

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 3776 del 06 dicembre 2005

**Comune di Oppeano (VR). Piano Regolatore Generale - Variante Generale. Controdeduzioni. Approvazione definitiva. Art. 46 - L.R. 27/6/1985, n. 61.**

[Urbanistica]

L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Renzo Marangon, riferisce:

"Il Comune di Oppeano (VR), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 4949 del 26.09.1995, successivamente modificato.

Con deliberazione di Consiglio n. 33 del 22.07.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato la Variante Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 16235 del 21.12.2002 e pervenuta in Regione in data 24.12.2002 prot. 8580.

La pubblicazione ed il deposito del progetto sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono pervenute n. 56 osservazioni nei termini, sulle quali il Consiglio Comunale si è espresso con Deliberazione n. 53 del 17.12.2002.

La Giunta Regionale con delibera n. 3103 in data 01.10.2004, ha ritenuto meritevole di approvazione la Variante al Piano Regolatore Generale, previa introduzione di proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985 e con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85, facendo proprie le valutazioni e le conclusioni espresse nella Valutazione Tecnica Regionale n. 179 del 07.07.2004.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 in data 14.01.2005, ha controdedotto alle proposte di modifica e in data 17.01.2005, prot. n. 501, ha trasmesso la deliberazione alla Giunta Regionale per l'approvazione definitiva, acquisita agli atti dalla Regione in data 17.01.2005, prot. n. 254537.

Le controdeduzioni sono state sottoposte all'esame del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica, responsabile per la Valutazione Tecnica Regionale, il quale ha espresso parere favorevole in conformità al parere n. 414 del 26.10.2005, del Comitato previsto dall'art. 27 della L.R. 11/2004."

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale il seguente provvedimento.

la Giunta regionale

Udito il relatore, incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione ai sensi dell'art. 33, secondo comma, dello Statuto, il quale dà atto che la Struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;

Viste le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché le Leggi Regionali 27.6.1985, n. 61 e 23.04.2004, n. 11 e le loro modifiche ed integrazioni;

delibera

1) di approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985, la Variante Generale del Comune di Oppeano, così come espresso nella Valutazione Tecnica Regionale (Allegato A), che recepisce e fa proprie le considerazioni e conclusioni del parere del Comitato, previsto dall'art. 27 della L.R. 11/2004 (Allegato A1). La Valutazione Tecnica Regionale n. 414 del 26.10.2005, unitamente al parere del sopraccitato Comitato, si allegano quali parti integranti del presente provvedimento, come composta da:

- Fascicolo "Controdeduzioni del Comune", limitatamente al nuovo articolo di normativa 3.5.3.1.1;
- Tavola n. 02 "E4 ammissibili" scala 1:20.000;
- Tavola n. 03 "Tridente di Vallese" scala 1:2.000;
- Tavola "Schedatura specifica ampliamento produttivo acciaierie Valsider s.p.a., scala 1:5.000;
- Tavola osservazione n. 11 scala 1:2.000;
- Tavola n. 1/Var per l'osservazione n. 23 \_ Proposta scheda progetto per ampliamento attività artigianale in Oppeano \_ Via Postale Vecchia.

Premesso che:

- il Comitato previsto dalla L.R. 23.04.2004, n.11, art.27, II comma, si è riunito in data 26.10.2005;
- il sopraccitato Comitato si è espresso con voti unanimi favorevoli dei 4 presenti aventi diritto al voto, approvando definitivamente la Variante Generale, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27.06.1985, n. 61;
- l'Amministrazione comunale proponente il piano è stata invitata con nota n. 719401/57.00, in data 20.10.2005, e ha partecipato alla seduta del Comitato del 26.10.2005, per la discussione dell'argomento in oggetto.

Il Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica incaricato della Valutazione Tecnica Regionale:

- Vista la L.R. 23.04.2004, n.11;
- Vista la L.R. 27.06.1985, n. 61;
- Vista la DGR n. 1131 del 18.03.2005;

ritenuto di concordare con le valutazioni e le conclusioni espresse dal Comitato, di cui all'art.27 della L.R. 23.04.2004, n. 11, nel parere n. 414 del 26.10.2005 che, allegato alla presente Valutazione Tecnica Regionale, ne costituisce parte integrante è del parere che le controdeduzioni alla Variante Generale del Comune di Oppeano (VR), descritte in premessa, siano da approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985.

Fabris

Allegato A1

Parere del Comitato. Argomento n. 414 in data 26.10.2005.

Premesse:

Il Comune di Oppeano (VR), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 4949 del 26.9.1995 e successivamente modificato.

Con deliberazione di Consiglio n. 33 in data 22.07.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 16235 del 21.12.2002 e pervenuta in Regione in data 24.12.2002 prot. 8580.

La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 56 osservazioni nei termini, debitamente elencate e numerate in apposito elenco, alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio n. 53 del 17.12.2002.

