



REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **505** in data **18.10.2006**

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Comune di Loreggia (PD)
Piano Regolatore Generale
Variante Parziale

PREMESSE:

- Il Comune di Loreggia (PD). è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 5020 in data 06.09.91, successivamente modificato;
- Con deliberazione di Consiglio n. 41 del 04.11.03, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 18498 in data 18.08.04, acquisita agli atti della Regione in data 18.08.2004;
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n.71 osservazioni, a cui il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29.07.04 n° 48 del 30.09.05, n° 50 del 07.11.05;
- La variante al Piano Regolatore Generale è stata approvata con D.G.R. n° 316 del 14.02.06 con modifiche d'ufficio ai sensi art. 45, e con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85;
- Il Comune con deliberazione di Consiglio n° 20 in data 18.05.06, ha controdedotto entro i termini alle proposte avanzate dalla Giunta Regionale;
- Con nota n. 6298 in data 22.05.06 il Comune ha trasmesso la deliberazione e la documentazione relativa alle controdeduzioni per l'approvazione definitiva, acquisite agli atti della Regione in data 22.05.06 con prot. n. 313556.

Valutazioni e proposte:

Per maggiore chiarezza si riassumono le proposte di modifica regionali, le controdeduzioni comunali e le determinazioni regionali nel seguente prospetto:

Rif. Parere regionale 523/05	Oggetto Variazione	Proposte Regionali D.G.R. n. 316/06	Controdeduzione Comune DCC n. 20 del 18.05.06	Determinazioni regionali
9	Nuova zona ZTO C1.2/68 con LL	Non si condivide in quanto la nuova zona sembra non avere le caratteristiche di legge per essere classificata ZTO residenziale. Proposta di non approvare ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85. Il comune in sede di controdeduzioni potrà meglio giustificare e documentare lo stato di fatto.	Non si concorda con la valutazione regionale in quanto l'area è parte integrante di un nucleo abitativo esistente sulla SP n° 97 via Pio X°. Per quanto riguarda la tutela del corso d'acqua si propone la rettifica del limite di zona arretrandolo dal ciglio prescrivendo inoltre l'utilizzo, anche per la nuova edificazione, dello stesso accesso stradale. Si propone pertanto di modificare conseguentemente la previsione urbanistica secondo le indicazioni contenute nelle planimetrie e nel repertorio normativo allegati.	L'edificio per il quale è previsto l'individuazione della zona C.1.2/68 fa parte a tutti gli effetti di un agglomerato, denominato "Contrada Ceccon" esistente da molti anni e quindi l'esclusione dall'antistante zona C1 risulterebbe sperequativa nei confronti dello stesso edificio, pertanto risulta condivisibile quanto asserito dal Comune in sede di controdeduzioni alle proposte di modifica. LA PROPOSTA VIENE ACCOLTA.
32	Ampliamento della ZTO C1.1/2 con LL	Si condivide parzialmente. E' stralciata la parte campita in colore rosso in cartografia, il lotto edificabile è traslato entro l'area edificabile restante. Approvata parzialmente.	Non si concorda con la valutazione regionale in quanto l'area prevista è parte integrante di un nucleo abitativo esistente sull'incrocio tra la SP n° 37 e la strada comunale via Ferrovia. Lo stralcio della porzione di C1.1 inoltre, considerato lo stato dei luoghi e la presenza della fascia di rispetto ferroviario, non consentirebbe di fatto l'edificazione del LL. Si propone pertanto di riconfermare la previsione urbanistica come adottata.	Si concorda con quanto asserito dal Comune in sede di controdeduzioni alle proposte di modifica. LA PROPOSTA VIENE ACCOLTA.
33	Scheda di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 4 della LR 24/85. Scheda n° S4/1.	Si condivide parzialmente. Nel senso che si propone di "ricavare non più di tre alloggi", ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85 proposte di modifica	Si condivide la proposta di ricavare non più di tre alloggi ribadendo la necessità, evidenziata nell'osservazione, dello spostamento dell'area di sedime del fabbricato per consentire un accesso autonomo rispetto all'abitazione esistente. Si propone pertanto di riconfermare la previsione urbanistica come formulata nella controdeduzione all'osservazione n° 46.	Si concorda con quanto asserito dal Comune in sede di controdeduzioni alle proposte di modifica. LA PROPOSTA VIENE ACCOLTA.
65		La modifica n° 65 non risulta individuabile e pertanto non è valutabile, il comune potrà, ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85 PROPOSTE DI MODIFICA, se presente nella documentazione adottata, metterla in evidenza in sede di controdeduzioni	Nessuna controdeduzione in quanto non vi è nessuna modifica associata al n° 65	-----

