



COMUNE DI
TAVAGNACCO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE n° 22

Art.63 sexies - L.R.5/2007 e s.m.i.

Art.57 quater - L.R.5/2007 e s.m.i.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

RELAZIONE

Premesso che con deliberazione n.44 del 20 luglio 2023 il Consiglio comunale di Tavagnacco ha adottato, ai sensi dell'art.63, co.1, della L.R.5/2007, la Variante n.22 al PRGC vigente,

l'Amministrazione comunale di Tavagnacco, nel prendere atto che nei termini di legge sono pervenute istanze di osservazioni sollevate dall'ufficio tecnico comunale e da privati cittadini, ritiene di poter controdedurre, apportando le eventuali modifiche/integrazioni, come di seguito esposto:

1 – COSETTA E DANIELE PETRI

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione ha per oggetto la richiesta di introduzione di alcune integrazioni alla norma proposta per la Zona B3/c di Cavalicco (ex Ambito 12) al fine di consentirne una migliore possibilità gestionale.

Il Comune concorda con l'integrazione, ad esclusione del punto 3 riguardante la distribuzione dei costi di urbanizzazione, in quanto non pertinente. Inoltre, poiché la stessa ha un carattere generale, consente di agevolare e chiarire i termini di attuazione di tutti gli ambiti di zona B convenzionata (B2/c e B3/c), si ritiene di estenderla a tutti gli ambiti medesimi.

Pertanto si integrano rispettivamente i paragrafi – NORME PARTICOLARI degli Artt. 30 e 31, come di seguito:

“ Norme di gestione

- 1. Venga redatto un progetto unitario delle opere di urbanizzazione primaria, a carico del primo richiedente un titolo edificatorio.**
- 2. La presentazione dei permessi di costruire delle singole proprietà immobiliari possa avvenire anche in maniera autonoma rispetto ad altri proprietari ricadenti all'interno della medesima area oggetto di convenzione.**

“

2 – ERMACORA PAOLA – MARCON MERI

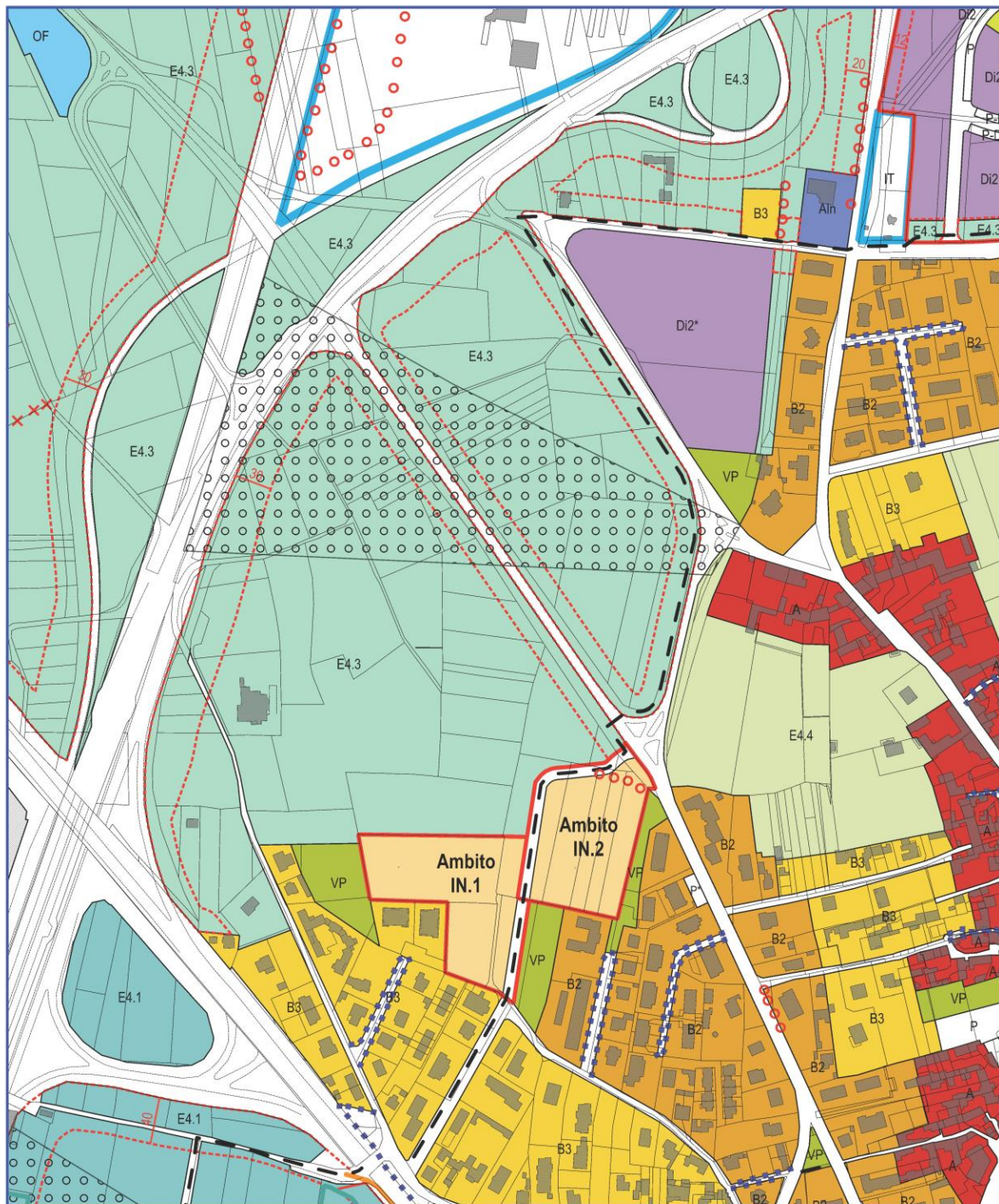
ACCOLTA

Il ricorrente chiede di rendere edificabile l'intero lotto di proprietà, da sottoporre ad un unico PAC nell'ambito del comparto IN2.

La nuova soluzione, anche con la nuova impostazione viaria conseguente all'accoglimento dell'osservazione 2.3, ripropone un assetto infrastrutturale analogo a quello vigente, ma riportato in aderenza al tessuto insediativo esistente, ottenendo maggiore concentrazione urbana, confermando altresì gli obiettivi di risolvere i problemi di riorganizzazione viabilistica in quel settore urbano, di favorire le esigenze di collegamento e accessibilità al nucleo abitativo prossimo alla tangenziale e di fluidificare il traffico a nord di Feletto.

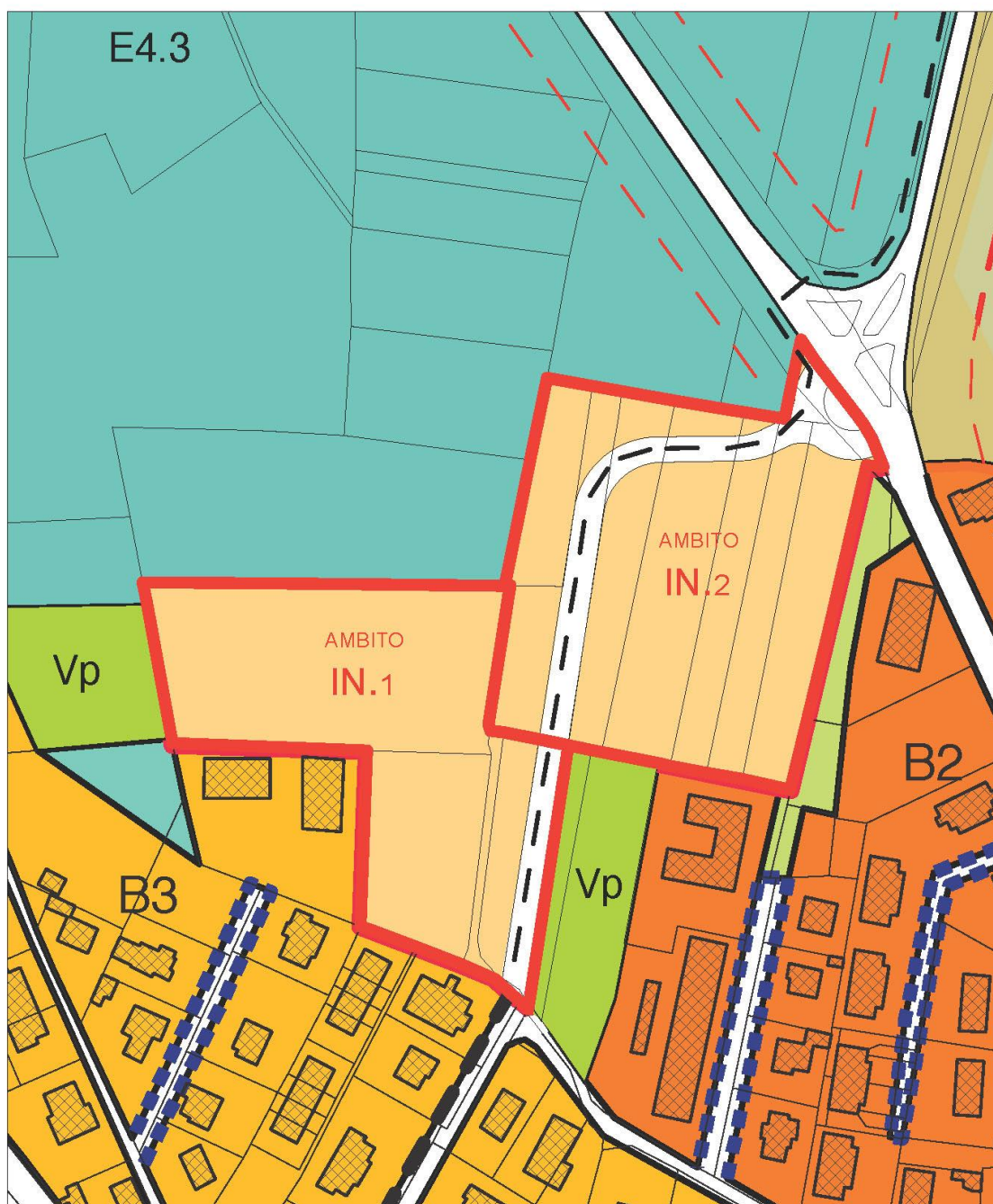
La richiesta è accolta.