- Direttamente in regione sono pervenute le seguenti osservazioni:

- 1) Giacomazzi e altri;
- 2) Gennari Marisa;
- 3) De Checchi Corrado;
- 4) Rizzardi Carla;
- 5) Pasini Arnaldo;
- 6) Rana Giovanni;
- 7) Anti Stefano;
- 8) Ferrari Arrigo e altri;
- 9) Melegaro Isabella;
- 10) Compri Floriano.

- Con delibera n. 3103 del 01.10.2004, la Giunta Regionale ha approvato la Variante suddetta, con proposte di modifica ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 61/85 e con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85.

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 14.01.2005 il Comune controdeduceva alle proposte di modifica. Le controdeduzioni sono state trasmesse per la superiore approvazione con nota n. 501 del 17.01.2005 ed sono pervenute alla Regione Veneto in data 17.01.2005 con prot. 254537.

Le modifiche proposte ai sensi dell'art. 46 della l.r. 61/1985 sono le seguenti:

- 1) "Per quanto riguarda le sottozone E4, si evidenzia come le stesse sono state proposte senza il supporto di una specifica analisi agronomica che ne suffragasse le previsioni.

Inoltre tali zone E4 non presentano le caratteristiche di "Centro rurale", come richiesto dall'articolo 11 della L.R. 24/85 ("Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri minori") e non sono pertanto adeguate per dimensione e trattazione disciplinare a quanto disposto dalla L.R. 24/85.

Si rileva poi che alcune sottozone E4 includono in tale sottozona brani di territorio completamente ineditati, senza tuttavia proporre un approfondimento delle caratteristiche del borgo rurale, anche mediante l'individuazione dei necessari servizi di supporto quali parcheggi, aree verdi, ecc....

Pertanto si propone per tali sottozone che venga predisposta una analisi agronomica redatta in conformità a quanto disposto dalla legge regionale vigente in materia e dalle Grafie Regionali Unificate. Sulla scorta dei dati analitici rilevabili da tale analisi agronomica dovrà essere predisposto uno studio approfondito per le sottozone E4 ritenute ammissibili, con un disegno di massima degli interventi ammessi e delle aree a servizi a supporto di quest'ultimi, come proposte di modifica, ai sensi dell'art 46 della L.R. 61/85. Qualora il Comune non controdeduca nei tempi previsti per legge, tali previsioni sono stralciate.

2) In merito alle nuove zone residenziali localizzate a Vallese e individuate con perimetro di colore rosso e il numero 6, si rileva quanto segue: tali aree si configurano fuori modello insediativo in quanto espansioni poste lungo strada, in particolare la S.S. 434 che costituisce un'asse di connessione territoriale di primaria importanza. Si sottolinea inoltre che tali aree costituiscono un'espansione in territorio agricolo ancora integro a ovest della S.S. 434, in contrapposizione del contesto urbano posto ad est.

Inoltre risulta insufficiente il collegamento viario esistente tra le due zone, cioè il nucleo urbano esistente della frazione e le nuove espansioni, essendo costituito da un unico sottopasso di dimensioni inadeguate a supportare un aumento di traffico veicolare in vista di una futura espansione edilizia.

La strada esistente che si snoda dal sottopasso è adeguata solo per congiungere il sottopasso stesso con la zona agricola esistente.

Si rileva inoltre che, considerando comunque favorevole un'espansione in quella direzione, in quanto attualmente Vallese non presenta più possibilità di espansione, dato che risulta racchiusa da barriere naturali e artificiali, costituite cioè da un lato dalla zona umida della Palude del Feniletto e dall'altra dalla Transpolesana, l'operatore che dovrà intervenire attraverso piani attuativi dovrà anche valutare l'onere di dover supportare l'area suddetta di adeguate infrastrutture viarie, attraverso una valutazione costi benefici dell'intervento e il rapporto convenienza pubblica privata.

Pertanto considerando ammissibile lo sviluppo della frazione di Vallese ad ovest della Transpolesana, lo stesso dovrà essere diversamente supportato a livello analitico e progettuale tenuto conto delle indicazioni sopra esposte rivalutando quanto attualmente proposto.

Quindi l'espansione va studiata per migliorare la viabilità e l'accessibilità all'ampliamento stesso e per eliminare la frattura con la Transpolesana, rapportandosi fisicamente e visivamente con l'esistente, valutando il vecchio con il nuovo, considerato che questa è l'unica espansione di Vallese.

Si ritiene quindi che tale proposta progettuale vada adeguatamente ristudiata secondo le considerazioni di cui sopra ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85.

Qualora il Comune non controdeduca nei tempi previsti per legge, tale previsione è stralciata.

3) In merito alle nuove zone produttive di espansione individuate con perimetro di colore rosso e i numeri 1 \_ 2, si rileva quanto segue.

Preliminarmente risulta comunque indispensabile fare una premessa a livello dimensionale.

