

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
**VARIANTE n°62 al PRGC**



**CONTRODEDUZIONI ALLE**  
**OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI**

progettista

**STUDIO A.U.T.**

AMBIENTE URBANISTICA & TERRITORIO  
ARCH. GIOVANNI BERTIN & PIAN. FLAVIO CAMATTA  
viale Venezia, 86 FONTANAFREDDA (PN) tel. 04341775251

## Osservazione n°1

Prot. 17413 del 04/09/2012

Proponenti: **STEFANI GIOVANNI , TURCHETTO RICCARDO**

### *A. Oggetto dell'osservazione*

ZTO C1,31 – Espansione di nuovo impianto

### *B. Contenuto dell'osservazione*

I proponenti chiedono che l'area di proprietà, attualmente ricompresa nella ZTO C1, 31 venga stralciata ed inserita in zona agricola. In subordine che venga mantenuta per gli stessi mappali solo il vincolo relativo alla viabilità di P.R.G.C..

### *C. Ammissibilità dell'osservazione*

L'osservazione è ammissibile in quanto attiene a punti specifici della Variante in oggetto ed è stata presentata entro i tempi previsti dalla legislazione vigente.

### *D. Controdeduzione tecnica*

La variante n°62 al P.R.G.C. ha come oggetto la ricognizione dei vincoli espropriativi e procedurali e la conseguente reiterazione motivata dei vincoli ritenuti indispensabili per il perseguimento degli obiettivi di Piano. Lo stralcio in parte dell'ambito C1,31 non compromette tale obiettivo, per cui l'osservazione è **accoglibile**, aggiornando gli elaborati al fine di escludere dall'ambito C1 i mappali di proprietà. Viene mantenuta la previsione del vincolo relativo alla viabilità, in quanto trattasi di opera necessaria al perseguimento degli obiettivi di P.R.G.C. per la frazione di Fagnigola.

## Osservazione n°2

Prot. 18588 del 19/09/2012

Proponenti: **BAMPO MARIA GRAZIA**

### *A. Oggetto dell'osservazione*

ZTO A0, 2 – nuclei parzialmente trasformati

### *B. Contenuto dell'osservazione*

Il proponente avanza una serie di considerazioni sul punto di variante in oggetto e chiede:

- la suddivisione della zona A0 2 non in due sottozone bensì in due zone distinte, allo scopo di consentire una progettazione ed una attuazione separata, mediante la presentazione di due diversi PR.P.C.;
- in alternativa l'adozione di una delibera interpretativa di carattere interpretativo, atta a specificare che le zone identificate come A0,2.a e A0,2.b vanno considerate, a tutti gli effetti come zone distinte con parametri separati sia ai fini della progettazione, sia ai fini della attuazione di un PRPC
- modifica del regime edilizio dell'edificio inserito nella scheda A0,2a, attualmente assoggettato a conservazione tipologica, e possibilità di assoggettarlo lo stesso a ristrutturazione edilizia ai sensi della normativa vigente;
- in alternativa, l'attribuzione all'edificio inserito nella scheda A0,2.a di un grado di protezione 3 (risanamento conservativo)

### *C. Ammissibilità dell'osservazione*

L'osservazione è ammissibile in quanto attiene a punti specifici della Variante in oggetto ed è stata presentata entro i tempi previsti dalla legislazione vigente.

### *D. Controdeduzione tecnica*

La modifica della scheda normativa A0.2 con la divisione in due sottozone A0,2a e A0,2b è stata