Proposta Variante n. 22



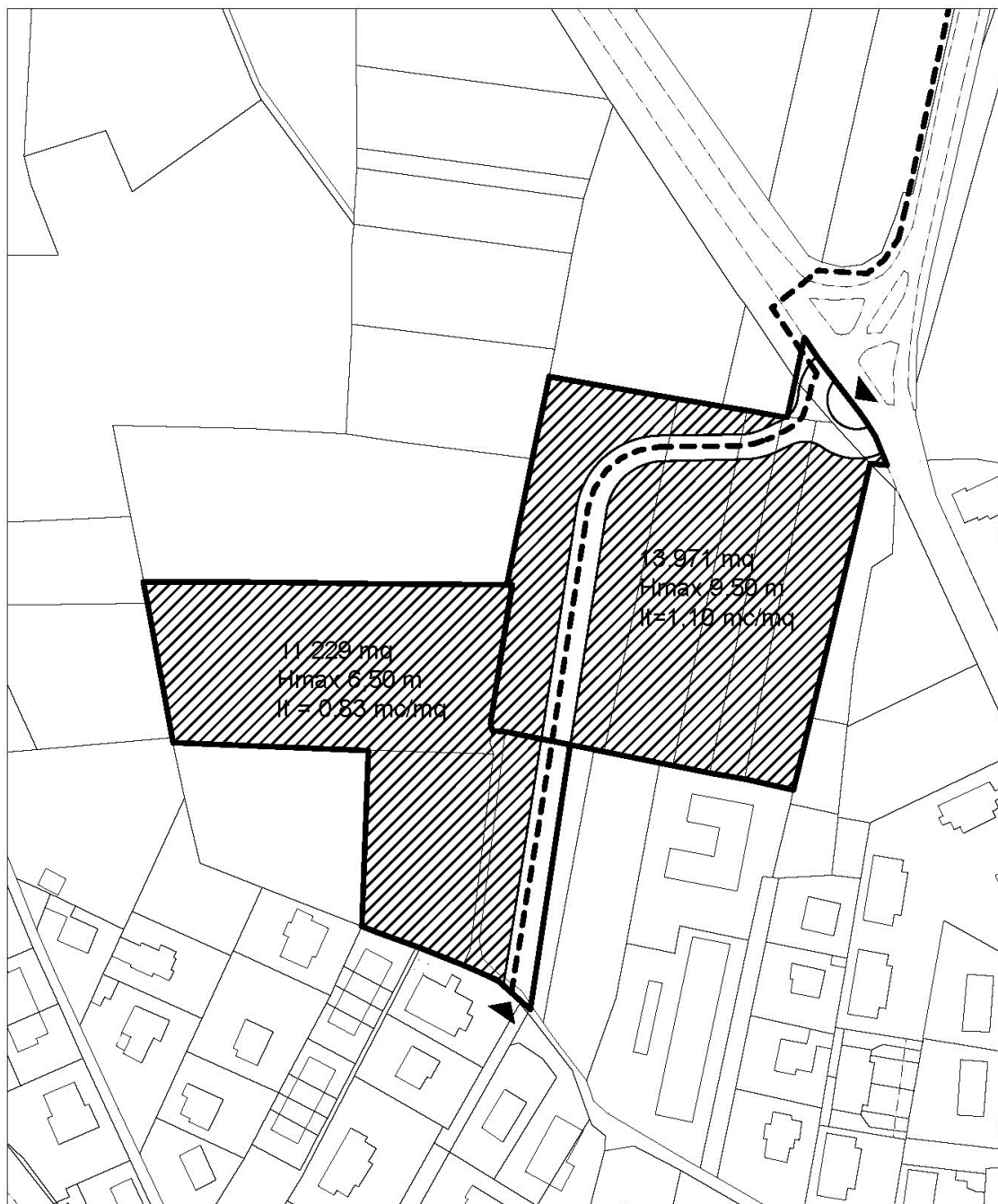
Proposta Osservazioni

Ambito di Piano Attuativo nr. **IN.1-IN.2** Feletto Umberto

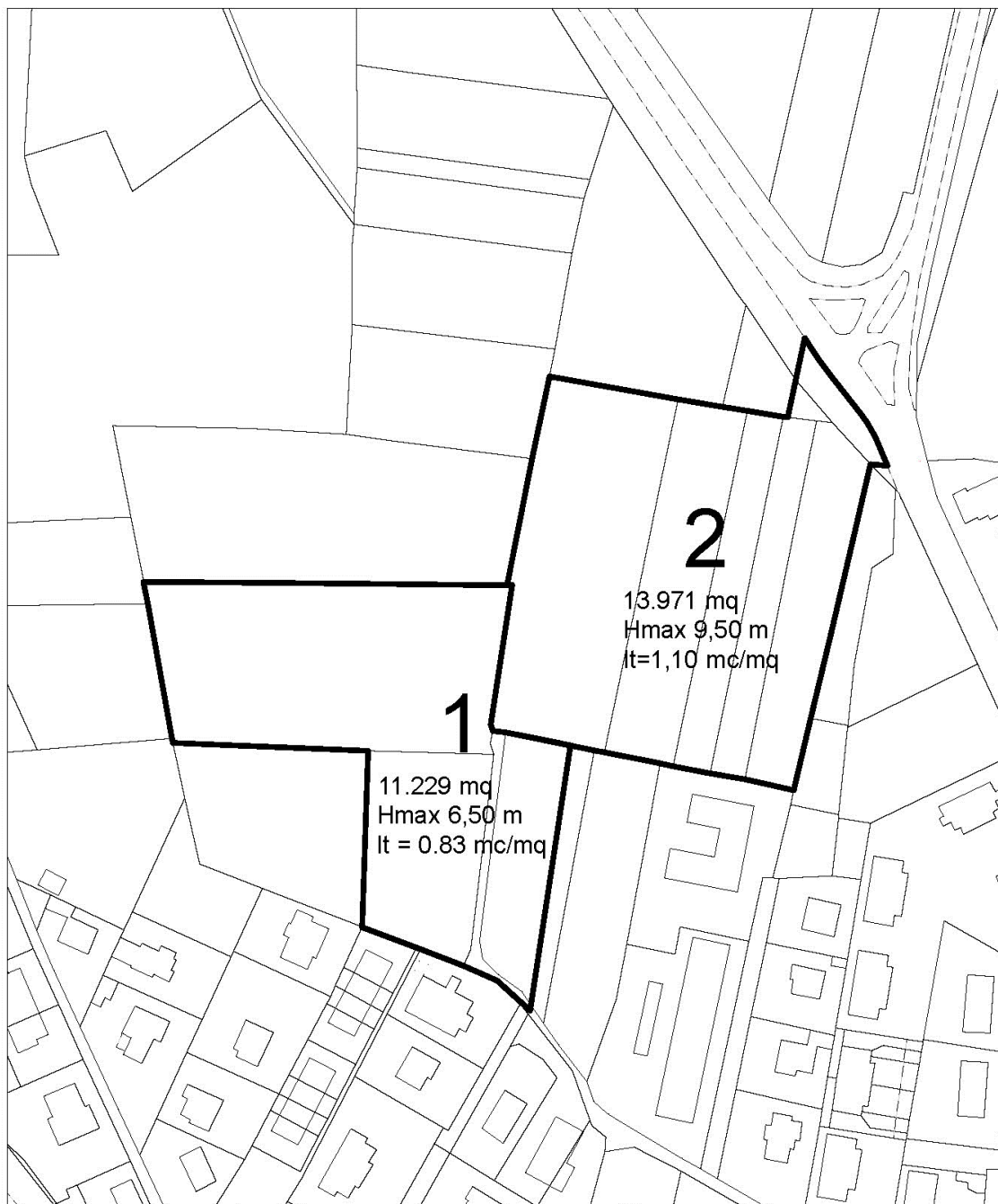


Schede norma

Ambito di Piano Attuativo nr. **IN.1-IN.2**
Feletto Umberto



Ambito di Piano Attuativo nr. **IN.1-IN.2** Feletto Umberto



Ambito di Piano Attuativo nr. **IN.1-IN.2**

Feletto Umberto Sub. ambito 1

DATI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie ambito ~~12.165 mq~~ **11.229 mq**

Indice di fabbricabilità territoriale
(IT) max 0,83 mc/mq

Altezza max (H) 6.50 m

Q fondiaria max 45%

Opere di urbanizzazione di cui:

(SPK) parcheggi di relazione min. 4.00 mq/ab

(VE) nucleo elementare di verde min 800 mq

DESTINAZIONI D' USO DEGLI EDIFICI

Residenza ed attività professionali e terziarie in genere

Attività commerciali al minuto, pubblici esercizi ed attività artigianali di servizio compatibili con la residenza nella misura massima del 30% del volume edificabile (V)

ELEMENTI INVARIANTI

- la realizzazione delle connessioni ciclabili

ALTRE INDICAZIONI

L'intervento potrà essere effettuato previa approvazione di un unico PRPC di iniziativa privata, esteso a tutta l'area perimetrata.

Ambito di Piano Attuativo nr. **IN.1-IN.2**

Feletto Umberto Sub. ambito 2

DATI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie ambito ~~41.609 mq~~ **13.971 mq**

Indice di fabbricabilità territoriale
(IT) max 1,10 mc/mq

Altezza max (H) 9.50 m

Q fondiaria max 45%

Opere di urbanizzazione di cui:

(SPK) parcheggi di relazione min. 4.00 mq/ab

(VE) nucleo elementare di verde min 800 mq

DESTINAZIONI D' USO DEGLI EDIFICI

Residenza ed attività professionali e terziarie in genere

Attività commerciali al minuto, pubblici esercizi ed attività artigianali di servizio compatibili con la residenza nella misura massima del 30% del volume edificabile (V)

ELEMENTI INVARIANTI

- la realizzazione delle connessioni ciclabili

ALTRE INDICAZIONI

L'intervento potrà essere effettuato previa approvazione di un unico PRPC di iniziativa privata, esteso a tutta l'area perimetrata.

3 – FLOREANI MARCO – DI VAL VERONICA

PARZIALMENTE ACCOLTA

I ricorrenti si oppongono alle previsioni di variante relative a due viabilità, con andamento nord/sud ed est/ovest, che penalizzano fortemente la morfologia del lotto di proprietà sul quale è già stata costruita una villa che, peraltro, presenta dei corpi aggettanti che possono comportare un rischio per la sicurezza degli utenti di una delle citate viabilità.