Si rileva che vengono previste nuove aree produttive D2 per un'estensione pari a 739.000 mq in aggiunta a 266.066 mq di produttivo Cp a Villafontana in adeguamento al P.A.Q.E., per un totale di 1.005.009 mq. Si rileva inoltre che risultano nel territorio di Oppeano aree produttive esistenti D1 pari a 1.460.104 mq in aggiunta a 628.855 mq di aree PS, cioè di piani attuativi in atto, per un totale di 2.088.959 mq.

Quindi sommando le nuove previsioni con le aree produttive esistenti si ottiene un valore complessivo pari a 3.093.968 mq.. Pertanto si propone lo stralcio delle aree suddette con proposte di modifica, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, in quanto risultano sovradimensionate rispetto alle quantità complessive di aree produttive presenti e previste nel territorio comunale.

Tali aree si configurano poi scorrette sotto il profilo urbanistico, dato che si configurano come un ulteriore prolungamento del fronte costruito lungo la S.S. 434, pregiudicandone pertanto la funzionalità e compromettendo il rapporto con la campagna circostante, risultando inoltre episodi isolati estranei al modello di sviluppo per quanto riguarda le attività produttive incentrate su quattro poli individuati in maniera precisa, ognuno dei quali riferito ad una frazione Vallese, Cà degli Oppi, Villafontana e Oppeano. Si rileva inoltre che per tali nuclei la variante stessa prevede già un consistente incremento di aree produttive di espansione che risulta peraltro condivisibile in quanto correttamente individuato.

Inoltre, per l'area individuata con il numero 2, si propone lo stralcio ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, considerata anche la notevole vicinanza con l'area SIC e valgono le prescrizioni sotto riportate in merito alla valutazione d'incidenza dell'area suddetta.

Pertanto per le aree produttive individuate con i numeri 1 e 2, per tutte le considerazioni sopra esposte, si propone lo stralcio

con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85.

In merito alla zona produttiva di espansione, individuata con il perimetro di colore rosso e il numero 4, nella tavola n. 13.1c/22 scala 1:5.000, si propone ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 che venga stralciata la zona di espansione produttiva e riclassificata sottozona agricola E2, predisponendo in alternativa una scheda specifica con l'individuazione dell'ampliamento dell'attività produttiva esistente, contigua all'area oggetto di proposta di modifica, poiché tale nuova area si ritiene idonea unicamente per l'ampliamento dell'attività produttiva già esistente e non per l'insediamento di nuove attività produttive.

4) In merito agli allevamenti zootecnico intensivi, che numerosi si trovano nel territorio di Oppeano, si ritiene inadeguata l'individuazione degli stessi con relativa fascia di rispetto, riportata nella tavola di analisi 15.5/05 "Allevamenti", scala 1:20.000, in quanto tale individuazione non è stata supportata da una specifica analisi agronomica e da un elaborato che ne specifichi la classificazione a seguito dell'applicazione dei parametri derivanti dalla D.G.R.V. 7949/1989.

Pertanto si propone ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 61/85, che l'individuazione degli stessi avvenga con le specificazioni di cui sopra, riportando comunque anche nelle tavole a scala 1:5.000 della zonizzazione dell'intero territorio comunale, la numerazione degli allevamenti, tralasciando comunque la relativa area di influenza in quanto la stessa può essere soggetta a variazione a seguito della modifica dei parametri che ne determinano l'estensione".

5) In merito alle Norme Tecniche d'Attuazione le proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, erano le seguenti:

#### Art. 3.9.1 Norme generali

Terzo e quarto comma, si propone lo stralcio di tali commi ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, pur mantenendo l'individuazione di tali edifici degni di conservazione, in attesa di un supporto analitico che ne sostenga la scelta e in attesa di una specifica schedatura che ne regoli gli interventi ammissibili.

#### Art 3.9.2.3. Zone E4 \_ nuclei rurali e residenziali

Si propone lo stralcio, con proposte di modifica, di tutti gli articoli relativi alle zone E4, per le motivazioni ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 di cui al precedente considerato.

#### Art. 4.1.6. Nuclei rurali e residenziali (E4)

Si propone lo stralcio dell'intero articolo, con proposte di modifica, per le motivazioni ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 di cui al precedente considerato.

#### Art. 4.2.2. Costruzioni in ambiti con preesistenza di allevamenti

Si propone lo stralcio, con proposte di modifica, dell'intero articolo per le motivazioni ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 di cui al precedente considerato.

6) In merito alle osservazioni, le proposte di modifica, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, erano le seguenti:

"In merito all'osservazione n. 7 in difformità dal parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si esprime parere contrario, in conformità ai criteri esposti nel precedente considerato in base ai quali non si è ritenuta condivisibile la previsione di nuove zone produttive corrispondenti ad attività insediate in maniera puntuale nella zona agricola poiché anche in questo caso si tratterebbe di una nuova previsione di zona produttiva che non risulta funzionale all'ampliamento delle attività esistenti bensì atta ad ospitare una nuova attività in ambiti esterni ai poli produttivi appositamente individuati dal nuovo P.R.G. e quindi in contrasto con gli stessi obiettivi del P.R.G. adottato. Pertanto se ne propone lo stralcio, con proposte di modifica, ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 61/85.

