



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PUNTUALE 2022

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

PARERE N.40/2022 (PRATICA 2974)
art.39, comma2 della l.p. n.15 del 4 agosto 2015

RISPOSTA INTEGRAZIONI PERVENUTE DAL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO IN DATA 9 MARZO 2023

prima adozione D.C.C. n. 20 dd. 13/07/2022

seconda adozione D.C.C. n. 45 dd. 30 / 11 / 2022

entrata in vigore D.C.C. n. ____ dd. ____ / ____ / ____

Progettista

Arch. Gabriella Daldoss

Collaboratori

Dott. pianificatore territoriale Cesare Benedetti

Con deliberazione consiliare n.20 del 13 luglio 2022 il Comune di Amblar-Don ha adottato una variante non sostanziale al PRG finalizzata all'adeguamento alla l.p. 6/2020 ed alla ridefinizione di un'area per futuro pubblico interesse corrispondente alla p.ed .78 in C.C. Don.

La documentazione presente ha come obiettivo quello di rispondere alle osservazioni contenute nel parere n.40/2022 (Prat.2974) trasmesso dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in conformità a quanto legiferato dall'art.39, comma2 della l.p. n.15 del 4 agosto 2015.

Di seguito si riportano in tabella l'elenco delle osservazioni presentate dai differenti Servizi che hanno elaborato il parere e le relative risposte/controdeduzioni.

N° OSS	TESTO OSSERVAZIONE ESTRATTO DAL PARERE	RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE
PARAGRAFO: Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità		
01	<p><i>“La presente variante interviene adeguando l'art.57 delle norme di attuazione al fine di introdurre il corretto richiamo alla CSP. Il richiamo alla Carta delle risorse idriche risulta oggetto di stralcio, pur non interessata da modifiche a livello provinciale.</i></p> <p><i>Si suggerisce al Comune la verifica integrale del testo, accertando se in altri articoli vi siano richiami al PGUAP che possano necessitare di aggiornamento.”</i></p>	<p>Si recepisce l'osservazione e viene modificato l'articolo 57, reintroducendo il riferimento alla Carta delle risorse idriche nel titolo dell'articolo e al comma 1.</p> <p>Per quanto riguarda la presenza di eventuali richiami al PGUAP si conferma che non vi sono altri rimandi nel testo normativo eccezion fatta per l'indice che richiama e il titolo dell'articolo modificato (si veda l'integrazione al punto 2 della premessa contenuta nel documento “Integrazione alle N.T.A.”).</p>
PARAGRAFO: Valutazione del piano ai sensi dell'art.20 della l.p. n.15/2015		
02	<p><i>“Per quanto riguarda la struttura del documento” [...] (documento Rapporto Ambientale) [...] “si chiede di precisare contenuti e natura in coerenza con il d.P.P. del 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. e s.m., ponendo particolare attenzione al distinguo tra verifica di assoggettabilità e rapporto ambientale.”</i></p>	Viene aggiornato il documento.
PARAGRAFO: Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico		
<u>Nuova area per la mobilità di progetto</u>		
03	<p><i>“La biforcazione si sviluppa attorno ad un edificio esistente, individuato attraverso la zonizzazione residenziale della variante al PRG promossa dal Comune nell'anno 2019. Si chiede quindi, in primo luogo, di meglio chiarire la motivazione sottesa alla modifica della zonizzazione di recente introdotta.</i></p> <p><i>Qualora si fosse immaginata la demolizione dell'edificio esistente a favore della ridefinizione del nodo strade, si chiede di rendere espressa la necessità fornendo elementi in merito ai flussi di traffico ed alle esigenze viabilistiche; ciò stante la necessità di motivare con puntualità una scelta urbanistica che non trova pieno riscontro con la disciplina</i></p>	<p>Analizzando la Relazione illustrativa della Variante 2019 l'area oggetto di osservazione viene segnalata nel verbale n.25 del 23 luglio 2019 dagli Uffici competenti, che individua al paragrafo Cartografia l'elenco delle modifiche cartografiche introdotte in fase di prima adozione e non segnalate con perimetro di variazione (V100; V110). Più specificatamente, a pagina 13, l'area oggetto di osservazione rientra al punto 4 dell'elenco delle modifiche cartografiche non segnalate e non desumibili dalla relazione illustrativa di prima adozione. Il testo è così articolato:</p> <p><i>“4. E' stata introdotta la zona B2 in corrispondenza della p.ed .78 C.C. Don, posta</i></p>

