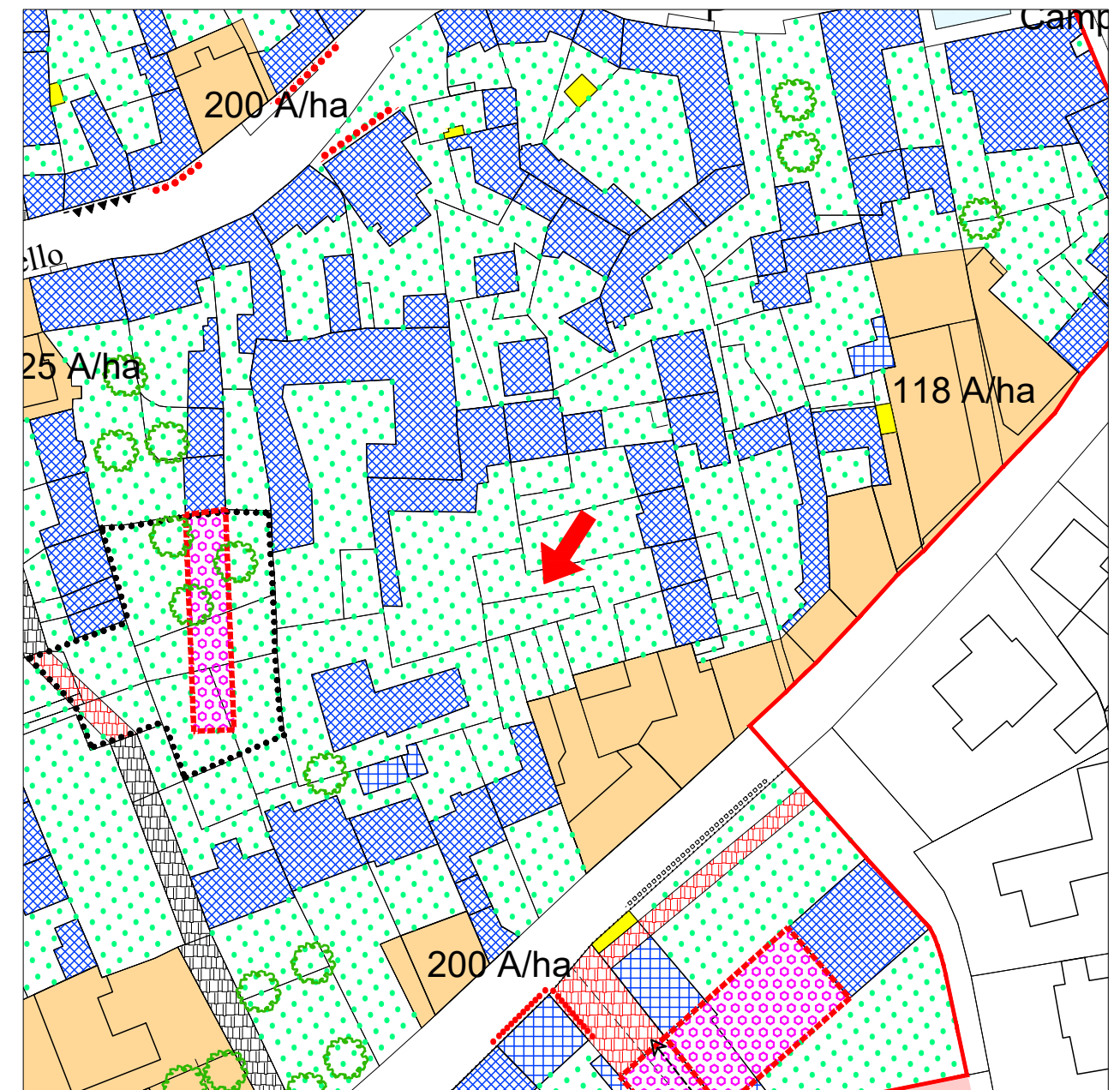
Osservazione n. 4

Modifica categoria d'intervento da A.0.4 ad A.0.5

Adottato



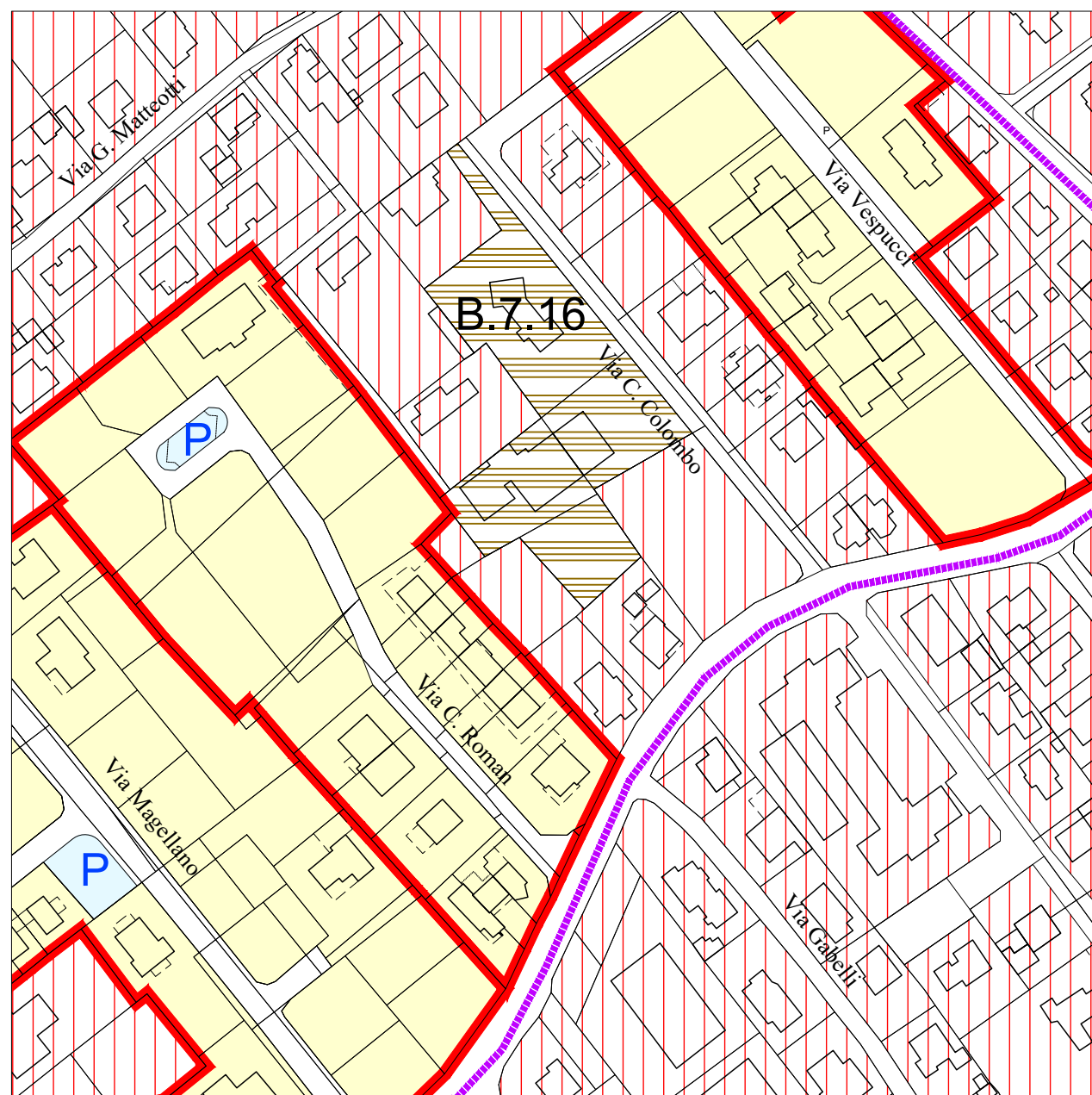
Proposta di Variante