introdotta al fine di assicurare la possibilità di una attuazione per parti dell'ambito complessivo. Come previsto dall'articolo 1.3.3 delle NTA, tra elaborati grafici di scala diversa prevalgono le previsioni di quelli di scala inferiore. Nell'ordine : schede normative, zonizzazione 1:2000, zonizzazione 1:5000. Pertanto, le due zone A0,2a e A0,2b sono attuabili separatamente. Gli obiettivi di Piano prevedono la tutela degli edifici con caratteristiche di pregio architettonico e storico ambientale. L'edificio in oggetto è individuato tra quelli che rivestono un particolare valore storico-documentale in quanto esempi significativi e testimonianza storica del passato. Tenuto conto che la L.R. n°19/09 ha ridefinito le diverse categorie di intervento di tipo conservativo e che conseguentemente tutte le schede delle zone A sono state aggiornate, si ritiene compatibile con le caratteristiche dell'immobile la categoria di ristrutturazione, con esclusione della demolizione con ricostruzione. L'osservazione è pertanto **parzialmente accoglibile**.

### Osservazione n°3

Prot. 19383 del 01/10/2012

Proponente: **PESCHIUTTA EVIO, TESOLIN ARDEMIA, SELLAN LUCIA, PESCHIUTTA ALDA**

#### *A. Oggetto dell'osservazione*

ZTO C1,37 – Espansione di nuovo impianto

#### *B. Contenuto dell'osservazione*

Riperkorrendo l'evoluzione normativa dell'ambito oggetto di osservazione i proponenti chiedono:

- che l'ambito di proprietà della signora Peschiutta Alda venga inserito in zona V1 come avvenuto per gli altri ambiti oggetto di osservazione;
- che la proprietà dei signori Peschiutta Evio, Tesolin Ardemia e Sellan Lucia individuato catastalmente al foglio 31 mappali 21 – 1239, inserito dalla variante in zto C1, venga separato e ben distinto senza la creazione ne a livello grafico ne a livello normativo di alcun intreccio o commistione dalla proprietà della signora Peschiutta Alda.

I proponenti sottolineano che la proposta congiunta riguardante il percorso della viabilità interna avrà la possibilità condivisa di svilupparsi secondo il tracciato già previsto e con le modalità previste dalla normativa di P.R.G.C. Vigente.

#### *C. Ammissibilità dell'osservazione*

L'osservazione è ammissibile in quanto attiene a punti specifici della Variante in oggetto ed è stata presentata entro i tempi previsti dalla legislazione vigente.

#### *D. Controdeduzione tecnica*

L'osservazione fa riferimento alle aree individuate come S78, S79 ed S80 nel P.R.G.C. Vigente, per le quali il vincolo espropriativo viene stralciato dalla variante n°62, in quanto relative ad una previsione programmatica superata a seguito dell'individuazione della zona S77.

Le nuove previsioni azzonative (C1,37 e verde privato) sono state introdotte tenendo conto delle richieste dei proprietari, al fine di garantire la realizzazione della viabilità di P.R.G.C. Prevista, che rimane un obiettivo primario della Variante adottata. Di conseguenza l'osservazione è **accoglibile** individuando una nuova zona C1, ad attuazione separata dalla C1,37, sul mappale 23 del foglio 31, cui farà carico la realizzazione del tratto di viabilità di collegamento con via Rimebranze.

### Osservazione n°4

Prot. 19387 del 01/20/2012

Proponenti: **MASCARIN GIANNI GIACOMO**

#### *A. Oggetto dell'osservazione*

ZTO H2,6 – Commerciale di nuovo impianto

*B. Contenuto dell'osservazione*

il proponente che nella scheda relativa all'ambito in oggetto venga indicata l'assegnazione delle superfici commerciali di spettanza del comparto.

*C. Ammissibilità dell'osservazione*

L'osservazione è ammissibile in quanto attiene a punti specifici della Variante in oggetto ed è stata presentata entro i tempi previsti dalla legislazione vigente.

*D. Controdeduzione tecnica*

L'osservazione **non è accoglibile** in quanto le valutazioni della Variante n° 62 al P.R.P.C. vertono esclusivamente sugli aspetti urbanistici, demandando gli aspetti di pianificazione commerciale alla normativa di settore. Come confermato anche dalla L.R. n°15/2012, l'indicazione delle superfici di vendita spettano agli strumenti di settore (Piano del Commercio per le grandi strutture e regolamento delle medie strutture di vendita).