	<p><i>provinciale, tesa a promuovere il riuso del patrimonio esistente, il risparmio di territorio e pertanto il recupero degli insediamenti esistenti al fine di riqualificare il paesaggio e di limitare il consumo di suolo. Si richiede inoltre che siano forniti elementi utili per comprendere a quale epoca l'edificio risale.”</i></p>	<p><i>al limitare nord del centro storico. Il progettista chiarisce che non è stata evidenziata, ma che si tratta del mero riconoscimento dello stato dei luoghi.”.</i></p> <p>L'area, in considerazione degli approfondimenti condotti in seno alla Conferenza di pianificazione, viene pertanto qualificata come “adeguamento cartografico”. Per quanto riguarda la viabilità va precisato che la Variante 2019, come indicato in relazione, ha previsto con le varianti V64 e V65 lo stralcio della categoria stradale di “potenziamento” dei tratti interessati (il primo principale e il secondo, locale, che prolunga il primo fino al centro abitato di Don), prevedendo invece il mantenimento della larghezza stradale esistente e la realizzazione del marciapiede per agevolare il collegamento pedonale/ciclabile tra i due centri abitati del comune (Amblar e Don). La necessità di riprofilare l'area oggetto di variante non si pone pertanto come una variazione atta alla riprogettazione della viabilità ai fini di un incremento dei flussi; diversamente, la variazione è finalizzata alla demolizione di un edificio divenuto nel tempo incongruo per aumentare la visibilità all'incrocio tra l'asse principale e la viabilità minore. L'edificio, realizzato nel secolo scorso, non rientra negli edifici di pregio o storici catalogati con apposita pianificazione e si posiziona ai margini di una curva che offre poca visibilità per i veicoli che da Via Villa di Sotto si immettono in Via Arcivescovo Endrici. Si sottolinea infine che l'area oggetto agevola il collegamento veicolare delle distinte zone del PRG (zone produttive quali segherie, zone della produzione nel settore primario – attività agricole, aree centro storico, aree residenziali consolidate e di nuova espansione), risultando il principale nodo della rete di mobilità del territorio in C.C. Don. In conclusione, anche in linea con un intervento simile operato dall'amministrazione comunale in passato alla p.ed. .77, si ritiene necessario proseguire con l'intervento individuato con la demolizione dell'edificio ai fini di migliorare l'infrastruttura viaria.</p>
04	<p><i>“Si chiede un ulteriore chiarimento relativo all'accordo pubblico-privato a cui fa cenno la relazione; si fa richiamo alla disciplina di cui all'art. 25 della l.p. 15/2015, evidenziando che gli accordi necessitano di essere</i></p>	<p>Si corregge la relazione in quanto l'accordo pubblico privato citato in relazione trattasi di mero accordo verbale non ancora intavolato (la nuova proprietà, in eredità, è subentrata recentemente).</p>

	<i>espressamente recepiti nello strumento di pianificazione e segnalando che l'accordo richiamato non è presente agli atti.”</i>	
05	In merito allo specifico riferimento normativo (art.14, comma 5) “ <i>[...] si segnala che per tali fini il riferimento sono le fasce di rispetto stradali per le quali le condizioni ed i limiti per la definizione e l'utilizzo sono definiti dalla disciplina provinciale; se il Comune conferma tale volontà, il comma introdotto risulta non necessario.</i> ”	Viene confermata l'interpretazione espressa dai Servizi nel presente parere e viene stralciato il comma 5 introdotto all'art.14 nel documento riportante gli estratti normativi oggetto di variazione.