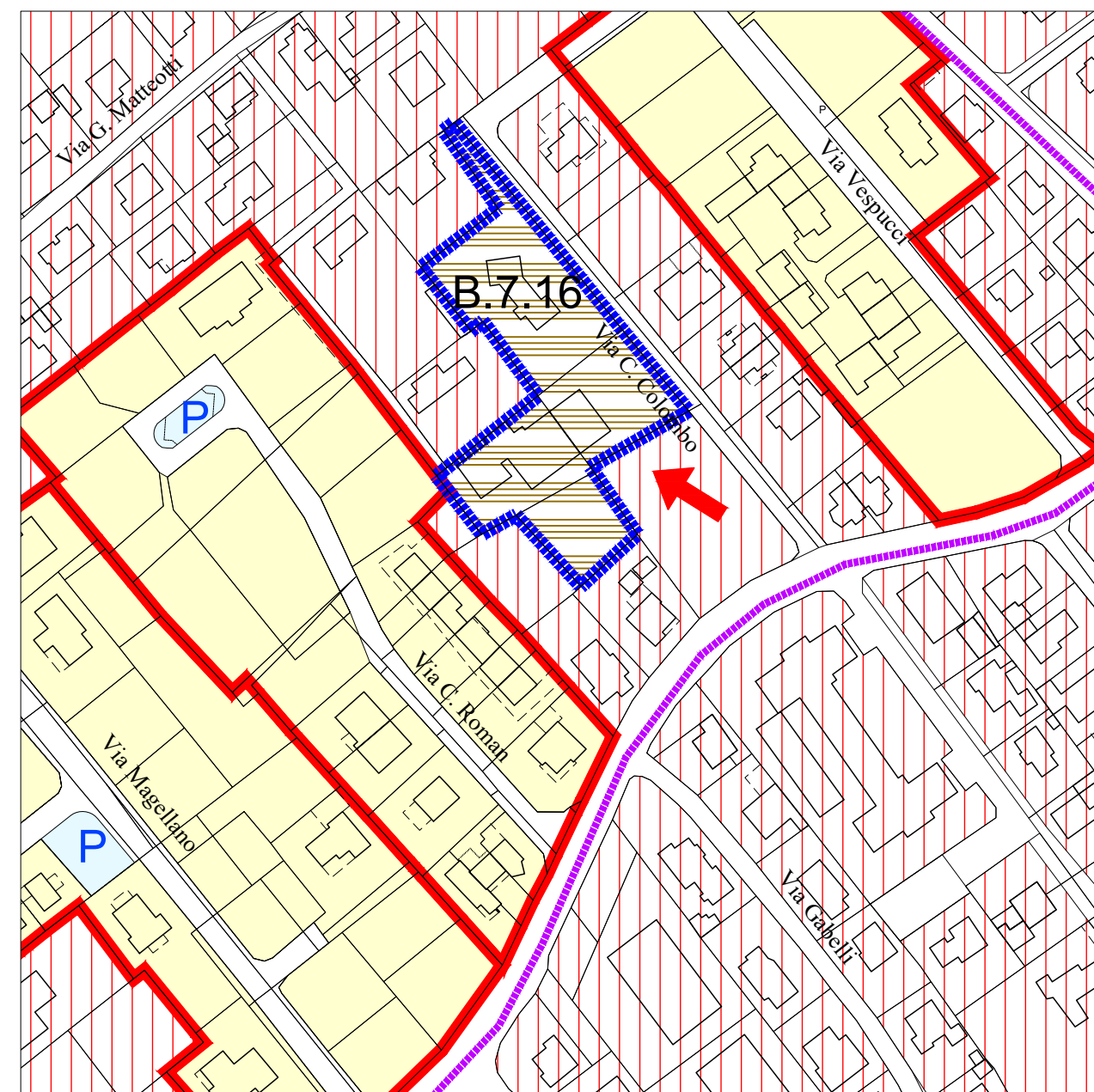
Osservazione n. 9

Correzione refuso grafico Piano Attuativo B.7.16

Adottato



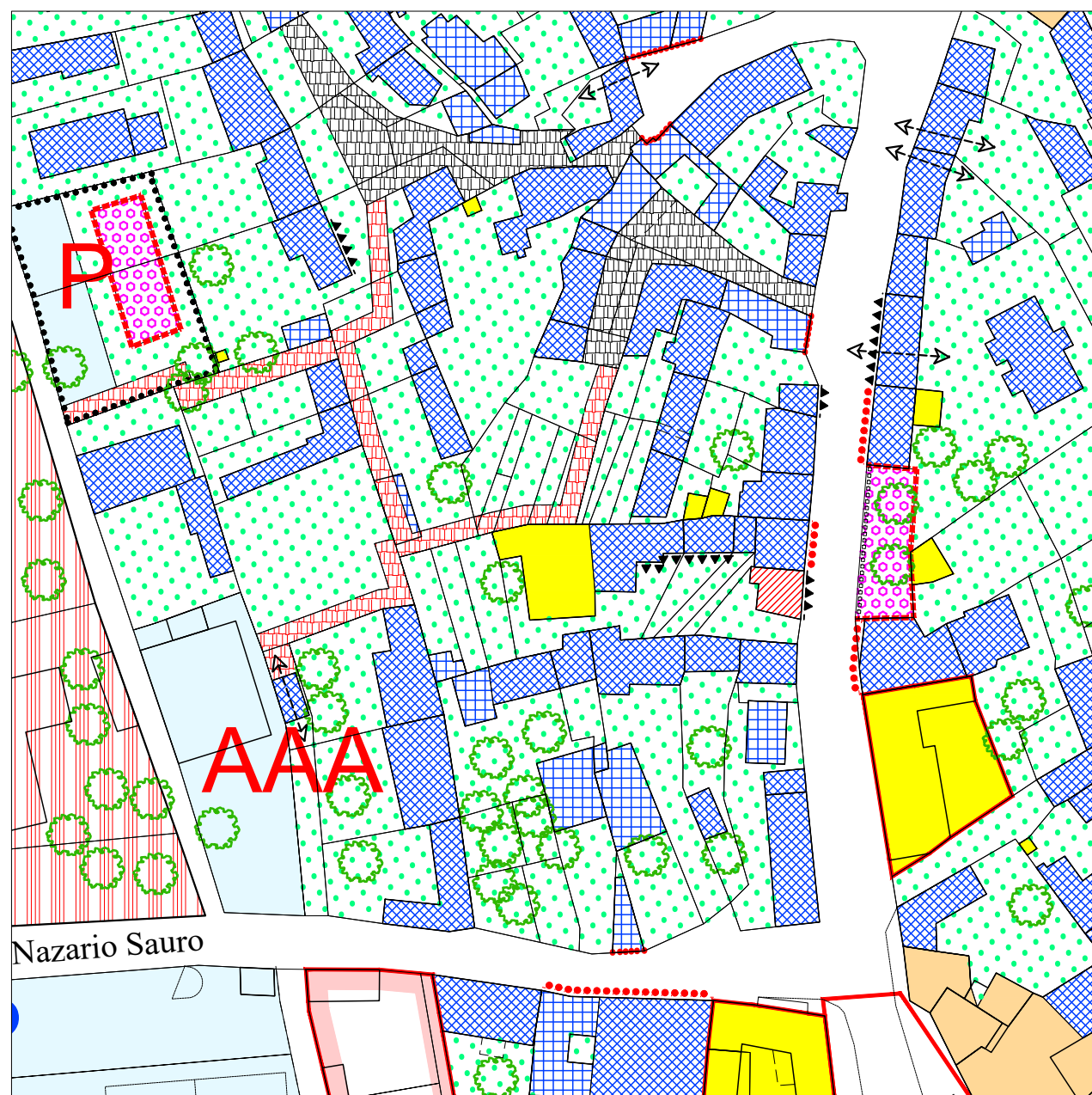
Proposta di Variante



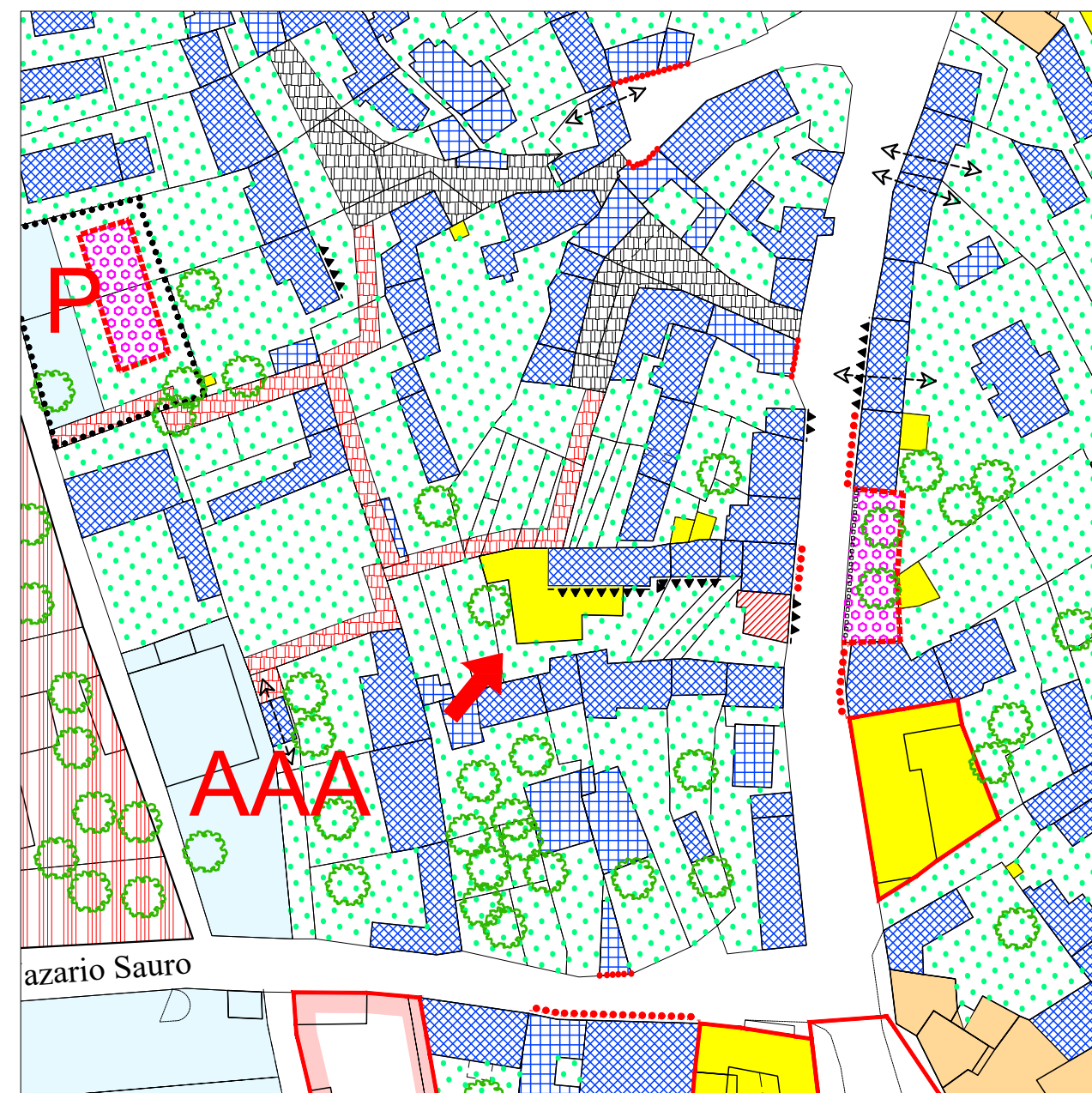