Lamenta altresì che il piano non è aggiornato per quanto riguarda la situazione catastale, né in merito all'assetto edificatorio.

L'ipotesi progettuale delle due viabilità comporterebbe l'esproprio di buona parte del lotto di proprietà, l'arretramento della recinzione ed il rifacimento delle altre opere coinvolte, risultando comunque inadeguate alla funzione assegnata dal piano.

Nel contempo, il ricorrente propone soluzioni viabilistiche alternative, ma parimenti valide, secondo la sua opinione.

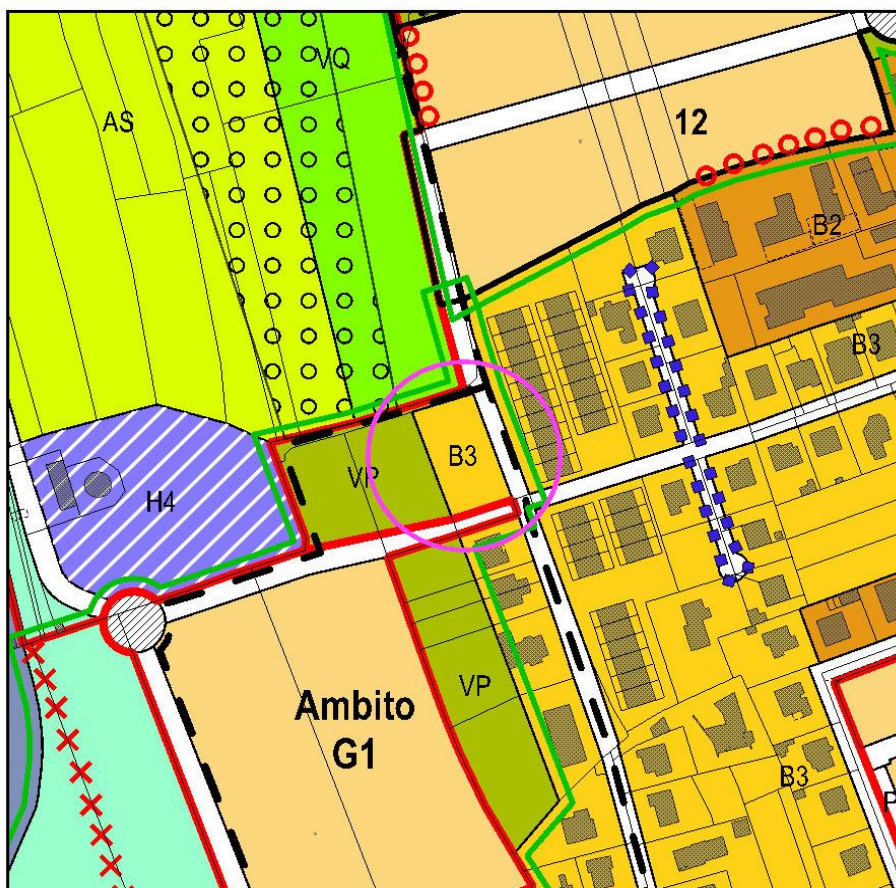
Ai ricorrenti, tuttavia, sembra sfuggito il fatto che la Variante n. 22 al PRGC in oggetto non apporta alcuna modifica alle viabilità contestate che anzi ripropone pari pari, secondo il piano vigente. In altre parole, se anche venisse stralciata la riorganizzazione dell'Ambito G, ridefinito ora negli Ambiti G1 e G2, la previsione delle due citate viabilità si riproporrebbe nell'Ambito originario G.

La Variante, quindi, non apporta alcuna modifica alle due strade per cui l'opposizione, a tal proposito, è inconferente.

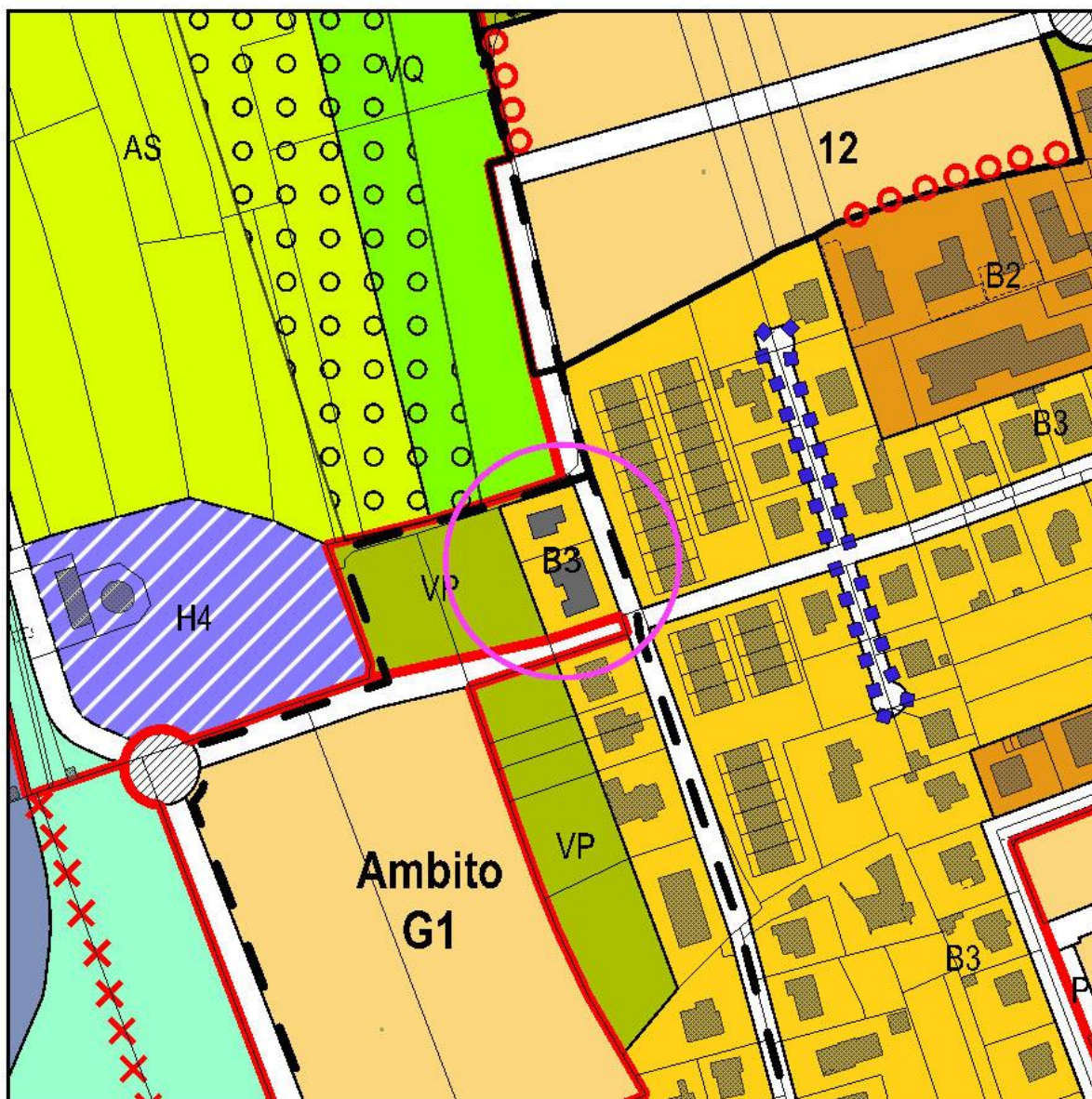
Per quanto riguarda, invece, il mancato aggiornamento dell'assetto catastale si concorda con i ricorrenti e si provvede a porvi rimedio.

Nel complesso l'opposizione è parzialmente accolta.

Proposta Variante n. 22



Proposta osservazioni



4– FRANZ, TOSO, SIRIGNANO

ACCOLTA

L'osservazione ha per oggetto la riconferma della previsione vigente dell'ex Ambito 7 facendo presente che è dimostrata l'assenza di impatti acustici.

Il Comune ha, pertanto, dato incarico all'estensore del Piano acustico che a suo tempo aveva rilevato possibili criticità circa eventuali sviluppi edilizi sull'area interessata e quindi avere portato l'Amministrazione comunale a valutare il superamento per la stessa destinazione residenziale, di verificare la tesi dei ricorrenti.

La disamina, da parte del consulente comunale, della documentazione addotta dai ricorrenti ha portato ad una condivisione delle conclusioni cui sono giunti questi ultimi, per cui si provvede a ripristinare l'assetto urbanistico dell'area *quo ante*. (Ambito 7)

Proposta Variante n.22



Proposta controdeduzioni



5 – AUSILI EMANUELA

NON ACCOLTA

La ricorrente chiede di riconsiderare l'assetto urbanistico dell'Ambito 17 di Colugna, ripristinando la previsione del verde pubblico originariamente previsto.



La modifica proposta con la Variante n.22 trae origine proprio dalla consistente previsione di aree verdi attrezzate poste a carico dei lottizzanti che avrebbe comportato una eccessiva onerosità a fronte di una contenuta edificabilità, ottenuta utilizzando un indice di fabbricabilità territoriale molto basso, ai limiti della coerenza con le norme del PURG, su un'area territoriale molto ampia.

A fronte di questa palese contraddizione normativa (con il PURG), il Comune ha posto anche il problema della difficoltà gestionale che ha portato alla modifica qui eccepita. Pertanto l'osservazione non è accolta.

6 – STROLEGO ELIO

NON ACCOLTA

Il ricorrente osserva che la ridefinizione del perimetro del comparto 13 (tra Molin Nuovo e Cavalicco) comporta una penalizzazione edificatoria per l'area di proprietà in quanto viene sostanzialmente ridotta, nonché un aggravio gestionale perché il nuovo comparto comprende altre proprietà che hanno già manifestato atteggiamenti dissenzianti all'attuazione.



In merito al ricorso citato, va detto che la modifica apportata risponde all'obiettivo strutturale del Piano di rafforzare l'identità della frazione e del suo sistema insediativo, evitando la fusione con la frazione di Cavalicco, fusione che nel piano vigente è favorita dalla previsione dalla realizzazione di cospicue attrezzature verdi, ma completamente carente di infrastrutture viarie organizzative.