Adeguamento I.p. 6/2020

06	<i>“Tra gli obiettivi della variante vi è la determinazione del contingente massimo per la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze, ai sensi della I.p. 6/2020 art.55, comma 2. Il documento prodotto per sostenere e determinare il nuovo contingente, contiene elementi di ragionamento e contenuti motivazionali propri della relazione illustrativa; si chiede pertanto che venga ad essa ricondotto, anche in forma di allegato.”</i>	La richiesta di integrare la relazione di variante con le analisi di inquadramento e studio contenute nell'allegato di adeguamento alla I.p. 6/2020 non si accolgono in quanto il documento di relazione a sostegno della variante ha una validità temporanea fino alla successiva variante urbanistica. Diversamente, l'allegato al corpus normativo rimane vigente fino ad esaurimento del contingente identificato (non necessariamente esauribile entro la successiva variante ma, come definito, entro un arco temporale più ampio di 10 anni). Pertanto si mantiene il riferimento al documento nella relazione, al punto 3.
07	<i>“La nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio “Articolo 55, comma 2 della I.p. 6/2020, n.6 – precisazioni” precisa che le percentuali di cui sopra vanno intese come quote percentuali massime, che il comune può applicare al dimensionamento residenziale complessivo rivisto mediante la variazione di adeguamento. Ne deriva che il nuovo contingente va riferito alle due distinte percentuali e non può essere definito con la percentuale prescelta (25%) che va rivista.”</i>	Come individuato nella documentazione relativa alla I.p. 6/2020, <i>“La percentuale stabilità è da intendersi su tutto il territorio amministrativo di Amblar-Don in quanto si ritiene di utilizzare un unico coefficiente per rafforzare l'unione amministrativa dei due comuni. Ne consegue che la scelta di identificare una percentuale unitaria del 20%, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento “Articolo 55, comma 2 della I.p. 6/2020, n.6 - precisazioni” che stabiliscono che la percentuale massima per il cambio d'uso non può essere maggiore della percentuale stabilità con i criteri individuati nella tabella 1 dell'allegato 2 della delibera di G.P. N.3015/2005.”</i> Si è ritenuto opportuno ridefinire le percentuali rispetto alla proposta di prima adozione, portando la percentuale dal 25% al 20%.
08	<i>“[...] è inoltre necessario fornire elementi rispetto al monitoraggio delle pratiche di cambio d'uso e alla lettura delle valutazioni condotte in sede di adeguamento alla I.p. 15/2015 con la verifica a posteriori dei ragionamenti ancora condotti.”</i>	Per quanto riguarda le valutazioni che hanno condotto alla stesura del documento in adeguamento alla I.p. 6/2020 è stata introdotta una tabella (erroneamente non inserita) all'interno del documento di Adeguamento alla I.p. 06/2020 che evidenzia,

		<p>nell'arco temporale 2017-2020, le pratiche connesse ad una effettiva "richiesta di alloggi" attraverso il riuso/la ristrutturazione del patrimonio esistente.</p> <p>Per quanto riguarda le forme di monitoraggio introdotte viene precisato, al comma 4 dell'art. 65, il compito di tenere apposito registro degli interventi di cambio d'uso a cura dell'Ufficio Tecnico, fino all'esaurimento del contingente ammesso.</p>
09	<p>In merito all'art. 65 comma 4, "[...] <i>detto comma dovrà fare rinvio espresso alla l.p. 6/2020 art. 55, comma 2. Per gli aspetti applicativi si ricordano inoltre le "precisazioni finali" di cui alla nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio "Articolo 55, comma 2 della l.p. 6/2020, N.6 – precisazioni" di data 29 settembre 2021.</i>"</p>	<p>Viene integrato e sostituito il comma 4 come richiesto con rinvio alla l.p. 6/2020.</p>

INTEGRAZIONI ALLA ADOZIONE DEFINITIVA VARIANTE AL PRG COMUNE DI AMBLAR-DON

Con deliberazione consiliare n.45 del 30 novembre 2022 il Comune di Amblar-Don ha approvato in sede di adozione definitiva una variante non sostanziale al PRG finalizzata all'adeguamento alla l.p. 6/2020 ed alla ridefinizione di un'area per futuro pubblico interesse corrispondente alla p.ed .78 in C.C. Don.

La documentazione presente ha come obiettivo quello di rispondere alle integrazioni pervenute da parte del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 09 marzo 2023.

Di seguito si riportano in tabella l'elenco delle osservazioni presentate dai differenti Servizi che hanno elaborato il parere e le relative risposte/controdeduzioni.