Osservazione n. 10

Modifica Categoria d'Intervento in riferimento allo stato di fatto

Adottato



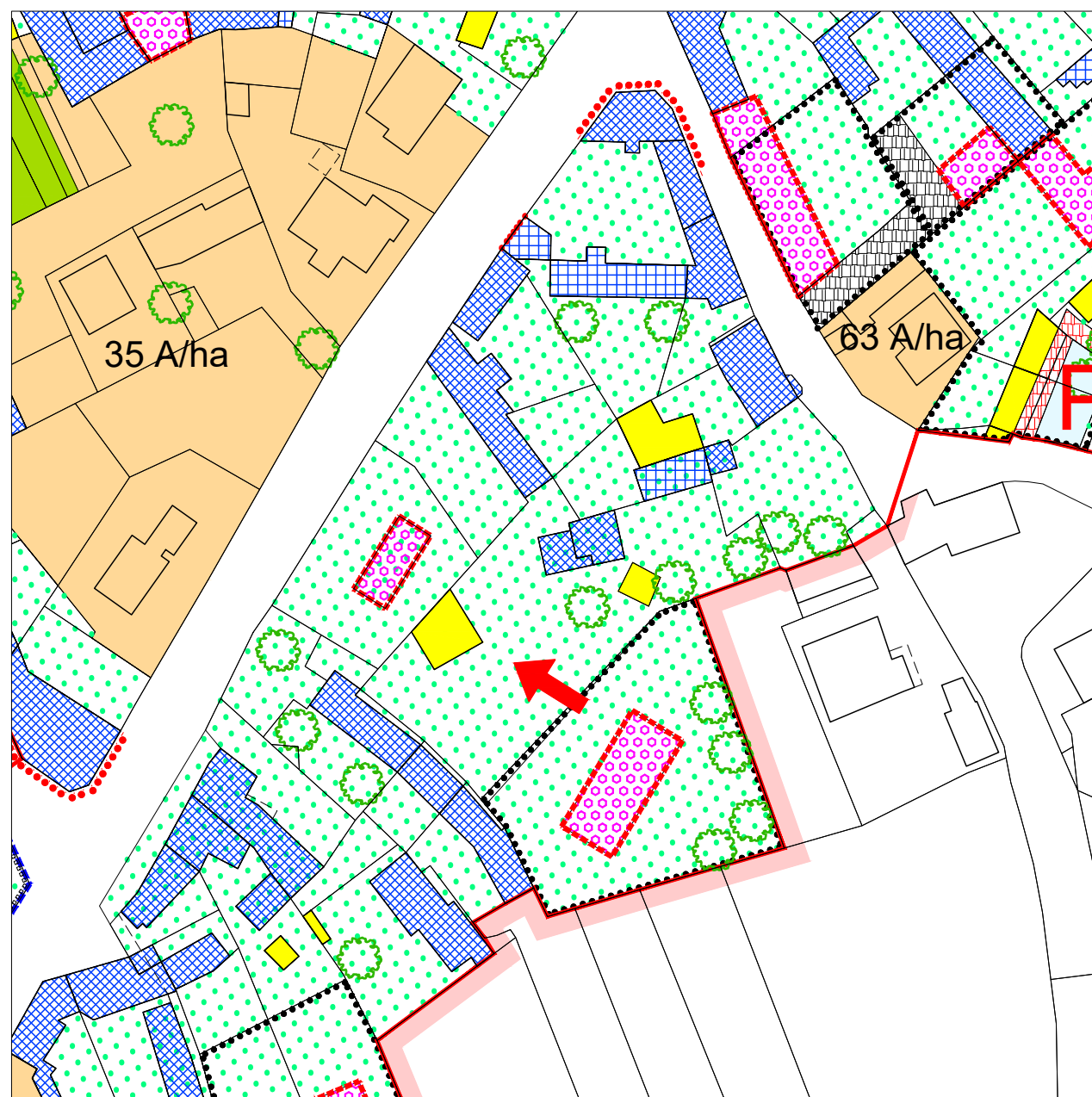
Proposta di Variante



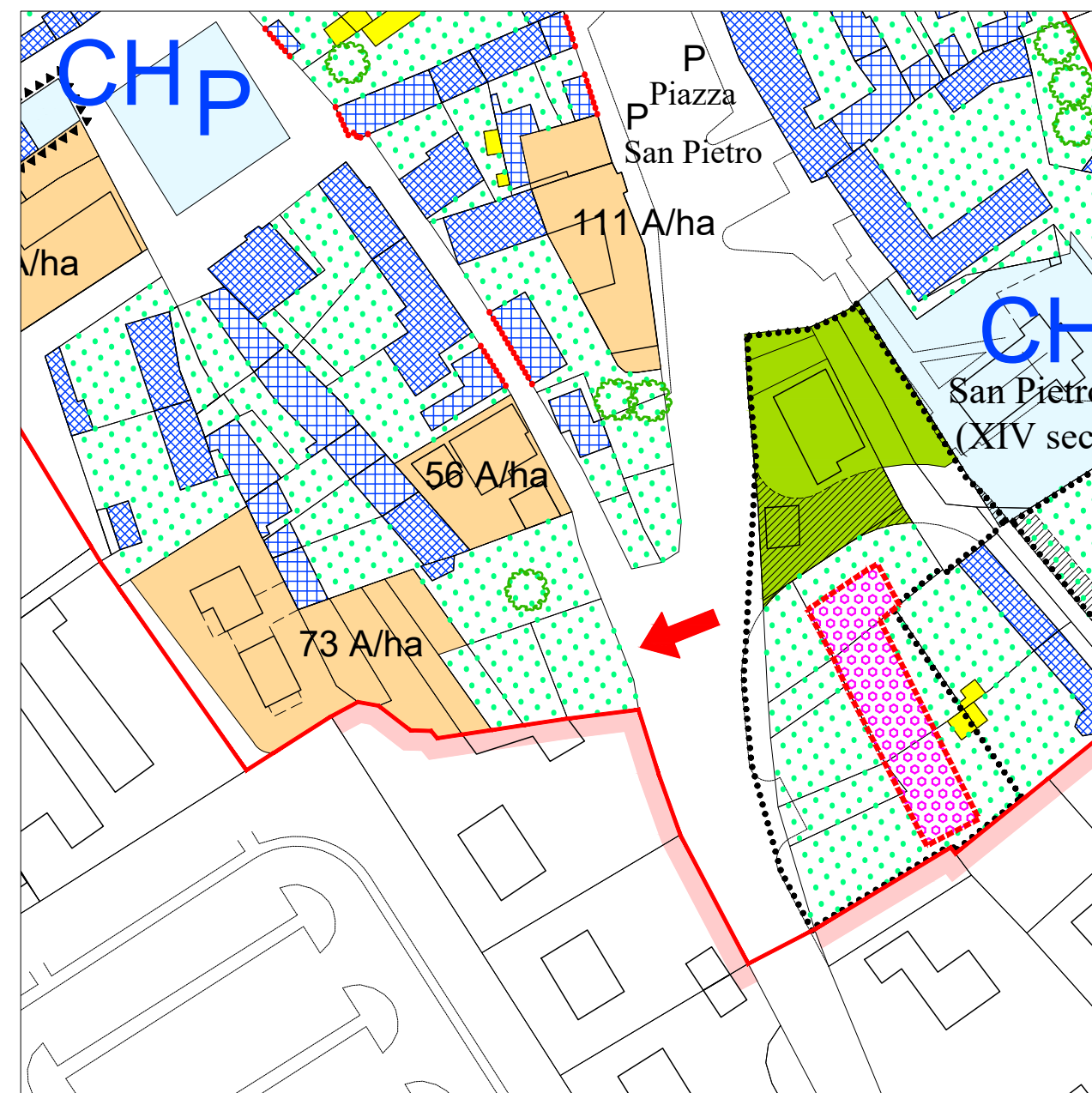