**Osservazione n°5**

Prot. 19403 del 01/10/2012

Proponenti: **TURBIAN MARIO, FAVRET EMILIA**

*A. Oggetto dell'osservazione*

ZTO B2.b – residenziale di completamento in località Corva

*B. Contenuto dell'osservazione*

I proponenti chiedono che l'immobile di loro proprietà catastalmente censito al foglio 6 mappali 67-223 venga inserito in zona Verde Privato

*C. Ammissibilità dell'osservazione*

L'osservazione non è ammissibile in quanto non attiene a punti specifici della Variante in oggetto.

*D. Controdeduzione tecnica*

L'osservazione **non è accoglibile** in quanto non attiene a punti specifici della Variante in oggetto. Potrà essere valutata con successiva variante.

**Osservazione n°6**

Prot. 19476del 02/10/2012

Proponenti: **COMUNE DI AZZANO DECIMO**

*A. Oggetto dell'osservazione*

Varie

*B. Contenuto dell'osservazione*

Il proponente:

- 1) segnala che la rete di piste ciclabili previste dalla variante n° 49 al P.R.G.C. negli elaborati della variante n° 62 è indicata in modo incompleto e discontinuo,
- 2) nell'elaborato "schede normative" alcuni comparti sono contrassegnati con "STRALCIATA", ma pare ciò non coerente con lo stato di attuazione e/o progetto di tali ambiti, in quanto tuttora alcuni sono approvati dal Consiglio comunale, altri in fase di esecuzione, ecc.
- 3) La scheda A0.4,a (area ex-Pony) va rivista tenuto conto anche della precedente variante puntuale al P.R.G.C. che la interessava. Inoltre è necessario evidenziare il numero di mappale dell'edificio di pregio ambientale soggetto a restauro;

- 4) alcuni ambiti non trovano corrispondenza tra la scale delle cartografie a scala 1:2000 e 1.5000 Inoltre è necessario verificare la corretta gerarchia interpretativa prevista dall'articolo 1.3.3. delle NTA della variante in vigore.
- 5) Nell'elaborato ricognizione dei vincoli procedurali, alla scheda n°65 è opportuno chiarire la relazione tra la ZTO "P" e la definizione "commerciale di nuovo impianto. Inoltre nella scheda relativa Inoltre nella scheda relativa di riferimento contenuta nell'elaborato "Schede normative" va chiarito se tale ambito è un'area di decollo o di atterraggio dei volumi in compensazione urbanistica
- 6) nell'elaborato "schede normative", nella scheda H2.1 è presente un refuso in quanto l'obbligo della realizzazione della viabilità di collegamento con via Comugne di Sopra è stato stralciato con una precedente variante al PRGC.
- 7) le schede degli ambiti in ZTO "A" richiamano il 1° e il 2° comma dell'art. 65 della vecchia LR. 52/91 che pertanto vanno sostituiti con la vigente disciplina regionale di riferimento
- 8) in alcune ZTO D.2 sono già state realizzate le opere di urbanizzazione e pertanto è opportuno che queste siano classificate in ZTO D3 esistenti, salvo verifica con le normative applicabile (ZTO D2 e/o ZTO D3)
- 9) nella scheda dell'ambito H2.6 è opportuno verificare l'effettiva capacità edificatoria ai fini commerciali.
- 10) all'articolo 18.3bis, inserito con la variante 62, vanno verificati i riferimenti di legge e, conseguentemente i parametri e le superfici e parcheggi.
- 11) vanno verificati i vincoli espropriativi della viabilità di progetto in cartografia tra le scale 1/2.000-1/5.000 con quelle di analisi.
- 12) alla luce del parere delle ASS n°6 sopra citato, che si allega alle presenti in copia, e in ogni caso opportuno considerare quanto espresso in merito agli ambiti ex ditta Personality e PMT al fine di verificarne le fattibilità.
- 13) in conseguenza di quanto sopra vanno eventualmente aggiornati anche gli elaborati redazionali (relazione, verifiche, ecc.)