Le aree insediative poste a nord, poi, non avrebbero accessibilità dalle strade esistenti, sottodimensionate e per nulla funzionali.

La soluzione ora proposta risponde alle esigenze di assetto territoriale sopra descritto e dispone di una organizzazione propria e finita.

In ogni caso il nuovo comparto 12 presenta per il ricorrente una dimensione di poco inferiore alla situazione vigente ed anche un indice di fabbricabilità territoriale più consistente e soprattutto solleva la proprietà dall'onere di realizzare una rilevante quantità di verde pubblico.

Diversamente, circa la richiesta di attuare l'Ambito 12 per sotto ambiti funzionali e autonomi, il Piano già lo consente.

Pertanto il ricorso è respinto.

7 – COSZACH MARCO E ALTRI

PARZIALMENTE ACCOLTA

I ricorrenti chiedono il reinserimento dell'area di proprietà all'interno dell'Ambito G, o come Zona C ovvero come Zona E4.3.

La richiesta confligge con le motivazioni che hanno portato alla revisione dell'assetto dell'ambito G, ovvero il coinvolgimento di una superficie territoriale tanto vasta, con un assetto proprietario molto frammentato, che ne ha provocato una evidente difficoltà gestionale, legata anche ad una rilevante articolazione zonizzativa delle aree ricomprese (Zona C, E4.3, per servizi, viabilità).

Queste ultime, infatti, (quindi anche le Zone E4.3) avrebbero comportato la formazione di volumetrie da realizzare sulle aree strettamente edificabili dando luogo comunque ad una ulteriore complessità di trattative che hanno determinato i forti ritardi attuativi delle relative previsioni.

L'ampia delimitazione dell'Ambito G originario, inoltre, aveva controindicazioni legate all'onerosità delle cospicue opere di urbanizzazione che senz'altro ne hanno frenato lo sviluppo.

L'indice di fabbricabilità territoriale, molto basso (0,50mc/mq), infine, prestava il fianco a valutazioni di contrasto con le disposizioni del PURG in termini di indice di fabbricabilità inferiore ai minimi consentiti.

La scelta operata consente già di intervenire in un'organizzazione distributiva logica ed anche integrata con il comparto adiacente.

Tuttavia, visto il fabbisogno di superficie di verde pubblico in questo settore urbano, oltretutto in adiacenza alla locale attrezzatura di culto e a quella destinata a centro civico sociale, si provvede a ricomprendere la parte residua del lotto dei ricorrenti all'interno del comparto G2 come Zona VE, modificando in tal senso le schede dell'ambito di Piano attuativo, che seguono.

Proposta Variante n. 22

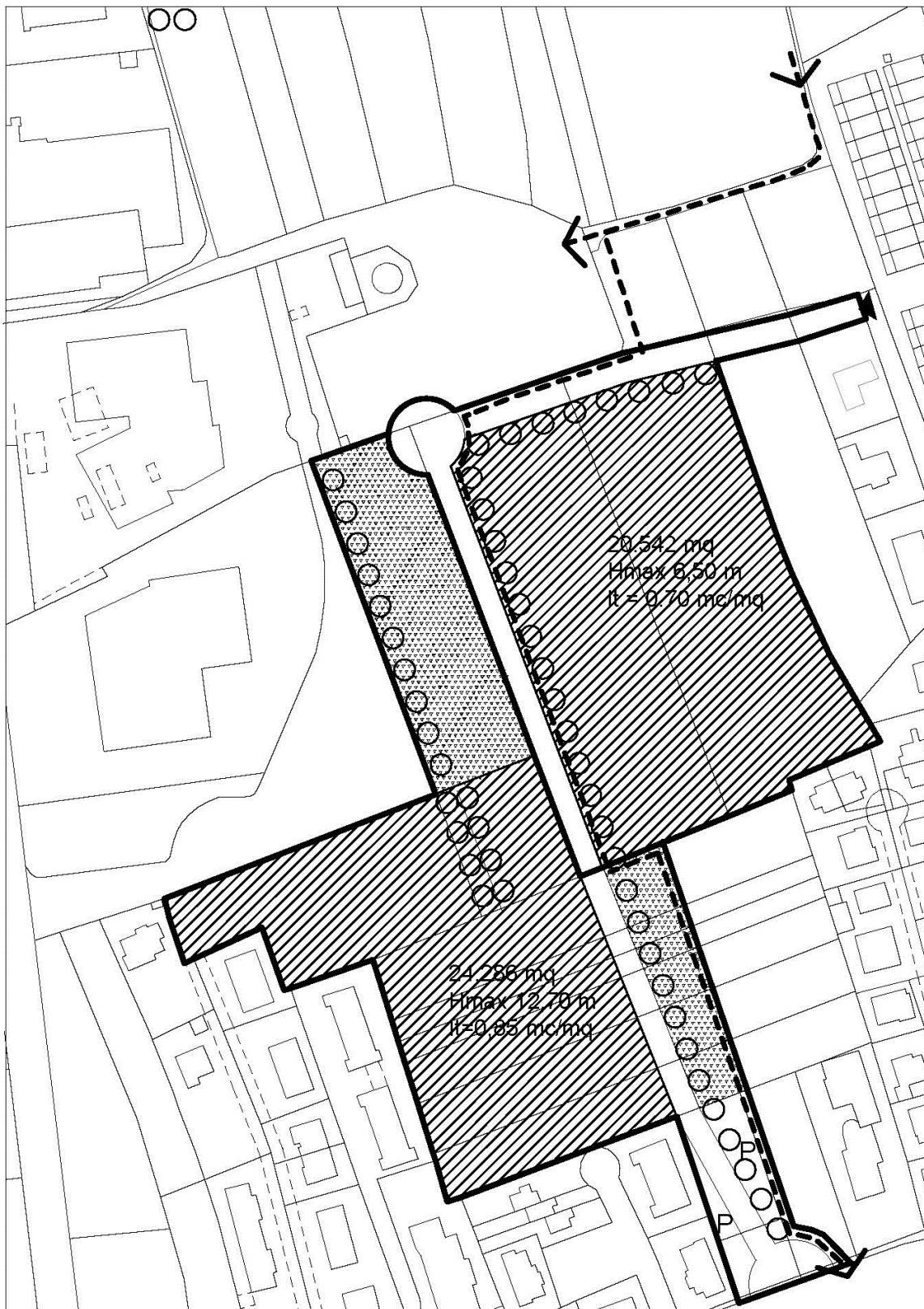


Proposta osservazione

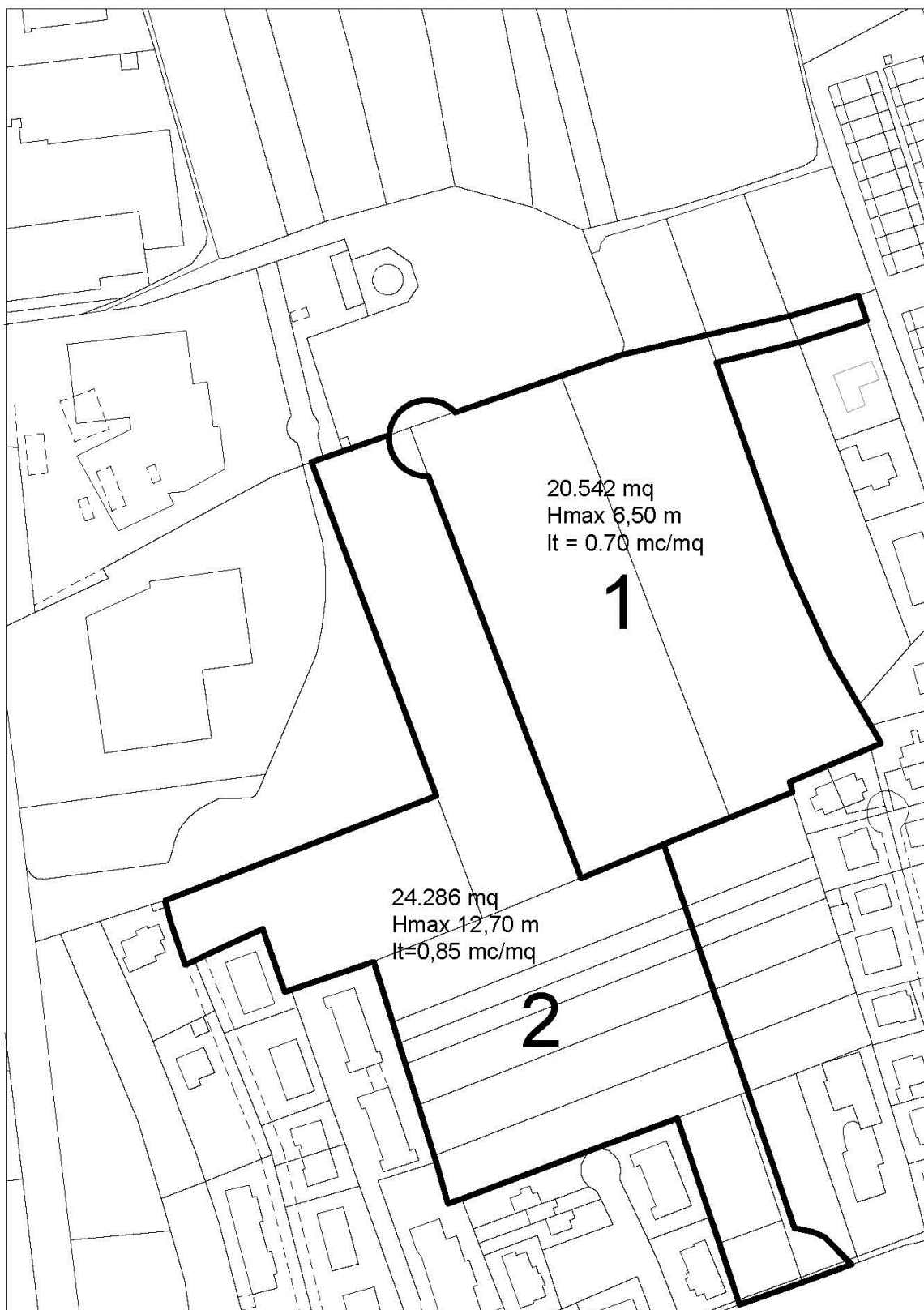
Ambito di Piano Attuativo **G** Molin Nuovo