Osservazione n. 11

Conferma grafica Punti di Variante 42 e 53 in A.0.5. Aree Libere

Punto 42



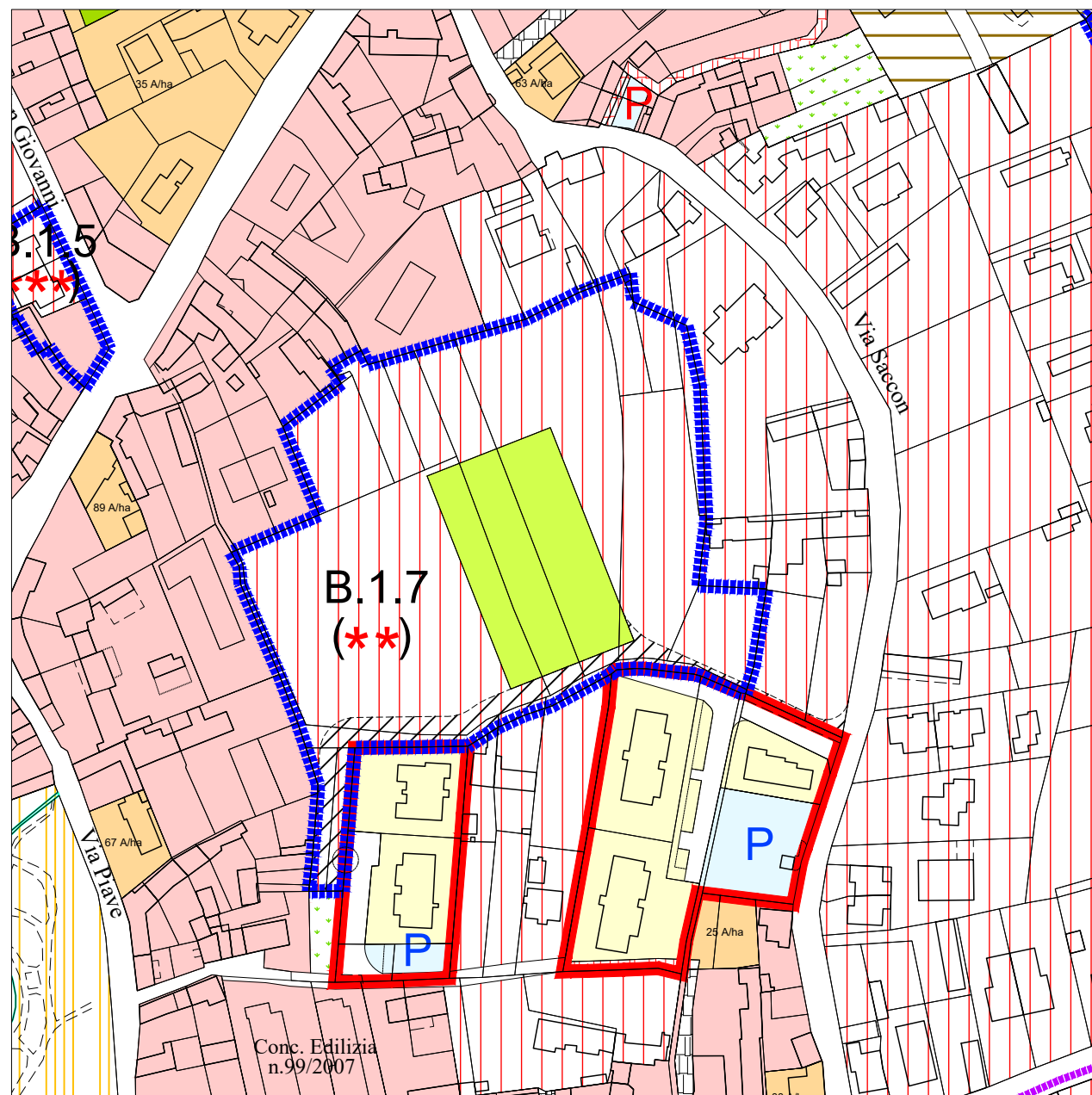
Punto 53



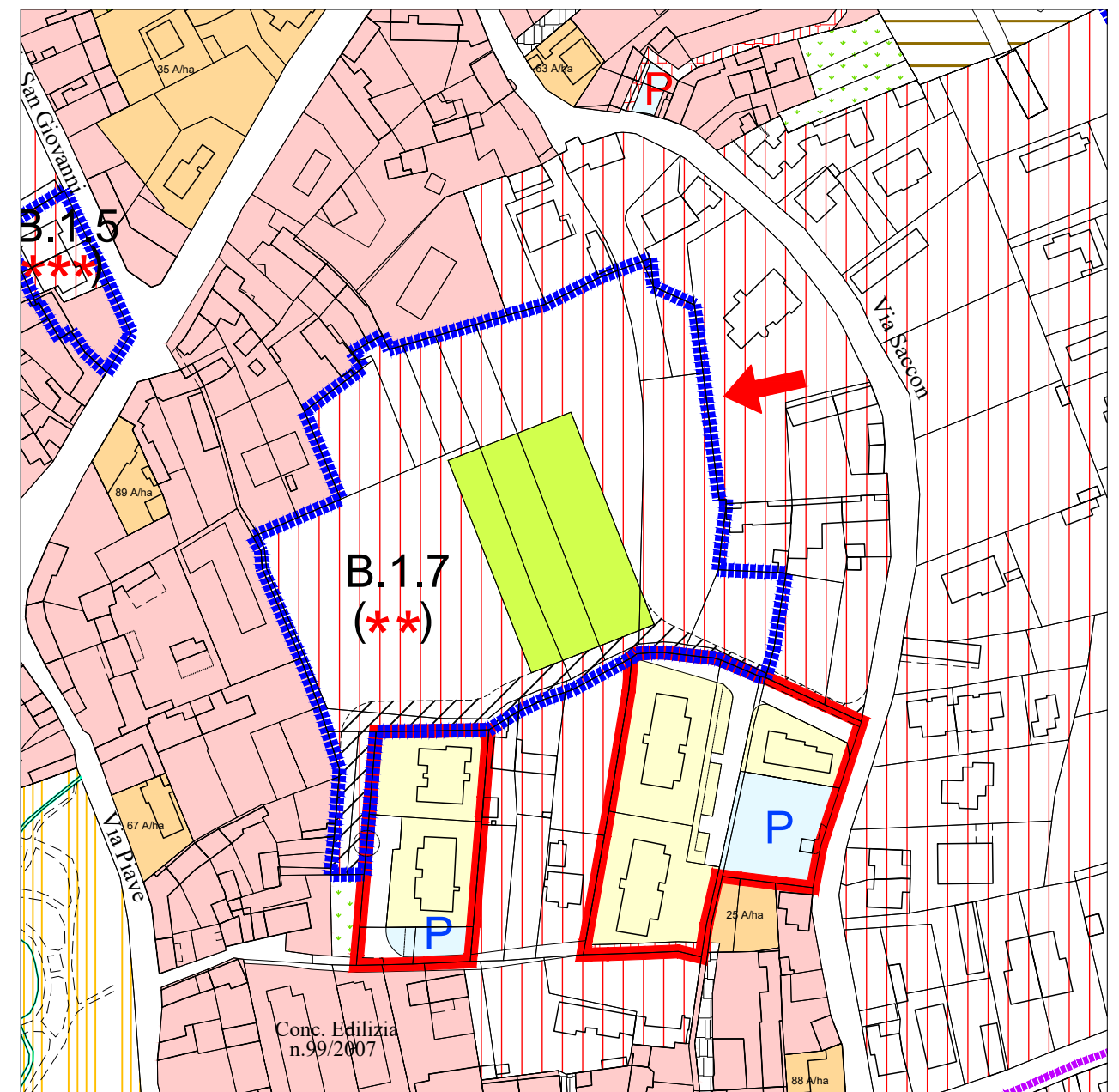