86	<p><u>NTA e RE – la variazione consiste nell'adeguare il testo normativo alle modifiche sopra descritte e nel ridefinirne alcuni altri:</u> <u>in particolare si evidenzia la modifica dell'art. 13.1 che prevede lo stralcio della quota massima del 40% di attività artigianale.</u></p>	<p><u>Si condividono le varianti proposte fatta eccezione per la modifica all'art. 13.1 in quanto, considerato:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>lo stralcio del punto 12 dell'art. 13 NTA</u> - <u>la conferma del punto 16 sempre dell'art. 13</u> - <u>le osservazioni pervenute in comune nn° 26 e 31</u> - <u>vista la osservazione pervenuta direttamente in regione n° 1RV</u> <p><u>Si propone lo stralcio della variante ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85 PROPOSTE DI MODIFICA</u> <u>Il comune in sede di controdeduzioni potrà rivalutare la proposta alla luce anche delle osservazioni.</u></p>	<p><u>Riesaminate le osservazioni e le comunicazioni della ditta Bailo Italo e della ditta Basso Remo, pervenute in comune e in regione, si espone quanto segue:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>lo stralcio della quota di destinazione artigianale è ritenuto necessario, considerata l'ubicazione dell'area, per i problemi di viabilità esposti nella relazione allegata alla variante adottata.</u> - <u>la variante adottata, per risolvere i problemi di viabilità, ha tra i suoi obiettivi la concentrazione delle zone produttive a nord del capoluogo in prossimità dello svincolo della nuova SS 308.</u> - <u>l'area è ubicata in prossimità della ex ferrovia Treviso-Ostiglia per la quale il PRG prevede il recupero ad uso ciclabile ed ecoturistico.</u> - <u>lo stralcio della destinazione artigianale è condiviso dai proprietari che ne hanno fatto espressa richiesta nelle osservazioni.</u> <p><u>Per questi motivi si ritiene più consona la previsione di due zone residenziali di tipo C2 nelle quali sia realizzata un'edilizia di tipo civile.</u> <u>Si ritiene inoltre necessario risagomare la zona D2c/2c e prevedere un'area a verde pubblico lungo il confine con la ex ferrovia Treviso-Ostiglia da realizzare come opera di urbanizzazione nei PUA delle zone C2, oltre all'esecuzione della pista ciclabile lungo la strada statale n° 307 via Roma ed il collegamento tra questa e il verde pubblico.</u> <u>La verifica degli standards per la destinazione residenziale è assolta in quanto nel repertorio normativo sono indicate le quantità da ricavare all'interno dei PUA (23 mq/ab per complessivi mq. 5.155) mentre le quantità mancanti (7 mq/ab per complessivi mq. 1.569) sono compensate dalle quote disponibili graficizzate nel PRG vigente e dimostrate nelle tabelle di pag. 12 della relazione alla</u></p>	<p><u>L'area produttiva indicata nel PRG vigente che costituisce la porta d'ingresso del Comune risulta poco confacente con il carattere residenziale delle zone che si susseguono verso il centro del paese, con i problemi di viabilità legati alla statale di collegamento con Castelfranco Veneto particolarmente trafficata. Considerato che l'attuale zona produttiva del Comune di Loreggia è localizzata a Nord del Capoluogo l'attuale previsione risulta scollegata dalla stessa. Le controdeduzioni sono state oggetto di concertazione tra Comune e proprietari delle aree arrivando alla scelta di privilegiare percentualmente una maggiore residenzialità rispetto a quanto ipotizzato in origine. Tuttavia non risulta comunque accoglibile la proposta di riclassificare l'area in C2 residenziale, in quanto trattasi di variante normativa, pertanto:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>si conferma la classificazione precedente accogliendo altresì le controdeduzioni relative al repertorio normativo proposto, con le modifiche di seguito riportate:</u> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ <u>“C2-29 e C2-30” in “D2E-2a e D2E-2b”</u> ⇒ <u>“residenziale” in “commerciale direzionale e residenziale”</u> ⇒ <u>nelle note rispettivamente le zone “C2-29 e C2-30” vanno sostituite con “D2E-2a e D2E-2b”;</u> 2. <u>viene stralciata la parte in ampliamento proposta in controdeduzioni e non oggetto di variante in cui il Comune aveva localizzato le aree a standard. Tuttavia condividendo comunque le indicazioni del Comune finalizzato all'inserimento di aree a servizi e viabilità ciclo pedonale si suggerisce al Comune di riproporle eventualmente, attraverso una variante redatta ai sensi del 4° comma Art. 50 L.R. 61/85.</u>
----	---	--	--	--