Schede norma

Ambito di Piano Attuativo **G1-G2** Molin Nuovo

Ambito di Piano Attuativo **G1-G2** Molin Nuovo



Ambito di Piano Attuativo **G1-G2** Molin Nuovo sub ambito G2

DATI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie ambito

~~32.048 mq~~ **24.286 mq**Indice di fabbricabilità territoriale
(IT) max~~0,50 mc/mq~~ **0,85 mc/mq**

Altezza max (H)

12,70 m (pari a 3 piani + piano attico arretrato di
almeno 3 metri dal filo del fronte strada)

Q fondiaria max

45%

~~Verde di mitigazione (zone E4.3)~~~~min 11.822 mq~~

Opere di urbanizzazione di cui:

(SPK) parcheggi di relazione

~~min. 1.300 mq~~ **min 1.500 mq**

(VE) nucleo elementare di verde

~~come da norme zona G~~ **min 6.901 mq**~~Nuova viabilità pubblica~~~~min 3.917 mq~~

Per quanto non specificato valgono le norme art. 32 zona C e art. 16 zone E4.3 norme di attuazione

DESTINAZIONI D' USO DEGLI EDIFICI

Residenza ed attività professionali e terziarie in genere

Attività commerciali al minuto, pubblici esercizi ed attività artigianali di servizio compatibili con la residenza nella
misura massima del 30% del volume edificabile (V)

~~ALTRE INDICAZIONI~~

~~L'intervento potrà essere effettuato previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata relativo alle
seguenti possibilità:~~

- ~~— un unico Piano attuativo esteso a tutta l'area perimetrata~~
- ~~— un unico Piano attuativo esteso all'insieme degli ambiti di piano attuativo F e G,~~
- ~~— un unico Piano attuativo esteso all'insieme dell'ambito F con il sub ambito G.1~~
- ~~— due piani attuativi per i rispettivi ambiti G.1 e G.2~~

8 –UFFICIO TECNICO COMUNALE

ACCOLTA

Nell'Ambito di trasferimento n.6 (ex AT10) a Branco la variante in oggetto aveva rivisto i parametri edilizi relativi all'indice di fabbricabilità territoriale (IT max;1,2 mc/mq) e all'altezza massima (non superiore a quella del volume residenziale esistente sull'ambito), con l'intento di omogeneizzare il relativo assetto insediativo con quello della Zona B2, assecondando così l'input comunale.

Tuttavia, il Comune stesso ritiene che l'omogeneizzazione tra l'assetto insediativo dell'Ambito di trasferimento n.6 in argomento e quello della Zona B2 sia meglio garantito con il parametro dell'altezza pari a 9,50m.

Si concorda con la richiesta e si riporta di seguito l'estratto della norma relativa.

“Art. 33 - Zona ATn. (ambiti di trasferimento)

Omissis.....

Ambito di trasferimento n. 6 (AT6) (Ex AT10) Branco

C - DESTINAZIONI D'USO

Per l'ambito di intervento valgono le destinazioni d'uso della zona B, con esclusione delle attività artigianali e produttive non innovative ai sensi dell'art. 44 lett. B delle presenti NTA...

E' consentito altresì l'artigianato di servizio.

D - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'attuazione è demandata al Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata, esteso all'intero ambito di trasferimento.

E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per l'ambito di trasferimento valgono i parametri ,50urbanistici ed edilizi della zona B2, ¹ con le seguenti modifiche:

Indice di fabbricabilità territoriale:	- max 1,2mc/mq
H max	- 9,50 m
SPK stanziali min	1 mq / 10 mc
SPK di relazione min	3,5 mq / 100 mc

F – ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

All'interno dell'ambito lungo il confine est, va prevista la realizzazione di una pista ciclabile connessa alla rete esistente.

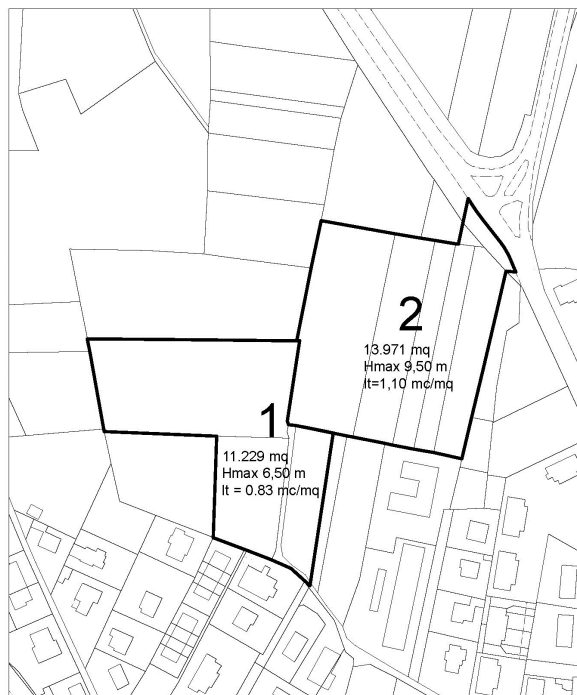
“

9 – BOTTO DANIELE

NON ACCOLTA

L'osservazione in argomento eccepisce il parametro dell'altezza massima nel l'Ambito IN2, che potrebbe creare “una barriera visuale su una consistente parte del nucleo urbano consolidato ed anche il formarsi di una discontinuità nella morfologia dell'edificato”.

Ambito di Piano Attuativo nr. **IN.1-IN.2**
Feletto Umberto



A tal riguardo, in prima istanza va detto che la modifica apportata all'ambito IN originario con la ripermimetrazione dei due comparti IN1 e IN2 ha comportato unicamente una loro variazione morfologica, confermandone sostanzialmente la localizzazione ed il parametro dell'altezza.

Quest'ultimo, nella logica del PRGC vigente risponde sicuramente ad una continuità morfologica dell'edificato, non tra i due nuovi comparti quanto invece con il contesto edificato consolidato adiacente.

Esso, infatti, è articolato in Zona B2 e B3, il cui parametro dell'altezza corrisponde proprio a quello dei due comparti in argomento (Zona B2 – Hmax:9,50m, come Ambito IN2; Zona B3 – Hmax:6,50m, come Ambito IN1).

Come qui rappresentato, esiste quindi una coerenza morfologica con l'edificato consolidato contermini, per cui l'osservazione non è accolta.

10 – AUSILI EMANUELA

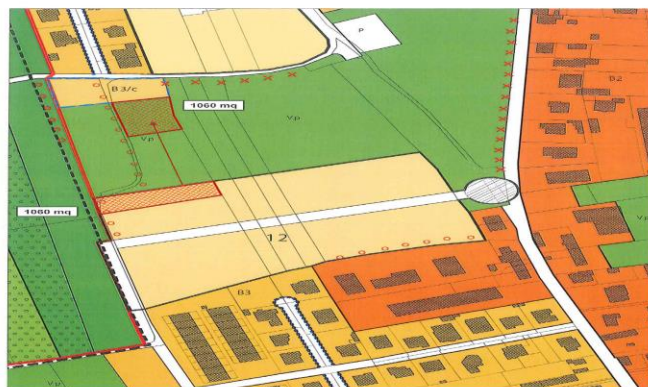
NON ACCOLTA

Vedi Osservazione 5.

11 – D'ORLANDO ANTONIETTA, ELENA, LINDA

NON ACCOLTA

La proposta di modifica avanzata dalle ricorrenti relativa all'Ambito 12 comporta una revisione dell'assetto urbanistico del tutto priva di logica, mirante unicamente a soddisfare la ripartizione delle aree edificabili, senza tuttavia dare risposta alla mancanza di una accessibilità funzionale da nord e di una strutturazione viabilistica del contesto.

Ambito di Piano Attuativo nr. **12** Cavalicco – Molin Nuovo

Anche la nuova morfologia dell'area risponde solo ad un'esigenza insediativa autonoma e non da un'organica organizzazione, integrata con gli insediamenti contermini. Per tali motivi l'osservazione non è accolta.

12 –UFFICIO TECNICO COMUNALE

NON ACCOLTA

Il Comune chiede di stralciare la frase "Inopportunità di aumentare il carico insediativo che graviterebbe sulla tangenziale", riportata sulla Relazione a giustificazione dello stralcio del comparto 14 e della riduzione del comparto 2, a Branco.

La locuzione citata ha lo scopo di segnalare che le originarie previsioni insediative (comparti 2 e 14) presentavano delle incompatibilità localizzative in quanto avrebbero gravato sull'infrastruttura della tangenziale, anche se non direttamente, sia per accedere alle aree che per defluire dalle stesse, visto che la viabilità esistente nella frazione di Branco presenta una fluidità relativa.

La motivazione addotta ha soprattutto un carattere precauzionale, ovvero quello di non creare la condizione per attivare un uso improprio della viabilità principale.

In ogni caso, la frase eccepita ha solo carattere descrittivo sulla Relazione e non normativo, per cui è influente ai fini disciplinari.

Pertanto non può essere accolta.

13 – UFFICIO TECNICO COMUNALE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Relativamente al comparto IN2, il Comune propone di risolvere l'innesto della relativa viabilità di supporto, all'incrocio con via Manzoni, mediante uno svincolo a rotatoria articolato nelle quattro direzioni.

Il Comune chiede anche di razionalizzare le proprietà coinvolte nel comparto per migliorarne la gestibilità.