In merito all'osservazione n. 11 si condivide il parere favorevole espresso dal Comune per il punto a), non si condivide il parere favorevole del Comune per il punto b), pertanto si propone con proposte di modifica, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, che venga individuata esattamente l'area oggetto dell'osservazione, altrimenti la stessa non risulta valutabile.

Per l'osservazione n. 32, si rileva che la conferma di un'area, seppure di esigua estensione, classificata a parcheggio nel vecchio piano regolatore generale, diversamente dalla classificazione C2 proposta dalla Variante Generale, è comunque soggetta a reiterazione del vincolo per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20 maggio 1999. Pertanto si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, che venga previsto un apposito capitolo di bilancio per l'indennizzo da corrispondere ai proprietari dell'area stessa. Si rileva inoltre che tale osservazione non è stata presentata come tale dai proprietari dell'area, ma come opposizione da soggetti terzi, pertanto si ritiene necessario, al fine di consentire agli stessi proprietari di poter prendere visione della variazione alle previsioni del P.R.G. conseguente all'accoglimento dell'osservazione, procedere alla pubblicazione di tale variazione relativa all'area in oggetto, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85. Qualora il Comune non risponda nei termini previsti dall'art. 46 L.R. 61/85, si confermano le previsioni del P.R.G. adottato.

In merito all'osservazione n. 35 non si condivide il parere favorevole espresso dal Comune e si decide quanto segue: la prima

richiesta dell'osservazione è respinta in quanto non risulta pertinente la riclassificazione di zona in "B4", poiché non risultano rispettate le normative di legge, le condizioni stesse per la classificazione in zona B, inoltre tale richiesta è respinta poiché di carattere privatistico e in contrasto con l'interesse pubblico discrezionalmente accertato. Per la seconda richiesta e cioè la riclassificazione in zona "E4", valgono le proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 riportate nel precedente considerato in merito alle zone E4 stesse.

In merito all'osservazione n. 37 non si condivide il parere favorevole espresso dal Comune e si decide quanto segue: in merito al primo punto e cioè di richiesta di riclassificazione da zona agricola a zona D, si esprime parere contrario, in conformità ai criteri esposti nel precedente considerato in base ai quali non si è ritenuto condivisibile la previsione di nuove zone produttive corrispondenti ad attività insediate in maniera puntuale nella zona agricola poiché anche in questo caso si tratterebbe di una nuova previsione di zona produttiva che non risulta funzionale all'ampliamento delle attività esistenti bensì atta ad ospitare una nuova attività in ambiti esterni ai poli produttivi appositamente individuati dal nuovo P.R.G. e quindi in contrasto con gli stessi obiettivi del P.R.G. adottato.

In merito al secondo punto di richiesta di riclassificazione in zona E4, valgono le proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 riportate nel precedente considerato in merito alle zone E4.

In merito alla riclassificazione in zona B, non risultano rispettate le normative di legge e le condizioni stesse per la classificazione in zona B, poiché tale richiesta risulta di carattere privatistico e in contrasto con l'interesse pubblico discrezionalmente accertato.

Tuttavia si ritiene di proporre ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 che tale area oggetto di osservazione venga classificata come parcheggio privato a servizio dell'attività produttiva ubicata nella vicina zona B/56.

Per l'osservazione n. 40 si condivide il parere contrario espresso dal Consiglio Comunale in merito alla classificazione di un'area da zona F a zona C2, tuttavia appare opportuno proporre ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, anche al fine di garantire una maggiore tutela del corso d'acqua ad ovest, la traslazione dell'area F14 come indicato in perimetro di colore verde nella tavola 13.1e scala 1:5.000. Qualora il Comune non risponda nei termini previsti dall'art. 46 L.R. 61/85, si confermano le previsioni del P.R.G. adottato.

Per l'osservazione n. 36 non si concorda con il parere di parziale accoglimento del Comune e pertanto se ne propone lo stralcio, ai sensi dell'art. 46, con proposta di modifica a seguito delle valutazioni riportate nel considerato in merito alle zone E4.

Per l'osservazione n. 46 non si concorda con il parere di accoglimento del Comune e pertanto se ne propone lo stralcio, ai sensi dell'art. 46, con proposta di modifica a seguito delle valutazioni riportate nel considerato in merito alle zone E4.

In merito alle osservazioni n. 4, alla n. 23 e n. 45 in difformità dal parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si esprime parere contrario, in conformità ai criteri esposti nel precedente considerato in base ai quali non si è ritenuto condivisibile l'ampliamento di zone produttive corrispondenti ad attività insediate in maniera puntuale nella zona agricola poiché anche in questo caso si tratterebbe di un ampliamento di zone produttive che non risultano funzionali all'ampliamento delle attività esistenti bensì atte ad ospitare nuove attività in ambiti esterni ai poli produttivi appositamente individuati dal nuovo P.R.G. e quindi in contrasto con gli stessi obiettivi del P.R.G. adottato. Si ritiene tuttavia di poter accogliere con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, le osservazioni suddette qualora la nuova zona produttiva richiesta, si configuri come ampliamento di attività esistente e pertanto da trattare mediante schedatura con i parametri di cui all'art. 30 della L.R. 61/85".