#### C. Ammissibilità dell'osservazione

L'osservazione è ammissibile in quanto attiene a punti specifici della Variante in oggetto.

#### D. Controdeduzione tecnica

L'osservazione è **parzialmente accoglibile** in conseguenza delle seguenti considerazioni:

- 1) la Variante n°62 aggiorna la rete di piste ciclabili, secondo le indicazioni degli uffici comunali, in osservanza di opere pubbliche programmate dall'amministrazione comunale, ed in particolare:
  - progetto preliminare "marciapiedi di via Ponte Luma"
  - progetto preliminare "realizzazione pista ciclabile via S. Giuseppe Tiezzo"
  - progetto "realizzazione di pista ciclabile in via Borgo Facca"
 Tutte le altre previsioni relative ai percorsi pedonali sono state confermate così come previste dal P.R.G.C. vigente. All'interno dell'ambito A0,2 viene riportato in zonizzazione il percorso indicato nella Scheda.  
 Al fine di chiarire le modifiche introdotte vengono introdotti nel fascicolo "Punti di Variante" gli estratti che individuano le modifiche introdotte.  
 Infine, tutte le piste ciclabili esistenti in zona S vengono rappresentate negli elaborati di zonizzazione.
- 2) la ricognizione dei vincoli procedurali ha permesso di individuare gli ambiti di zona C1, con piani attuativi già approvati. Tali ambiti sono stati inseriti in zona C0 – Espansione in fase di realizzazione. Poiché tali ambiti, normati dall'art. 16 delle NTA, sono soggetti ad attuazione diretta, è stata stralciata la scheda normativa, in quanto prevalgono i contenuti dei Piani Attuativi approvati. Al fine di evitare dubbi interpretativi, la dizione "stralciato" viene integrata con "ambito trasformato in ZTO..."
- 3) la scheda normativa dell'ambito A0,4 viene adeguata alla specifica variante urbanistica approvata. Inoltre, viene indicato il mappale relativo all'edificio soggetto a vincolo.
- 4) la mancata corrispondenza tra gli elaborati grafici è dovuta ad alcuni refusi sulle tavole di zonizzazione a scala 1/5000. Secondo quanto previsto dall'articolo 1.3.3 delle NTA prevalgono gli elaborati grafici a scala maggiore (1.2000). I refusi sono stati comunque

- corretti.
- 5) Trattandosi di refuso, la scheda n° 65 viene corretta, sostituendo la definizione “commerciale di nuovo impianto” con “attrezzature di scala urbana e comprensoriale”. Nell'elaborato “schede normative” viene indicato che l'ambito in oggetto costituisce area di decollo.
  - 6) Dalle prescrizioni relative all'ambito H2,6 viene stralciato l'obbligo di realizzazione della viabilità di collegamento con Via Comugne di Sopra.
  - 7) le indicazioni delle schede A0 vengono aggiornate rispetto alla normativa regionale di riferimento (art. 4 L.R. n°19/2009). In particolare :
    - tra gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non aventi rilevanza urbanistica rientrano il restauro e risanamento conservativo. In questa categoria rientra anche la “conservazione tipologica”, qualora individuata (come nel caso in specie) dagli strumenti urbanistici comunali. Per il restauro si applica la definizione prevista dalle norme statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio;
    - la ristrutturazione edilizia viene articolata in interventi prevalentemente conservativi (punti 1 e 2 della lett. c) ed in interventi sostitutivi ( punto 3 della lett. c), che consente anche la completa demolizione e ricostruire.
  - 8) la verifica relativa alle zone D2 è stata condotta in fase di redazione della Variante n° 62. L'unico ambito per il quale le opere di urbanizzazione sono già state realizzate, e di conseguenza può essere trasformato in zona D3, è quello relativo alla ex-zona D2,2.4.
  - 9) La variante n° 62 al P.R.G.C. conferma le valutazioni del P.R.G.C. vigente per quanto riguarda le scelte urbanistiche. Sugli aspetti più strettamente legati alle valutazioni di pianificazione commerciale si rimanda alla normativa di settore.
  - 10) L'articolo 18.3bis viene aggiornato con i riferimenti di legge corretti per quanto attiene alla dotazione dei parcheggi di relazione e stanziali.
  - 11) A seguito di una verifica relativa alla viabilità di progetto indicata negli elaborati di zonizzazione della variante n°62 vengono corretti alcuni refusi
  - 12) Per quanto riguarda le considerazioni relative agli ambiti ex ditta Personality e PMT, sollevate dal parere dell'ASS n°6, si precisa che è intendimento dell'Amministrazione Comunale procedere alla formazione di un nuovo PRGC entro la presente tornata amministrativa. In quella sede verranno valutate le destinazioni più opportune per tutte le aree di particolare problematicità e con elevato grado di trasformabilità che, nella presente variante, non sono esaminabili, trattandosi di variante che non deve incidere su obiettivi e strategie e sulle previsioni di Piano Struttura.  
Inoltre, si evidenzia che, in fase di approvazione della Variante urbanistica non si possono introdurre modifiche su aree non oggetto di specifiche osservazioni / opposizioni.
  - 13) Alla luce delle considerazioni descritte gli elaborati grafici sono stati aggiornati gli elaborati grafici e redazionali.