			<p><u>variante adottata.</u> <u>Si propone pertanto di modificare conseguentemente la previsione urbanistica secondo le indicazioni contenute nelle planimetrie e nel repertorio normativo allegati.</u></p>	
114	<p><u>Nuova zona ZTO C1.2/82 con individuazione LL tipo A</u></p>	<p><u>L'area sembra non avere i requisiti di legge per essere classificata come ZTO, la stessa tuttavia è opportuno che sia verificata anche con le previsioni del Piano del comune di Camposampiero con cui confina, si propone il non accoglimento ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85, il comune potrà fare le necessarie verifiche in sede di controdeduzioni.</u></p>	<p><u>Non si concorda con la valutazione regionale in quanto l'area costituisce un nucleo abitativo a prevalente destinazione residenziale lungo la strada comunale via Tolomei, a cavallo dei confini con il comune di Camposampiero.</u> <u>Si propone pertanto di riconfermare la previsione urbanistica come adottata.</u></p>	<p>L'individuazione della zona C1 ai confini con il Comune di Camposampiero, se pur limitato ad un singolo edificio, di fatto risulta essere, visto in un'ottica sovracomunale, una continuità dell'agglomerato abitativo ricadente all'interno dei confini del Comune di Camposampiero. Quanto richiesto risulta comunque avere le caratteristiche delle zone C1.2 già esistenti nel territorio del comune di Loreggia pertanto risulta condivisibile quanto asserito dal Comune in sede di controdeduzioni alle proposte di modifica. LA PROPOSTA VIENE ACCOLTA.</p>
NTA	<p><u>Art. 13.1.12</u></p>	<p><u>Art. 13.1.12 - Proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85 (in coerenza con la variante specifica n° 86)</u></p>	<p><u>Non si concorda con la valutazione regionale e si riconferma lo stralcio della destinazione artigianale dalle zone D2.2 a – b – c, in coerenza con la controdeduzione al n° 86</u></p>	<p>LA PROPOSTA VIENE ACCOLTA in coerenza con quanto deciso con la variante 86.</p>

OSSERVAZIONI

<u>Rif. Parere regionale e 523/05</u>	<u>Richiedente</u>	<u>Sintesi Osservazione</u>	<u>Parere Comune D.C.C. 22 del 29.07.04</u>	<u>Proposte Regionali D.G.R. n. 316/06</u>	<u>Controdeduzione Comune DCC n. 20 del 18.05.06</u>	<u>Determinazioni regionali</u>
<u>26</u>	Bailo Italo, Bailo Giuseppe, Ravazzolo Annamaria (osservazioni presentate in Comune)	A) Eliminazione della fascia di rispetto nelle zone C2/28 - D2E/2a – D2C/2c B) zona D2E/2a - la pozione destinata alla residenza sia del 20%; - l'indice territoriale sia di 1 mc/mq; - la volumetria residenziale possa essere edificata senza prescrizioni sulla localizzazione C) zona D2E/2a eliminazione dell'indice fondiario D) zona D2E/2a conferma rapporto di copertura del 50% della sup. fondiaria con sup. lorda di pavimento fino al 100% della sup. fondiaria; E) zone D2E/2a – D2E/2b mantenimento della prescrizione di unico accesso dalla S.S.307 ma con possibilità di spostamento in fase di SUA	Favorevole, secondo le indicazioni degli elaborati grafici e del Repertorio Normativo modificati, in quanto non contrasta con i principi informatori del piano	Si concorda con la controdeduzione comunale, si rimanda comunque alle determinazioni prese per la specifica variante n° 86. Proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85	Si concorda secondo quanto indicato nella controdeduzione e alla variante n° 86	RESPINTA: in quanto superata dall'approvazione definitiva della variante 86
<u>31</u>	Basso Remo (osservazioni presentate in Comune)	Modifiche alla zona D2E/2b: 1) Eliminazione quota per destinazione artigianale; 2) Conferma rapporto di copertura nel 50% sup. fondiaria con sup. lorda di pavimento fino al 100% della sup. fondiaria; 3) Confermata della quota massima del 40% ad uso residenziale ma in aggiunta ai parametri sulla superficie di cui al punto 2) con indice fondiario di 1 mc/mq 4) – 5) altezza massima di zona ml 9,00 6) Introduzione destinazione alberghiera	1) Favorevole 2) Favorevole 3) Parzialmente favorevole secondo le indicazioni degli elaborati grafici e del Repertorio Normativo modificati 4) Favorevole 5) Favorevole 6) Favorevole in quanto non contrasta con i principi informatori del piano	Si concorda con la controdeduzione comunale, si rimanda comunque alle determinazioni prese per la specifica variante n° 86. Proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85	Si concorda secondo quanto indicato nella controdeduzione e alla variante n° 86	RESPINTA: in quanto superata dall'approvazione definitiva della variante 86
<u>1RV</u>	Basso Remo (osservazioni presentate in Regione)			In merito alla osservazione pervenuta direttamente in Regione, è da ritenersi respinta, vista l'irritualità, in quanto non è stata esperita la procedura prevista dalla LR 61/85 relativamente al parere obbligatorio da parte del Consiglio Comunale; tuttavia considerate le motivazioni esposte, la si trasmette al comune, che potrà esaminarla ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85 proposte di modifica – in coerenza con la proposta di modifica fatta per la modifica n° 86.	Si concorda secondo quanto indicato nella controdeduzione e alla variante n° 86	RESPINTA: in quanto superata dall'approvazione definitiva della variante 86

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 5 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che la variante XI° al Piano Regolatore Generale del Comune di Loreggia (PD), descritta in premessa, sia meritevole di approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985 e come composta da:

- PRG XI° var. Fascicolo proposta controdeduzioni

Va vistato n. 1 elaborato.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art 27
copia conforme all'originale
Consta di n. 3 fogli
Venezia, li 16.11.2006

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to VINCENZO FABRIS