N° OSS	TESTO INTEGRAZIONE	RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE
PARAGRAFO: Elementi della variante		
01	<p><i>“Il documento normativo definitivamente adottato va precisato, portando in evidenza quanto stralciato a valle della adozione preliminare (es. art. 14 comma 5) ed assicurando il chiaro distinguo delle modifiche apportate nel corso del procedimento. Si chiede analogo perfezionamento per il documento “Adeguamento alla l.p. 06/2020 – raffronto” che pare non distinguere tutte le parti innovative/stralciate.”</i></p>	<p>Si riformula il documento “Integrazione alle N.T.A.” e “Adeguamento alla l.p. 06/2020 – raffronto” come richiesto.</p> <p>Le precisazioni circa i colori utilizzati nei documenti di raffronto richiamati nel documento “Relazione” sono le seguenti.</p> <p><u>Per quanto riguarda il documento “Integrazione alle N.T.A.”, i colori utilizzati sono:</u></p> <p>Testo = stralcio testo in sede di stesura di prima adozione</p> <p>Testo = integrazione testo in sede di stesura di prima adozione</p> <p>Testo = stralcio testo in sede di osservazione in adozione definitiva</p> <p>Testo = integrazione testo in sede di osservazione in adozione definitiva</p> <p>Testo = stralcio testo in sede di integrazioni in adozione definitiva</p> <p>Testo = integrazione testo in sede di integrazioni in adozione definitiva</p> <p><u>Per quanto riguarda i documenti che non presentano in sede di prima adozione la documentazione di raffronto (in quanto di prima stesura), i colori utilizzati sono:</u></p> <p>Testo = stralcio testo in sede di osservazione in adozione definitiva</p> <p>Testo = integrazione testo in sede di osservazione in adozione definitiva</p> <p>Testo = stralcio testo in sede di integrazioni in adozione definitiva</p> <p>Testo = integrazione testo in sede di integrazioni in adozione definitiva</p>

PARAGRAFO: Valutazione del piano ai sensi dell'art.20 della l.p. n.15/2015			
02	<i>"Visto il documento di valutazione integrato e modificato in adozione definitiva, si chiede di rivederne i contenuti evitando richiami a disposizioni normative non più in vigore. Si chiede inoltre di chiarire le relazioni intercorrenti tra i casi di esclusione citati al paragrafo "Il quadro normativo provinciale" e la presente variante."</i>	Si accoglie l'osservazione e si modifica/integra il documento "Verifica dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica"	
PARAGRAFO: Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico			
<u>Nuova area per la mobilità di progetto</u>			
03	<i>"Richiamando che si era segnalato che la scelta urbanistica "non trova pieno riscontro con la disciplina provinciale, tesa a promuovere il riuso del patrimonio esistente, il risparmio di territorio e pertanto il recupero degli insediamenti esistenti al fine di riqualificare il paesaggio e di limitare il consumo di suolo", considerata la problematica circoscritta dal Comune al tema della visibilità si chiede meglio di chiarire l'esclusione di soluzioni di gestione della viabilità (es. sensi unici, specchi stradali, etc...) che potrebbero essere risolutrici, in luogo della demolizione dell'edificio."</i>	L'esclusione di tali soluzioni nascono dalle problematiche che emergono nella fruizione quotidiana del tratto stradale di interesse. La p.ed 78 C.C. Don della quali il primo accatastamento risale al 31.01.1940 è ubicata al centro di un incrocio costituito da n. 3 vie che si presentano con spazio appena o del tutto insufficiente per il transito di veicoli. L'incrocio infatti si pone all'ingresso del paese e permette l'accesso alle zone produttive, al centro abitato, all'area cimiteriale e dei servizi pubblici a sud. La posizione nevralgica fa sì che l'incrocio sia oggetto di transito di numerosi veicoli che quotidianamente vi transitano: dalle auto private dei residenti al cosiddetto traffico pesante, poiché nelle immediate vicinanze sono ubicate aziende che lavorano il legname e che abbisognano di essere fornite. Il trasporto del materiale di lavorazione necessita l'uso di mezzi idonei con dimensioni notevoli, sia in entrata con la materia prima che in uscita con residui, scarti e le lavorazioni effettuate in azienda. Si sottolinea che per i mezzi di trasporto pesante quella che giunge all'incrocio con la p.ed .78 in C.C. Don è l'unica strada percorribile in quanto detti mezzi non possono percorrere il centro del paese di Don per la mancanza di spazio sufficiente per il transito e per le azioni di manovra, tant'è che – proprio per questa ragione – all'ingresso del paese è stato posto il cartello stradale di divieto di transito per autocarri superiori a 30q. Per quanto riguarda l'edificio, sulla destinazione della p.ed .78 C.C. Don attualmente la zona è contrassegnata con destinazione area residenziale di completamento B2. Tale immobile non presenta nessun interesse storico o di pregio architettonico/artistico, tant'è che gli eredi non mostrano alcun interesse ad intervenire	