#### Osservazione n°7

Prot. 19596 del 03/10/2012

Proponenti: **GUERRA CORRADO – Amministratore Idealimmobiliare srl**

#### *A. Oggetto dell'osservazione*

ZTO P3

#### *B. Contenuto dell'osservazione*

Il proponente chiede :

- a) di eliminare il vincolo di esproprio e procedurale che incide sull'area di proprietà rientrante nella zto P3,
- b) in subordine, eliminare il vincolo P3 parzialmente, rendendo edificabile la parte prospiciente la strada regionale 251, per inserire l'attività dei richiedenti ("la casa del turismo"), per meglio espletare la propria attività e trasferirla dalla zona residenziale di via Borgo Colle,
- c) di rendere edificabile con destinazione residenziale l'area di via Borgo Colle come previsto dalla Delibera del Consiglio Comunale di approvazione delle Controdeduzioni alla Variante al PRGC

n.49 e come assentito dalla Regione DGR n. 1347 del 14.7.2011 e riportato in Tav. PO/2 della stessa, per dar modo di trasferire l'attività in zona limitrofa ma più idonea (lungo la strada regionale).

#### *C. Ammissibilità dell'osservazione*

L'osservazione è ammissibile in quanto attiene a punti specifici della Variante in oggetto ed è stata presentata entro i tempi previsti dalla legislazione vigente.

Tuttavia, si precisa che solo le particelle distinte al fg. 32 con n°2077 (ex 1951) e 2073 (ex 1952) ricadenti in zona P3 ed il mappale n°747 ricadente in zona agricola, ma ricompreso tra le aree potenzialmente edificabili nel Piano Struttura, sono riconducibili esclusivamente al richiedente, in titolare della Idealimmobiliare srl, di cui è titolare.

Tutti gli altri mappali, invece, sono in proprietà con altri soggetti, che non hanno sottoscritto l'istanza né rilasciato delega o procura.

Le richieste aventi valenza di opposizione alla Variante n°62 e riguardanti i predetti immobili, pertanto, debbono essere rigettate, in quanto carenti di legittimazione.

#### *D. Controdeduzione tecnica*

Tra gli obiettivi della Variante n°62 rientra la conferma della volontà di dare attuazione all'ambito ZTO P3 – Parco Urbano di Colle, e per questo motivo il vincolo è stato confermato ed ampliato all'area più prossima alla viabilità regionale (SR251), già a destinazione agricola.