Considerato che:

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di controdedurre alle proposte di modifica, espresse nel parere allegato alla Delibera di Giunta Regionale Veneta n. 3103 del 01.10.2004 ed elencate precedentemente nei punti da 1 a 6, nel seguente modo:

Proposta di modifica n. 1

Aree classificate in sottozona E4

Nella relazione che accompagna le controdeduzioni del Comune, si legge quanto segue: "La commissione tecnica regionale ha ritenuto non eludibile e quindi indispensabile "...una specifica analisi agronomica....." a sostegno della classificazione di aree del territorio comunale in sottozona E4,.....Di qui la prescrizione dell'analisi agronomica, per l'individuazione delle "...sottozone E4 ritenute ammissibili....".

.....Così come pare non debba essere presa alla lettera l'osservazione "...che alcune sottozone E4 includono in tale sottozona brani di territorio completamente ineditati ..." se si considera che la densità insediativa media dello stato di fatto di tali aree è di circa 1.00 mc/mq, cioè dell'ordine di quella osservabile (per esempio) nelle aree di espansione residenziale.

Per quanto riguarda l'osservazione contenuta nel parere della commissione tecnica regionale relativa al rischio di scarso controllo progettuale alla scala microubanistica ed edilizia degli interventi,.....si segnala come essi siano obbligatoriamente assoggettati ad un piano urbanistico attuativo.....

.....Le norme del piano adottato e quanto di esse si ipotizza che venga a questo riguardo confermato, contengono indicazioni

sia progettuali che quantitative, anche in riferimento alle aree per servizi, al rispetto delle quali l'obbligatorio piano urbanistico attuativo è tenuto.

.....Come richiesto nel parere della commissione tecnica regionale allegato alla delibera della Giunta Regionale Veneta 3103/2004 si è provveduto alla redazione dello studio agronomico.

.....Le aree incluse nella sottozona E4 del piano adottato sono state analizzate una per una e confrontate con una griglia di parametri, ampiamente motivati e descritti in relazione, allo scopo di individuare le aree la cui classificazione nella sottozona E4 può essere ritenuta sostenibile, distinguendola da quelle in cui essa appare più opinabile.

Sulla scorta del citato studio agronomico si perviene alle seguenti conclusioni:

- 1 non è sostenibile e quindi non viene confermata, la classificazione nella sottozona E4 delle seguenti 25 aree: 1,3,5,6,7,8,10,13,15,16,18,19,20,21,29,30,31,33,38,40,43,49,51,52,54;
2. è sostenibile e quindi viene confermata, la classificazione nella sottozona E4 delle restanti 31 aree;
3. è di conseguenza recuperato, per le aree la cui classificazione in sottozona E4 è confermata, il pertinente articolato delle norme di attuazione, del piano adottato.....".

Proposta di modifica n. 2

Nuove zone residenziali localizzate a Vallese, il cosiddetto Tridente

Nella relazione che accompagna le controdeduzioni del Comune, si legge quanto segue: "Dal punto di vista operativo si tratta di:

1. definire già a livello di piano generale il disegno di dettaglio della nuova viabilità;
2. prescrivere attraverso norme di attuazione speciali il principio contenuto nel parere 179/2004 che "...l'operatore che dovrà intervenire attraverso piani attuativi dovrà anche valutare l'onere di dover supportare l'area suddetta di adeguate infrastrutture viarie, attraverso una valutazione costi benefici dell'intervento e il rapporto convenienza pubblica privata...".

Rispetto al punto 1. È stato affidato.....uno studio propositivo finalizzato all'individuazione della più soddisfacente soluzione per l'efficiente connessione della parte storica della frazione di Vallese e l'espansione residenziale oltre la strada statale 434 prevista dal piano adottato.

Lo studio è allegato e....si fonda essenzialmente sul raddoppio del sottopasso alla strada statale.

Le indicazioni generali dello studio sono state recepite dal disegno del piano regolatore generale ed è allegata una tavola grafica che mostra il disegno del piano adottato e quello derivante dal recepimento dello studio suddetto.

Tale disegno è evidentemente in diretta ed esclusiva risposta alla proposta di modifica regionale contenuta nel parere della commissione tecnica regionale 179/2004.

Rispetto al punto 2. Si ipotizza un punto aggiuntivo all'articolato delle norme di attuazione riferite alla zona C2.....

Gli interventi nel Tridente di Vallese sono regolamentati dalle norme per la zona C2 \_ espansione residenziale del piano adottato: si tratta del paragrafo 3.5 delle norme di attuazione, definitivamente approvato nell'integrale formulazione contenuta nel piano adottato.

Con riferimento al Tridente di Vallese, per rispondere alle proposte di modifica regionali, pare opportuno inserire un punto aggiuntivo, dopo quello che definisce i parametri del piano attuativo (si tratta del punto 3.5.3.1.1.) ed ad esso subordinato.