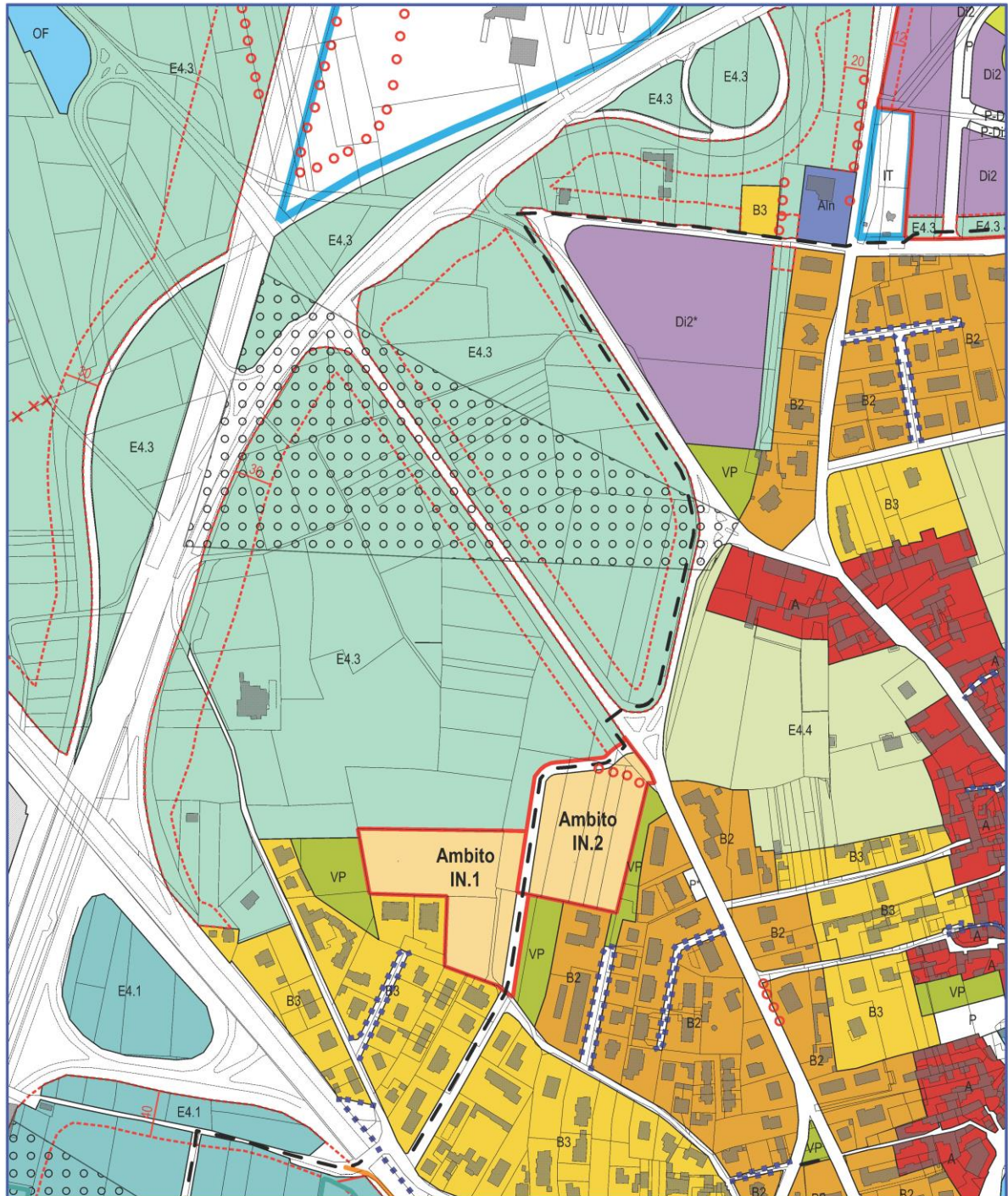
La riconfigurazione più razionale del comparto IN2, con l'eliminazione di parte dei piccoli sfridi areali nella parte nord, assicura una maggiore governabilità delle operazioni di attuazione del comparto stesso.

Ciò comporta la revisione del tratto di viabilità interessato traslandolo verso sud e ampliando l'area verso via Manzoni riservando, come chiesto, uno spazio adeguato per la realizzazione della parte di rotatoria interna al comparto.

L'osservazione è parzialmente accolta.

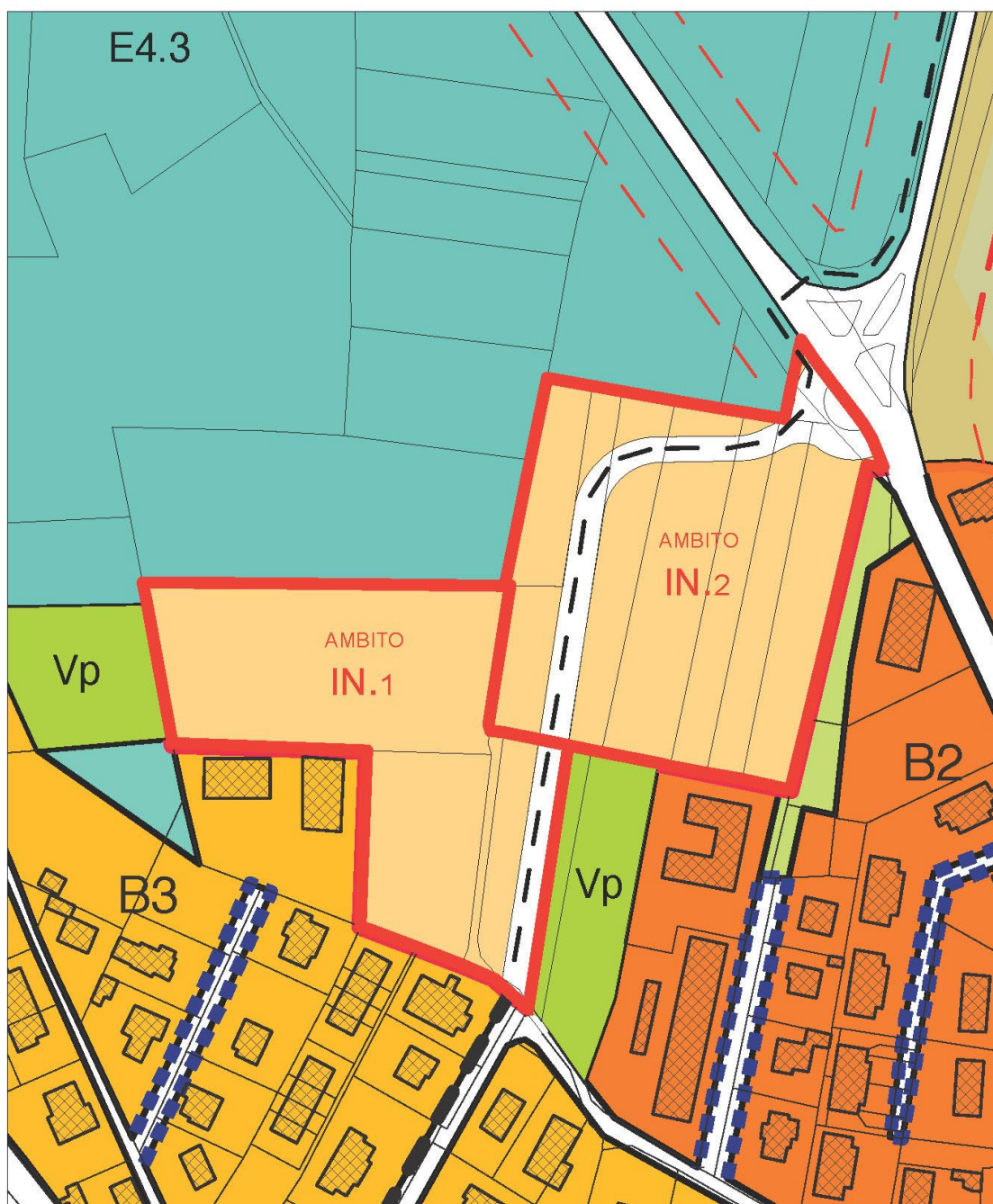
Di seguito si riporta lo schema del nuovo assetto con anche la proposta di accoglimento dell'osservazione n. 4