Va segnalato che, su iniziativa di privati, una porzione significativa dell'ambito P3, comprendente il complesso edilizio dell'ex molino, è in fase di recupero e valorizzazione, perseguendo le finalità di pubblica fruizione previsti dal Piano.

Per tale motivo, si ritiene che la richiesta di soppressione del vincolo di cui alla lett. a) dell'osservazione non possa essere accolta. Si segnala, a tal proposito, che gli interventi in zona P possono essere promossi sia dalla pubblica amministrazione che dai soggetti privati. La conferma della destinazione urbanistica non costituisce, pertanto, un aggravio per l'operatore privato, che può perseguire autonomamente gli obiettivi di prevalente interesse generale previsti dalla norma, reiterandosi il ricorso all'acquisizione forzata, come facoltà accessoria e subordinata della pubblica amministrazione.

Per quanto attiene alla richiesta di cui alla lett. b) si segnala che l'area di cui si richiede la trasformazione a scopo edificatorio è stata interessata da recenti lavori della protezione civile, finalizzati a mettere in sicurezza il centro abitato di Azzano Decimo da possibili esondazioni del fiume Sile, attraverso la creazione di un argine che delimita un vasto ambito, comprendente parti della zona P3, con funzione di bacino di laminazione.

In considerazione delle penalità edificatorie che gravano sull'area appare non percorribile la proposta di utilizzo a scopo edificatorio.

Infine, per quanto attiene la richiesta di cui alla lett. c), si evidenzia che l'ambito di Borgo Colle, per il quale il Piano Struttura prevede la possibilità di un utilizzo edificatorio, non è stato interessato da specifiche modifiche, né da puntuali verifiche in ordine alle problematiche geologiche ed idrauliche. Nella fase di approvazione dello strumento urbanistico non è possibile introdurre nuove previsioni.

Pertanto, l'eventuale trasformazione dell'ambito potrà essere valutata in occasione della redazione di una prossima Variante.

Per questi motivi l'osservazione **non è accoglibile**.

### **Osservazione n°8**

Prot. 19587 del 03/10/2012

Proponenti: **DEL BEN ROBERTO – SIM. Azzurra s.r.l., MASCARIN EMANUELA**

#### *A. Oggetto dell'osservazione*

ZTO H2.6 – residenziale di nuovo impianto

#### *B. Contenuto dell'osservazione*

I proponenti chiedono:

- l'ambito H2.6 venga suddiviso in due sub-ambiti, perimetrati come da allegato planimetrico;
- nella scheda normativa, per i due sub-ambiti venga indicato l'obbligo di prosecuzione della viabilità esistente sull'ambito ex H2.2 (ora H3), al fine di dare accesso all'ambito H2.6b, altrimenti interclusi,
- le prescrizioni speciali contenute nella scheda normativa dell'ambito H2.6 e sub-ambiti H2.6a- H2.6b vengano ridefinite e riformulate-integrate con l'aggiunta del seguente periodo: "Stante la contiguità fisica e funzionale, i sub-ambiti H2. 6a e H2. 6b costituiscono un unico comparto, ai fini del computo della superficie coperta complessiva massima di 5000 mq e della superficie di vendita massima di 1500 mq ammessa dalle vigenti disposizioni sulle medie strutture di vendita".

#### *C. Ammissibilità dell'osservazione*

L'osservazione è ammissibile in quanto attiene a punti specifici della Variante in oggetto ed è stata presentata entro i tempi previsti dalla legislazione vigente.

#### *D. Controdeduzione tecnica*

In fase di approvazione della variante non è possibile introdurre modifiche che incidono su proprietà di terzi. Su espressa richiesta di parere da parte dell'amministrazione comunale, la Pianificazione Regionale ha escluso la possibilità di non considerare la "contiguità fisica e funzionale" tra l'ambito H2.6 e l'ambito H3 (ex H2.2), stante la presenza di una infrastruttura stradale di utilizzo promiscuo. La richiesta pertanto **non è accoglibile**.