Osservazione n. 13

Riperimetrazione Piano Attuativo B.1.7

Adottato



Proposta di Variante

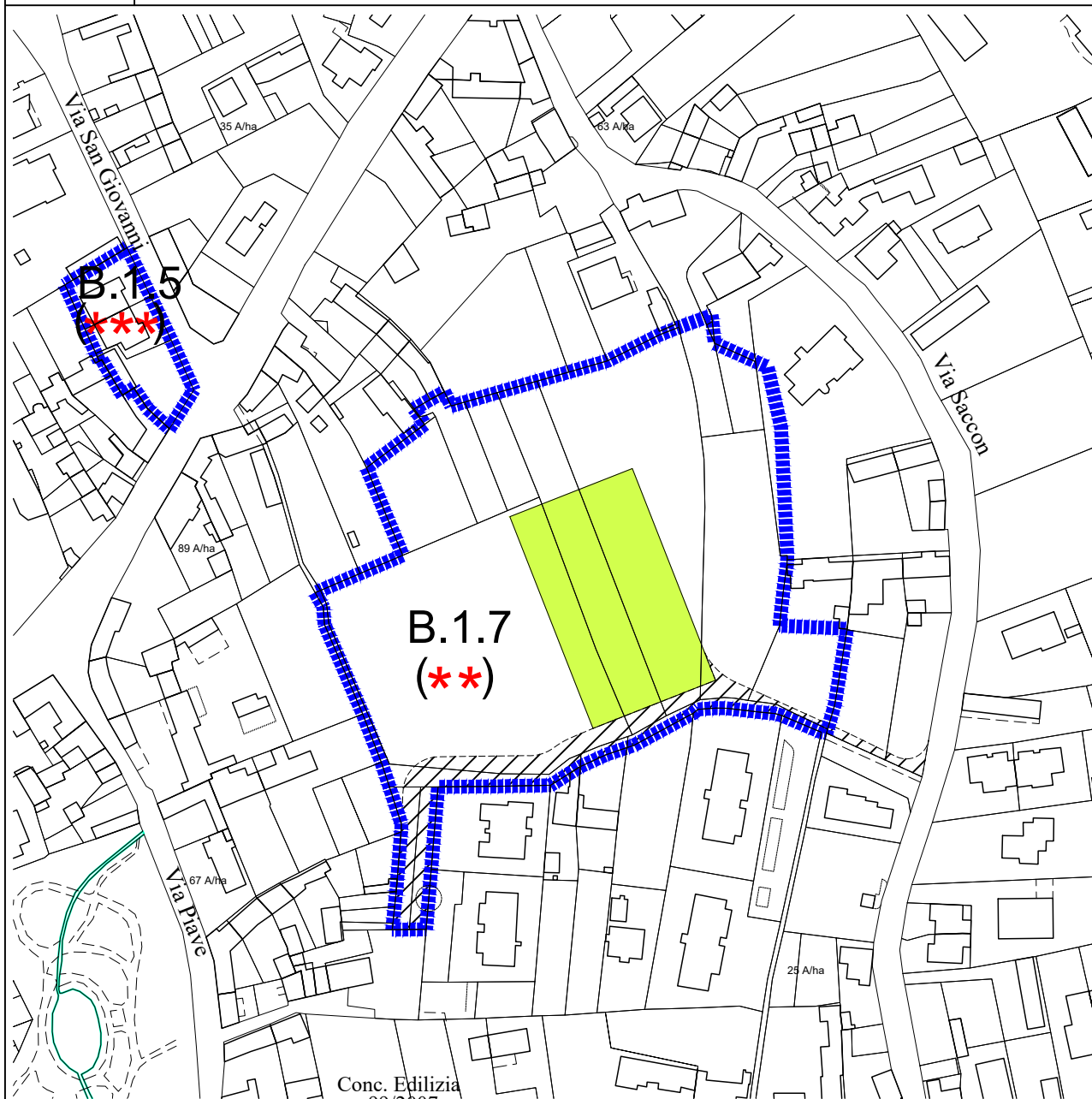


43

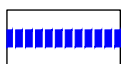
AMBITO B.1.7

COMPENSAZIONE (**)

scala 1:2000



LEGENDA



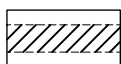
Limite del
Piano Attuativo



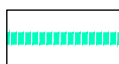
Corso d'acqua



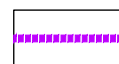
Verde di progetto



Viabilità indicativa
di progetto



Fascia di rispetto
dei corsi d'acqua



Pista ciclabile

N.	DEFINIZIONI	Dati metrici
1	Superficie territoriale (St)	ha. 1.62.59
2	Abitazioni/Ettaro n. 15 20	n. 24 32
3	Attività compatibili con la Residenza m ² /ha. 2.000 1.500	m ² 3.251 2.438
4	Compensazione riguardante la cessione gratuita dell'area Verde individuata dal PRGC	m ² 2.860