Proposta Variante n.22



Proposta controdeduzioni

Ambito di Piano Attuativo nr. **IN.1-IN.2** Feletto Umberto



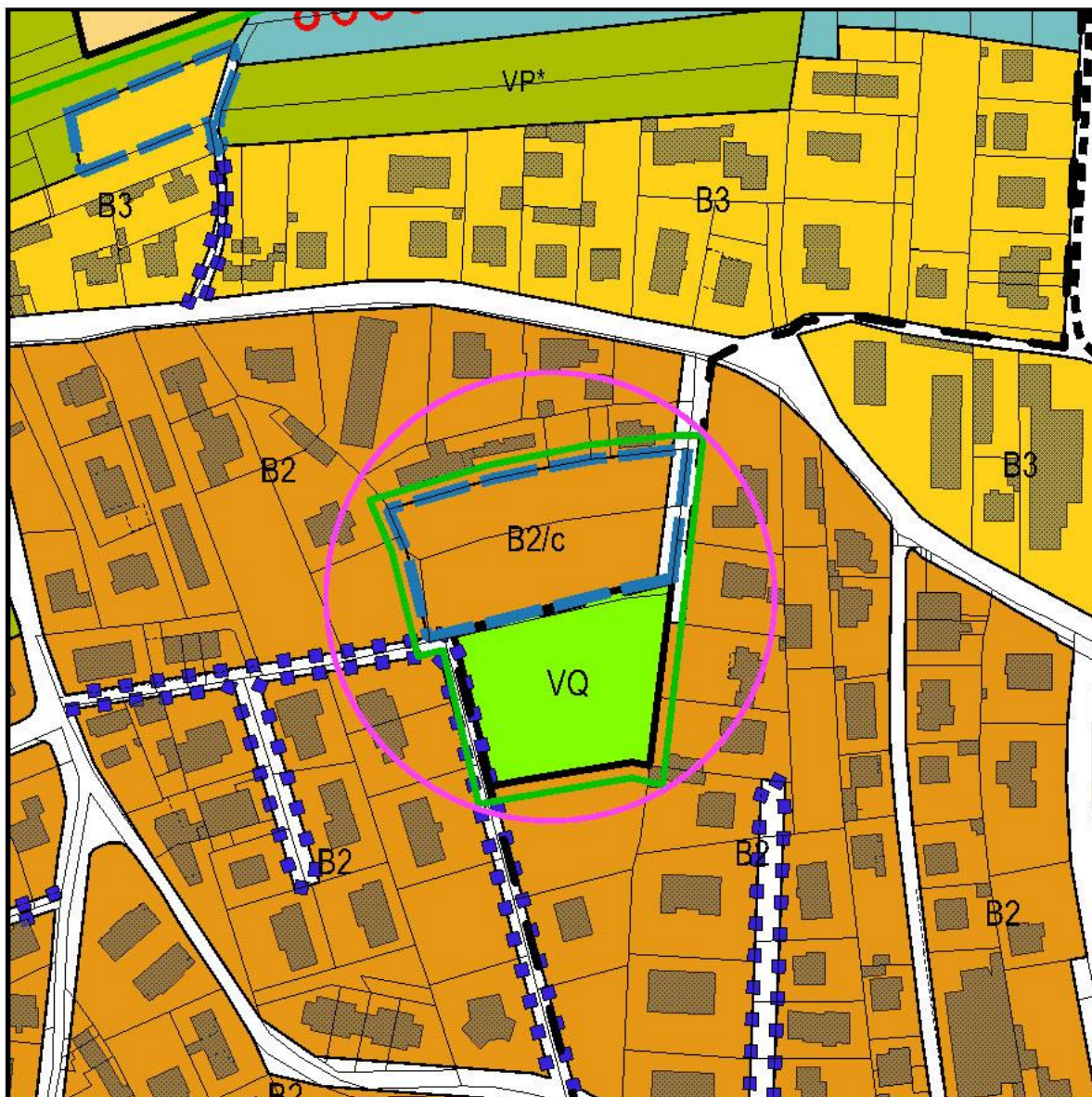
14 – UFFICIO TECNICO COMUNALE

ACCOLTA

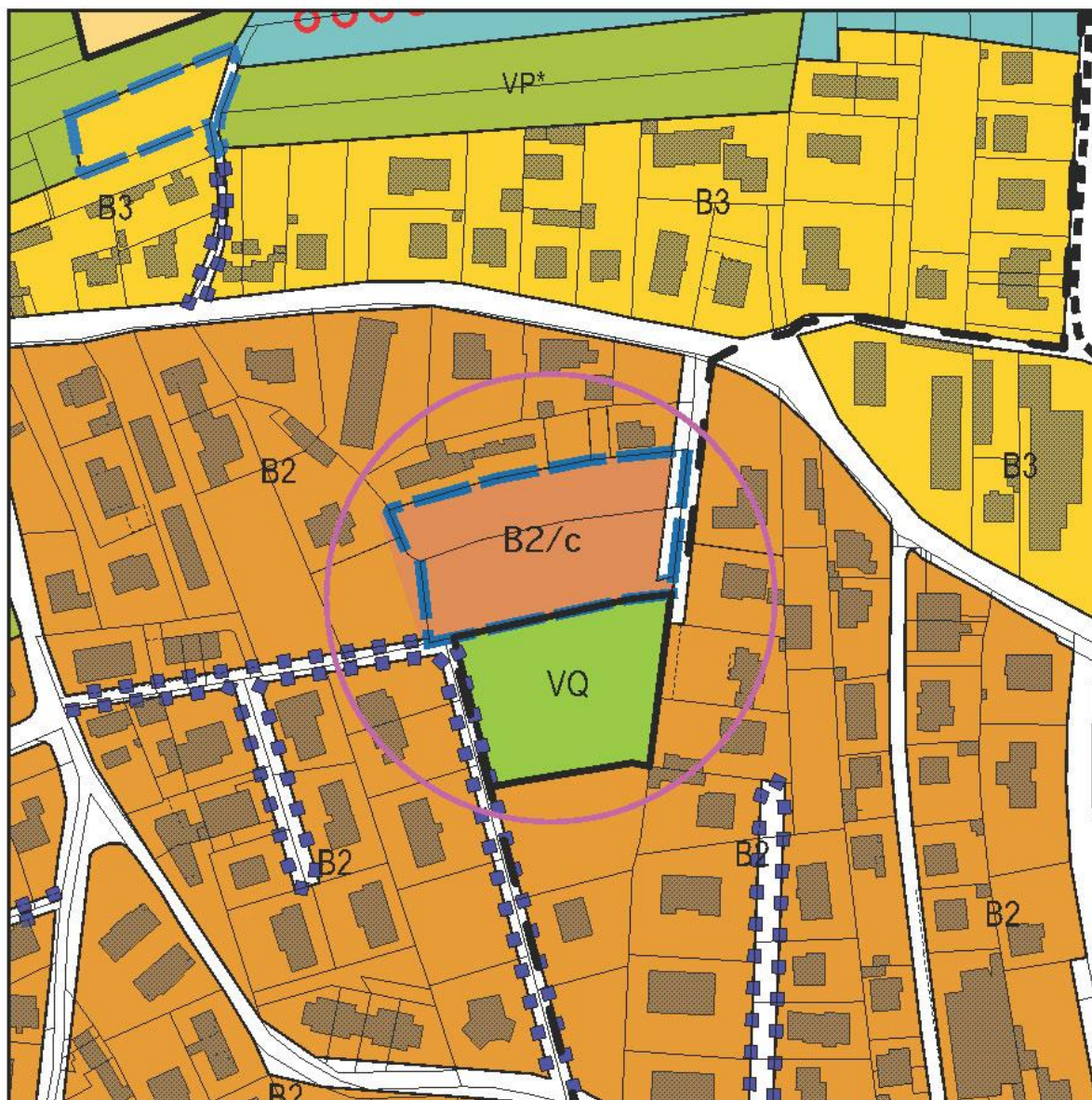
Il Comune si fa interprete delle difficoltà che presenta l'ex Ambito 18 a Colugna, in quanto nella trasformazione in Zona B2/c conferma il coinvolgimento di una modesta porzione di superficie posta a ovest dei due mappali principali.

Si concorda con la richiesta stralciando dall'ex Ambito 18 la porzione di area segnalata.

Proposta Variante n.22



Proposta controdeduzioni

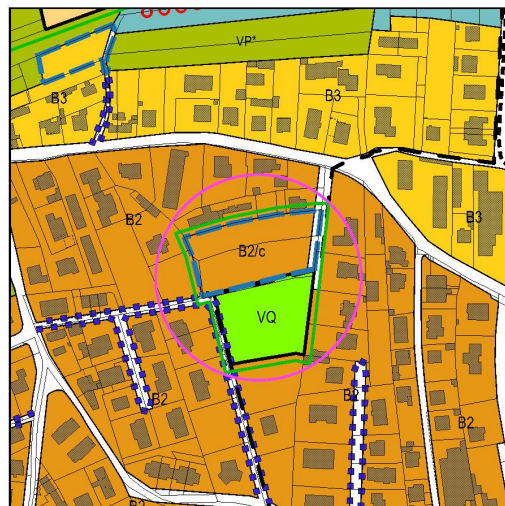
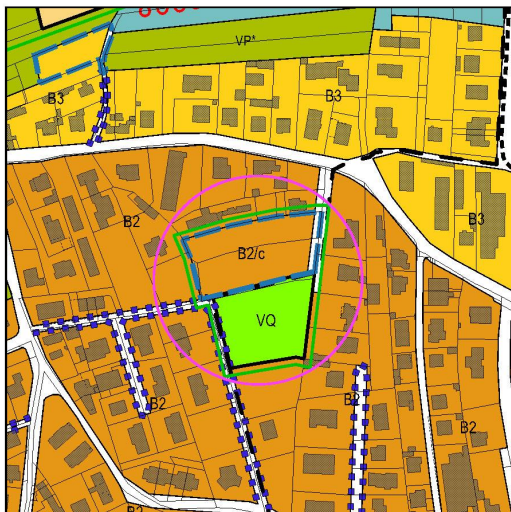


15 – MITRI DENIS E ALTRI

PARZIALMENTE ACCOLTA

I ricorrenti formulano una serie di osservazioni:

- a) Il limite sud della Zona B2/c (ex Ambito 18) riportato sulla zonizzazione non corrisponde alla linea di confine catastale tra i mappali edificabili e quello dell'attrezzatura pubblica.



Si provvede a correggere il confine come richiesto.

- b) Esiste un problema di confine e di assetto proprietario tra la previsione di Verde di quartiere riportata sulla zonizzazione e la viabilità adiacente (Via Firenze).

Dalla verifica effettuata l'assetto proposto è corretto.

- c) La previsione di Verde di quartiere nella frazione di Colugna, riferendosi a questa di via Firenze e ad altre attrezzature sia vicine che relativa ad altre parti del territorio comunale, negli anni non hanno trovato attuazione e quindi che siano state individuate solo per soddisfare lo standard di verde pubblico.
Per risolvere la carenza di tale attrezzatura nella frazione di Colugna propone un'area, ritenuta idonea, attestata su via Torino.

La proposta di modificare l'individuazione del verde pubblico in adiacenza a via Torino non può essere accolta perché formulata in un momento procedurale dell'iter della variante che non consente ai proprietari di esercitare il diritto di opposizione.

Quanto all'osservazione relativa all'inerzia comunale nell'attuazione delle previsioni di piano in materia di verde pubblico, si segnala che il PRGC vigente aveva tentato di recuperare il gap di dotazione di tale standard caricandolo sul privato nell'ambito dello sviluppo di numerosi piani di lottizzazione, rimasti tuttavia lettera morta dati la consistente onerosità dell'operazione, le difficoltà gestionali che tali ampie previsioni territoriali comportavano, unitamente a irrisolte soluzioni di strutturazione urbanistica dei settori urbani interessati, l'utilizzo di indici di fabbricabilità molto bassi, al limite della difformità dal PURG, che non restituivano ai privati operatori adeguati ritorni in termini volumetrici.

- d) Nel caso in cui la dotazione di Verde di quartiere in oggetto dovesse essere esuberante, propongono di ridurre la sua previsione ricavando nella parte sud dello stesso una fascia di 1000mq di Zona B2.

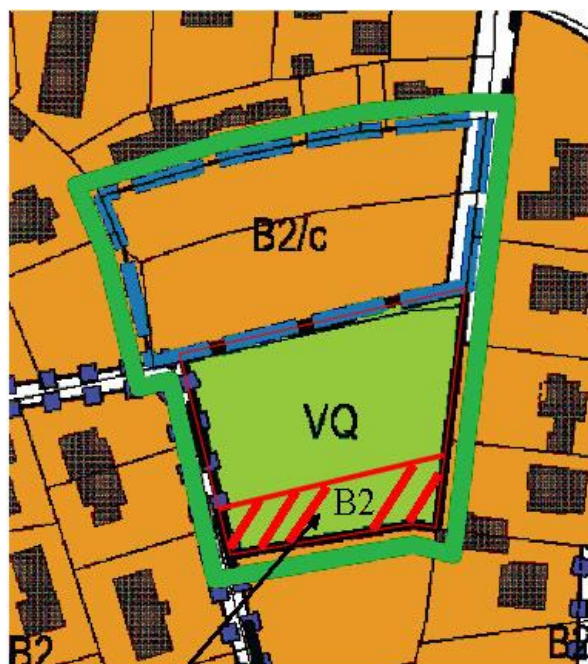


Figura 5

Area di 1000 mq da destinare a zona B2

La soluzione proposta andrebbe a ridurre il Verde di quartiere ad una dimensione che lo renderebbe poco funzionale, anche in rapporto al livello di attrezzatura che rappresenta, dovendo nella nuova configurazione dare risposta ad un bacino di utenza più ampio. Pertanto l'osservazione non è accolta.