Il nuovo punto ha il contenuto che segue, assume il numero 3.5.3.1.1. ed è in diretta ed esclusiva risposta alla proposta di modifica regionale contenuta nel parere della commissione tecnica regionale 179/2004.

#### 3.5.3.1.1. Prescrizioni particolari per il Tridente di Vallese

Formano parte integrante del piano urbanistico attuativo del Tridente di Vallese le previsioni viabilistiche interne e di collegamento alla rete esistente, che dovranno adeguarsi alle indicazioni del piano regolatore generale.

Tra gli elaborati del piano urbanistico attuativo del Tridente di Vallese dovrà essere obbligatoriamente contenuto un atto unilaterale d'obbligo ovvero uno schema di convenzione avente il seguente contenuto minimo:

1. i rapporti intercorrenti tra i soggetti pubblici o privati e il Comune per l'attuazione degli interventi;
2. il piano finanziario con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
3. le garanzie di carattere finanziario;
4. i tempi di realizzazione del programma;

5. la previsione di sanzioni in caso di inadempimenti degli obblighi assunti.

La relazione illustrativa del piano urbanistico attuativo del Tridente di Vallese dovrà anche precisarne la rappresentazione in termini economici sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori ed il piano finanziario di attuazione."

Proposta di modifica n. 3

Aree produttive

Nella relazione che accompagna le controdeduzioni del Comune, si legge quanto segue: "E' del tutto chiaro che in sede di controdeduzione ad una proposta di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985 non è possibile proporre rilocalizzazioni di aree, che configurerebbero comunque una variante al piano regolatore generale.

E' tuttavia la constatazione (se condivisa) che le aree D2/4 e D2/10 sono dimensionalmente sostenibili consente al comune di riservarsi la rilocalizzazione di una quantità pari di area attraverso varianti parziali al piano regolatore generale.

In questa sede si allega allora un documento preliminare ed informale delle varianti che il Comune si riserva di elaborare, consistente in una tavola in scala 1/20.000 con l'individuazione di massima dei luoghi ove le suddette rilocalizzazioni potranno essere individuate".

In merito all'area produttiva individuata con perimetro di colore rosso e il numero 4, nella tavola 13.1c/22, in relazione si legge che "Il comune ritiene accettabile la proposta regionale che l'area sia destinata esclusivamente all'ampliamento dell'attività produttiva esistente sulla contigua area D1/25 e si allega al riguardo schedatura individuante l'ampliamento dell'attività".

Proposta di modifica n. 4

Allevamenti zootecnico intensivi

Il Comune non controdeduce alla proposta di modifica relativa all'individuazione degli allevamenti zootecnico intensivi con relativa numerazione, non predisponendo preliminarmente specifica analisi agronomica come richiesto, né individuazione numerica degli allevamenti nella cartografia a scala 1:5.000 del P.R.G.

Proposta di modifica n. 5

Norme Tecniche d'Attuazione

In merito alle norme tecniche d'attuazione, si rileva che le proposte di modifica interessano sostanzialmente articoli di normativa che richiamano le norme per le zone E4 e per gli allevamenti zootecnico intensivi.

Le controdeduzioni ripropongono le norme per le zone E4 e nulla comunque è detto in merito agli allevamenti zootecnico intensivi, le cui norme e individuazione non sono state oggetto di controdeduzione da parte del Comune. Nulla pure è detto in merito all'art. 3.9.1. "Norme generali", che regolamenta gli edifici degni di conservazione in zona agricola.

Proposta di modifica n. 6

Osservazioni

Si rileva poi che le osservazioni alle quali il Comune controdeduce sono tre: la n. 11, la n. 23 e la n. 45.

In merito alle osservazioni 23 e 45, in relazione si legge "Al piano adottato sono state formulate 56 osservazioni, alle quali il Comune ha regolarmente controdedotto.

La delibera della giunta regionale 3103/2004 che approva il piano adottato facendo proprio il parere 179/2994 della commissione tecnica regionale condivide in larga misura le controdeduzioni comunali.

In altri casi non le condivide e cassa definitivamente in senso opposto alla controdeduzione comunale.

In un ristretto numero di casi induce un approfondimento della valutazione attraverso il ricorso all'art. 46 della legge regionale 61/1985.

Uno di tali casi riguarda le osservazioni 23 e 45, di contenuto analogo consistente nella richiesta di moderato ampliamento del perimetro di aree classificate nella zona omogenea D1 \_ completamento produttivo.

.....Il Comune ritiene di aderire a questa proposta di modifica e si allega al riguardo schedatura individuante l'ampliamento dell'attività con relativa normativa".

In merito all'osservazione n. 11, in relazione si legge quanto segue: "Si tratta di un caso formalmente analogo a quello considerato precedentemente, anche se di diverso contenuto.