		<p>per recuperare l'edificato, attualmente disabitato. Gli stessi proprietari dell'edificio si sono dimostrati interessati alla cessione dell'edificio mediante esproprio, riconosciuto che da oltre 20 anni l'edificio versa in stato di abbandono. Attualmente, proprio a causa del suo stato, le condizioni si sono deteriorate per la mancanza di interventi costanti di manutenzione e di riqualificazione. Non si è provveduto all'accordo urbanistico pubblico-privato in quanto l'immobile, dal Libro Fondiario, era intestato a persona deceduta per cui gli eredi, oggi proprietari, hanno provveduto con atti notarili al passaggio della stessa proprietà con termini prolissi, per cui l'Amministrazione comunale si è proposta di impostare il procedimento di Variante al PRG al fine di accelerare il processo di demolizione e riqualificazione della viabilità.</p> <p>Alla luce delle considerazioni sopra-esposte, si ritiene opportuno confermare la destinazione urbanistica di viabilità di progetto (con conseguente esproprio e demolizione dell'edificio), evitando così possibili problematiche connesse alla precarietà dello stabile e migliorando la viabilità in entrata e uscita del paese e delle rispettive zone produttive presenti sul territorio.</p>
--	--	--

Adeguamento l.p. 6/2020

04	<p><i>“Si ricorda che era stato chiesto che il documento prodotto per sostenere e determinare il nuovo contingente venisse ricondotto alla relazione illustrativa (per le motivazioni già rese), anche nella forma di allegato.”</i></p>	<p>Si accoglie l'osservazione e si modificano i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vengono modificati gli articoli normativi n.4 e 65 nel documento “Integrazioni alle N.T.A.” - Vengono modificati i rimandi nei documenti “Relazione” e “Adeguamento alla l.p. 06/2020”
05	<p><i>“Si ribadisce che ai fini del corretto adeguamento, va assicurata la coerenza con la l.p. 6/2020, con le indicazioni operative di cui alla Circolare del Vicepresidente Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione di data 7 agosto 2020 e con la nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio “Articolo 55, comma 2 della l.p. 6/2020, n. 6 – precisazioni” di data 29 settembre 2021; si osserva a tale proposito che il documento pare non essere stato integrato.”</i></p>	<p>Si accoglie l'osservazione e si riformula il documento Allegato alla Relazione di Adeguamento alla L.P. 06/2020</p>
06	<p><i>“Richiamando che la deliberazione della Giunta provinciale n. 3015/2005 stabilisce per i territori di Amblar e Don le percentuali</i></p>	<p>Si accoglie l'osservazione e si riformula il documento Allegato alla Relazione di Adeguamento alla L.P. 06/2020</p>

	<i>massime definite sono rispettivamente 30% e 20%, si è osservato che il Comune ha rivisto la percentuale proposta in adozione preliminare, proponendo per ambo i territori la percentuale del 20%. La percentuale prescelta va motivata in considerazione degli approfondimenti sopra richiesti.”</i>	
07	<i>“Si ribadisce quanto richiesto con riferimento al monitoraggio delle pratiche di cambio d’uso e alla lettura delle valutazioni condotte in sede di adeguamento alla l.p. 15/2015 con la verifica a posteriori dei ragionamenti allora condotti.”</i>	Si accoglie l’osservazione e si riformula il documento Allegato alla Relazione di Adeguamento alla L.P. 06/2020
08	<i>“Il nuovo contingente va espresso in volume lordo fuori terra. Il nuovo art. 65 comma 4, va meglio definito secondo le indicazioni rese; per gli aspetti applicativi dovrà fare proprie le “precisazioni finali” di cui alla nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio “Articolo 55, comma 2 della l.p. 6/2020, n. 6 – precisazioni” di data 29 settembre 2021.”</i>	Si accoglie l’osservazione e si riformulano i documenti di Adeguamento alla L.P. 06/2020 e Integrazione alle N.T.A.