- e) Nel caso opposto, ossia che la dotazione di Verde di Quartiere esigesse la conferma dell'intera area, chiedono in subordine che la previsione di quest'ultima venga prevista a cavallo tra la Zona B2/c, riducendola, ed il verde attuale, confermandolo, in modo da lasciare a nord e a sud, sempre del verde, una dotazione di area edificabile classificata rispettivamente B2/c a nord e B2 a sud.



La proposta di traslare la previsione di Verde di quartiere su parte della Zona B2/c non può essere accolta perché formulata in un momento procedurale dell'iter della variante che non consente al proprietario di esercitare il diritto di opposizione.

Con tale diniego, la modifica proposta ricadrebbe nella formulazione di cui al precedente punto d), alla quale quindi si rimanda per la giustificazione del mancato accoglimento.

16 – **FABBRONI FRANCESCA E ALTRI**

NON ACCOLTA

I ricorrenti chiedono di riconsiderare l'assetto urbanistico dell'Ambito 12-13 (tra, Molin Nuovo e Cavalicco) ripristinando la previsione dell'attrezzatura verde originariamente prevista, da trasformare in VQ e sostituendo l'obbligo della sua realizzazione con quello della cessione gratuita al Comune.



La modifica proposta con la Variante n.22 trae origine proprio dalla consistente previsione di aree verdi attrezzate poste a carico dei lottizzanti che avrebbe comportato una eccessiva onerosità a fronte di una contenuta edificabilità, ottenuta utilizzando un indice di fabbricabilità territoriale molto basso, ai limiti della coerenza con le norme del PURG, su un'area territoriale molto ampia.

A fronte di questa palese contraddizione normativa (con il PURG), il Comune ha posto anche il problema della difficoltà gestionale che ha portato alla modifica qui eccepita.

La richiesta di mantenere la morfologia e l'assetto del comparto originale limitando gli oneri per i lottizzanti alla sola cessione dell'area verde, la cui realizzazione ricadrebbe in capo al Comune, incontra l'ostacolo dell'onerosità pubblica per il suo approntamento, in presenza di una diversa programmazione comunale che, per il citato servizio, dispone di adeguate aree nell'immediato contesto. Le considerazioni qui svolte valgono sia per l'attrezzatura VE che per quella VQ. Pertanto l'osservazione non è accolta.

17 – ZUCCOLO VALENTINA E ALTRI

NON ACCOLTA

I ricorrenti chiedono di riconsiderare l'assetto urbanistico dell'Ambito 17 di Colugna ripristinando la previsione del verde pubblico all'interno dell'ambito stesso, originariamente previsto.

In subordine chiede che il soggetto attuatore ceda gratuitamente l'area dell'attrezzatura all'Amministrazione comunale restando a questa l'onere della sua attuazione.

La modifica proposta con la Variante n.22 trae origine proprio dalla consistente previsione di aree verdi attrezzate poste a carico dei lottizzanti che avrebbe comportato una eccessiva onerosità a fronte di una contenuta edificabilità, ottenuta utilizzando un indice di fabbricabilità territoriale molto basso, ai limiti della coerenza con le norme del PURG, su un'area territoriale molto ampia.

A fronte di questa palese contraddizione normativa (con il PURG), il Comune ha posto anche il problema della difficoltà gestionale che ha portato alla modifica qui eccepita.

La richiesta, in subordine, di mantenere la morfologia e l'assetto del comparto originario, limitando l'onere per i lottizzanti alla cessione dell'area verde, la cui realizzazione ricadrebbe in capo al Comune, incontra l'ostacolo dell'onerosità pubblica per il suo approntamento, in presenza di una diversa programmazione comunale.

In ogni caso l'area interessata al verde pubblico, con la nuova previsione rimane godibile ai fini paesaggistici e ambientali ancorché non espressamente fruibile.

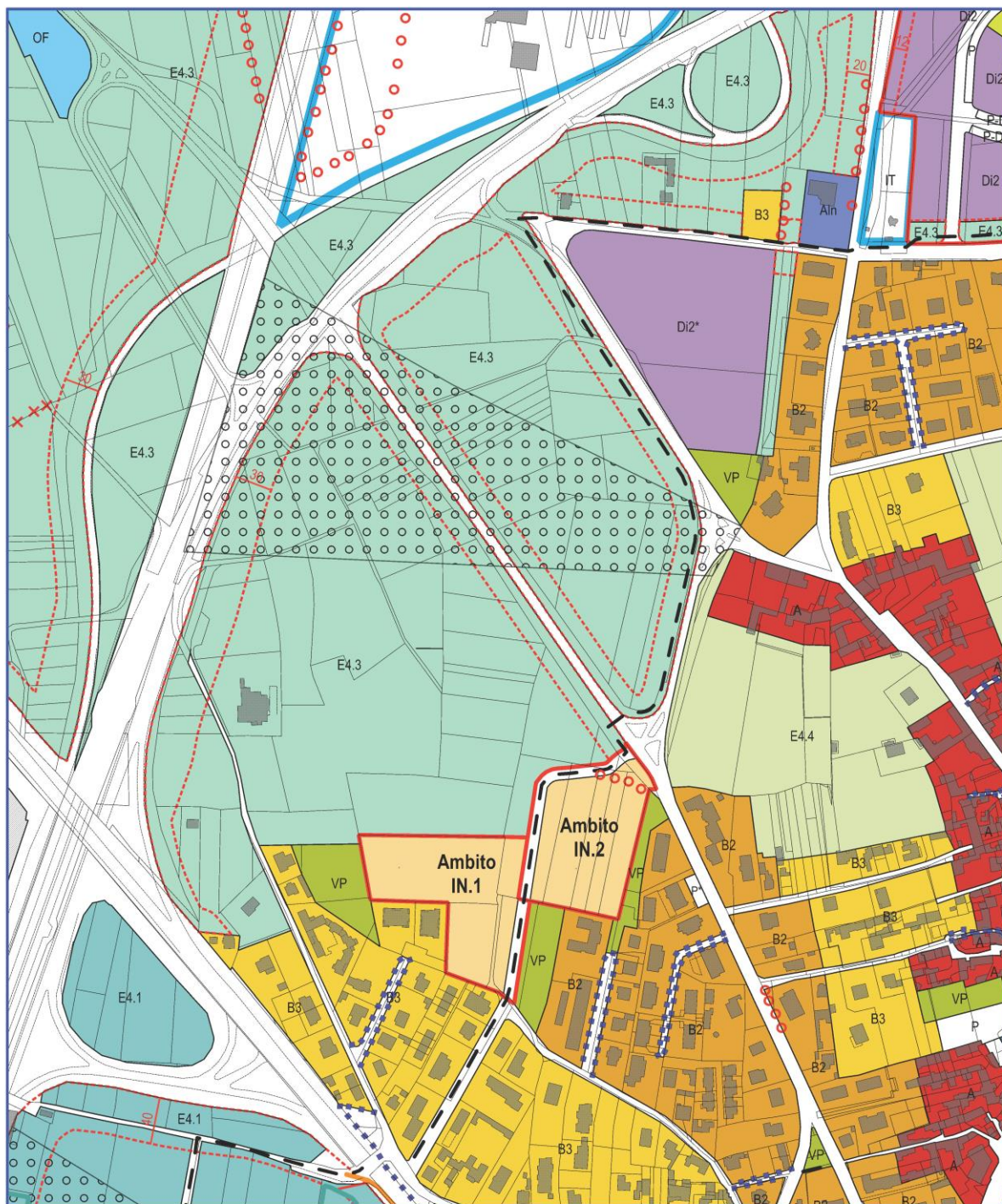
Pertanto l'osservazione non è accolta.



18 – GERETTI ERIKA E ALTRI

NON ACCOLTA

I ricorrenti chiedono di stralciare anche l'ultimo comparto di Zona Di2 confermato con la Variante 22 al PRGC nell'Ambito IN posto a nord ovest di Feletto, trasformandolo in Zona E4.3.



La motivazione risiede nella nuova scelta comunale di modificare radicalmente l'assetto originariamente previsto, eliminando tutte le Zone Di2 salvo quella ora confermata, ritenendo che un singolo ambito produttivo in quel sito, peraltro sottoposto a particolari prescrizioni, possa risultare un corpo estraneo al tessuto urbano, sia sul piano funzionale che su quello tipologico edilizio.

19 – ZUCCOLO VALENTINA E ALTRI

NON ACCOLTA

I ricorrenti chiedono di riconsiderare l'assetto urbanistico dell'Ambito 18, ripristinando la previsione del verde pubblico all'interno dell'ambito stesso, come originariamente previsto.

In subordine chiede che il soggetto attuatore ceda gratuitamente l'area dell'attrezzatura VQ all'Amministrazione comunale, mantenendola nella delimitazione della Zona B2/c.

La modifica proposta con la Variante n.22 trae origine proprio dalla consistente previsione di aree verdi attrezzate poste a carico dei lottizzanti che avrebbe comportato una eccessiva onerosità a fronte di una contenuta edificabilità, ottenuta utilizzando un indice di fabbricabilità territoriale molto basso, ai limiti della coerenza con le norme del PURG, su un'area territoriale molto ampia.

A fronte di questa palese contraddizione normativa (con il PURG), il Comune ha posto anche il problema della difficoltà gestionale che, insieme alle altre motivazioni, ha portato alla modifica qui eccepita.

La seconda ipotesi prospettata non è invece percorribile perché la Zona B2/c ha un indice fondiario, come tale non estensibile all'area di Verde di quartiere che pertanto non produce volume.

Il Comune ha scelto allora di mettere a proprio carico la realizzazione della citata attrezzatura perché ha una collocazione strategica nel territorio urbano della frazione e proprio per consentire l'attuazione dell'ambito insediativo.

Pertanto l'osservazione non è accolta.