L'osservazione chiedeva la classificazione di un'area nella zona omogenea C2 \_ espansione residenziale di un'area contigua all'area classificata nella zona omogenea B \_ completamento residenziale e siglata B/119 o, in via subordinata, l'allargamento del perimetro della citata area B/119.

In pratica viene richiesto di individuare l'area B/119 nella configurazione del piano adottato ed in quella a perimetro allargato conseguente all'accoglimento dell'osservazione".

Viene allegato uno stralcio di mappa in scala 1:2.000 con le indicazioni richieste.

In merito alle controdeduzioni fornite dal Comune si ritiene di dover precisare quanto segue:

#### Proposta di modifica n. 1.

##### Aree classificate in sottozona E4

Nonostante sia stata predisposta l'analisi agronomica, per alcune sottozone permane la non rispondenza con l'articolo 11 della L.R. 24/85, date le limitate dimensioni che non possono in alcun modo soddisfare le caratteristiche del "Borgo rurale", essendo di fatto delle microzone. Si ritengono comunque condivisibili, quelle sottozone E4 che siano in contiguità con zone residenziali esistenti e quindi potrebbero costituire un possibile ampliamento o una eventuale riorganizzazione del nucleo rurale stesso o che abbiano le caratteristiche per essere classificate zone E4 come richiesto dalla L.R. 24/85.

Quindi a seguito delle considerazioni di cui sopra, si stralciano le seguenti sottozone E4: n. 2 \_ n. 11 \_ n. 17 - n. 41 - n. 42.

#### Proposta di modifica n. 2

##### Nuove zone residenziali localizzate a Vallese, il cosiddetto Tridente

In merito alle controdeduzioni relative alle nuove zone residenziali di Vallese, si prescrive che le tre nuove zone C2 e il raddoppio del sottopasso con relativa rotonda, quest' ultime nuove opere previste in adeguamento alle controdeduzioni, siano soggette ad un unico perimetro di piano attuativo, in quanto attraverso tale strumento urbanistico, che potrà essere attuato anche per stralci funzionali, si potrà valutare l'onere di dover supportare l'area suddetta di tali infrastrutture viarie, attraverso una valutazione costi benefici dell'intervento e il rapporto convenienza pubblica privata.

Si consiglia inoltre che gli standard dell'intera lottizzazione vengano tutti previsti nel primo quadrante, in modo da costituire un primo embrione di un parco urbano a servizio dell'intera frazione.

Si consiglia eventualmente l'applicazione dell'art. 11 della L.R. 61/85 per il riposizionamento dell'area edificabile dal primo ambito C2/4, nei due rimanenti quadranti C2/16 e C2/15, nei quali si consiglia di concentrare la volumetria e nei quali si individuano le linee generali di sviluppo per future eventuali espansioni residenziali in quella direzione.

Si prescrive inoltre che nel secondo quadrante C2/16, delimitato dalla strada che porta a Villafontana verso Bovolone e che potrebbe divenire un asse di scorrimento extraurbano importante, collegato al nuovo sottopasso, venga previsto un ampliamento della strada suddetta, in funzione dell'espansione residenziale in quella zona.

In merito al nuovo articolo di normativa che regola l'intervento del Tridente, in particolare l'art. 3.5.3.1.1 "Prescrizioni particolari del Tridente di Vallese", introdotto a p. 13 del fascicolo "Controdeduzioni", si stralcia "Atto unilaterale d'obbligo", pertanto la frase viene così riscritta "Tra gli elaborati del piano urbanistico attuativo del Tridente di Vallese dovrà essere obbligatoriamente contenuto uno schema di convenzione avente il seguente contenuto minimo:....."

#### Proposta di modifica n. 3

##### Aree produttive

In merito alle zone produttive per le quali era stato proposto lo stralcio ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, si prende atto delle valutazioni espresse dal Comune in merito alla loro ricollocazione nel territorio comunale e si rinvia a successive considerazioni in merito alle nuove aree produttive stesse, previste con specifica variante.

In merito all'area produttiva individuata con perimetro di colore rosso e il numero 4, nella tavola 13.1c/22, si rileva che in controdeduzione viene proposto un ampliamento della zona esistente, in contiguità con l'attività esistente, ma senza individuazione del sedime del nuovo ampliamento. Si evidenzia tuttavia che l'area è destinata esclusivamente all'ampliamento dell'attività produttiva esistente e la disposizione planivolumetrica all'interno del lotto, potrebbe consentire la contiguità dei fabbricati esistenti e del nuovo ampliamento, che comunque dovrebbe avvenire nel rispetto del limite del 100% dell'esistente.

#### Proposta di modifica n. 4

##### Allevamenti zootecnico intensivi

Il Comune non controdeduce alla proposta di modifica relativa all'individuazione degli allevamenti zootecnico intensivi con relativa numerazione, non predisponendo preliminarmente specifica analisi agronomica come richiesto.

Si prescrive tuttavia che nelle tavole di progetto a scala 1:5.000, vengano individuati gli allevamenti con specifica numerazione riportati nella tavola di analisi 15.5/05 "Allevamenti", al fine di poter completare tutti gli elementi di progetto da inserire nelle tavole apposite. Il Comune sarà tenuto a valutare l'effettiva caratteristica dell'allevamento e in caso di allevamento intensivo lo stesso Comune è tenuto a garantire il rispetto della D.G.R.V. n. 7949/1989.

#### Proposta di modifica n. 5

##### Norme Tecniche d'Attuazione

In merito alle norme tecniche d'attuazione, si rileva che le proposte di modifica interessano sostanzialmente articoli di normativa che richiamano le norme per le zone E4 e per gli allevamenti zootecnico intensivi.

Le controdeduzioni ripropongono le norme per le zone E4 che si ritengono condivisibili ad eccezione dei riferimenti delle parti che si riferiscono ad articoli precedentemente stralciati con modifiche d'ufficio.

Per quanto riguarda gli allevamenti zootecnico intensivi, il Comune non ha controdedotto. Pertanto in conformità alle proposte di modifica si conferma lo stralcio della normativa.

In merito all'art. 3.9.1. "Norme generali" in particolare il terzo e quarto comma, di cui si proponeva lo stralcio ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, pur mantenendo l'individuazione di edifici degni di conservazione, in attesa di un supporto analitico che ne sostenesse la scelta e in attesa di una specifica schedatura che ne regolasse gli interventi ammissibili, non essendo stato fatto da parte del Comune in sede di controdeduzione, sono prescritti gli interventi di cui alla lettera a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Proposta di modifica n. 6

Osservazioni

In merito alle osservazioni oggetto di proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, si evidenzia quanto segue:

in merito all'osservazione n. 4, vista l'inerzia del Comune in quanto non è stata presentata la scheda ai sensi dell'art. 30 della L.R. 61/85, si esprime parere contrario.

In merito all'osservazione n. 7, vista l'inerzia del Comune, si conferma lo stralcio.

In merito all'osservazione n. 11, si ritiene condivisibile la controdeduzione fornita dal Comune, come rappresentato nella tavola n. 05 "Osservazione 11" a scala 1:2.000.

In merito all'osservazione n. 23, si accoglie quanto proposto prescrivendo la contiguità tra l'ampliamento e la previsione di nuovo edificio, con stralcio di uguale superficie nella parte sud della cartografia, come indicato nella planimetria proposta nella tavola 1/var "Proposta scheda progetto per ampliamento attività artigianale in Oppeano \_ Via Postale Vecchia". Pertanto l'area perimetrata con colore verde costituisce superficie coperta, mentre l'area perimetrata con colore rosso si intende stralciata.

In merito all'osservazione n. 32, è respinta la richiesta del parcheggio e si confermano le previsioni del P.R.G. adottato.

In merito all'osservazione n. 35, che richiede l'ampliamento di una zona E4 che è stata confermata e condivisa, si ritiene la stessa accoglibile.

In merito all'osservazione n. 36 si conferma il parere contrario, già espresso in controdeduzione, in quanto in contrasto con le caratteristiche delle zone E4.

In merito all'osservazione n. 37 in conformità alle proposte di modifica, vista l'inerzia del Comune, è classificata parcheggio privato.

In merito all'osservazione n. 40, vista l'inerzia del Comune, si confermano le previsioni del P.R.G. adottato.

In merito all'osservazione n. 45, si esprime parere contrario in quanto non viene rispettato un parametro fondamentale previsto dall'art. 30 della L.R. 61/85, come richiesto nelle proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 e cioè l'aderenza del nuovo ampliamento rispetto all'edificio con l'attività produttiva esistente e non essendo possibile la prescrizione dell'aderenza, data la presenza di un'area di terzi, come evidenziato nella scheda. Pertanto, si ribadisce, l'ampliamento non essendo in alcun modo possibile prescrivere l'ampliamento in aderenza, è stralcio. Inoltre anche in questo caso non sono stati forniti i dati dimensionali relativamente alla superficie esistente e al nuovo ampliamento.

In merito all'osservazione n. 46, considerato che la richiesta consiste nell'ampliamento di una sottozona E4 che non viene riproposta dal Comune, si ribadisce il parere contrario già espresso in controdeduzione.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto è del parere che le controdeduzioni alla Variante Generale del Comune di Oppeano, descritte in premessa, siano da approvare definitivamente con le prescrizioni sopra riportate, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985 e come composte da:

- Fascicolo "Controdeduzioni del Comune", limitatamente al nuovo articolo di normativa 3.5.3.1.1;
- Tavola n. 02 "E4 ammissibili" scala 1:20.000;
- Tavola n. 03 "Tridente di Vallese" scala 1:2.000;
- Tavola "Schedatura specifica ampliamento produttivo acciaierie Valsider S.p.A.", scala 1:5.000;

- Tavola osservazione n. 11 scala 1:2.000;

- Tavola n. 1/Var per l'osservazione n. 23 \_ Proposta scheda progetto per ampliamento attività artigianale in Oppeano \_ Via Postale Vecchia.

Vanno vistati n. 6 elaborati.