

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 4018 del 10 dicembre 2004

**Comune di Oderzo (TV). Piano Regolatore Generale \_ Variante parziale per la riorganizzazione dell'area compresa tra via masotti e via camaldolesi Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 - L.R. 27/6/1985, n. 61 Approvazione con proposte di modifica Art. 46 \_ L.R. 27/6/1985, n. 61.**

*[Urbanistica]*

L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, riferisce: "Il Comune di Oderzo (TV) è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 745 in data 22.4.1994 e successivamente modificato. Con Deliberazione di Consiglio n. 23 in data 08.07.2004 esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 26889-04 in data 17.09.2004. La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, e a seguito di essa sono pervenute n. 2 osservazioni, cui il Comune ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 30 in data 16.09.2004.

La variante è stata sottoposta all'esame del Comitato Tecnico Regionale, il quale si è espresso con parere n. 190 del 28.09.2004, con 3 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo favorevole del Rappresentante del Comune. La variante è stata sottoposta altresì all'esame della Seconda Commissione Consiliare, la quale si espressa all'unanimità in data 17.10.2004, conformemente al citato parere del Comitato Tecnico Regionale" L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento.

La Giunta Regionale

UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'art. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica; VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la Legge Regionale 27.6.1985, n. 61 e le loro modifiche ed integrazioni;

delibera

1) di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Oderzo (TV), con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985, ad esclusione della modifica normativa inerente l'altezza massima della zona D3.3/1, da approvare con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985, facendo proprie le motivazioni e le conclusioni contenute nei citati pareri del Comitato Tecnico Regionale e della Seconda Commissione Consiliare, che si allegano quali parti integranti del presente provvedimento, come composta da: \_ Tav. 2 \_ Estratto P.R.G. Stato di Variante scala 1:5000; \_ Tav. 4 \_ Estratto P.R.G. Stato di Variante scala 1:2000; \_ Norme Tecniche di Attuazione; 2) Di ricordare al Comune, che in caso di inerzia, il decorso del termine di cui al 3° comma dell'art. 46 della L.R. 61/85, comporta l'automatica introduzione nel Piano delle modifiche proposte. 3) Di stabilire che il menzionato automatismo, qualora si verificassero i predetti presupposti, sarà accertato con apposita deliberazione di questa Giunta.

"Allegato alla DGR n. 4018 del 10 dicembre 2004 Regione del Veneto Comitato Tecnico Regionale Argomento n. 190 in data 28.09.2004 (omissis) parere Comune di Oderzo (TV) Piano Regolatore Generale. Variante parziale per la riorganizzazione dell'area compresa tra via Masotti e via Camaldolesi. Premesse Il Comune di Oderzo (TV) è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 745 in data 22.4.1994 e successivamente modificato. Con Deliberazione di Consiglio n. 23 in data 08.07.2004 esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 26889-04 in data 17.09.2004. La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, e a seguito di essa sono pervenute n. 2 osservazioni, cui il Comune ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 30 in data 16.09.2004. Il Genio Civile di Treviso, con nota n. 459417/46.09 del 02.07.2004, ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. 3637/2002. VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI: La presente variante risulta connessa con la variante al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 969 del 4.4.2003, nota come Variante PRUSST. Detto strumento ha individuato lungo la direttrice di via Camaldolesi nel tratto compreso tra la frazione di Colfrancui e la provinciale Cadore-Mare (circonvallazione) una serie di nuove opere viarie, la cui realizzazione fa parte degli impegni "convenzionati" assunti dai promotori della contigua area commerciale, ora in attuazione.

Dalla relazione si rileva che: La convenzione che accede alla Variante PRUSST ha introdotto un elemento di flessibilità, condiviso dalle parti, in ordine alla definitiva individuazione delle citate opere viarie, sia per la tipologia che per la localizzazione. Tale previsione si è rivelata opportuna in quanto nel corso dell'istruttoria del nuovo Piano Regolatore Generale è stato raccolto uno studio di viabilità, che per quanto concerne la circonvallazione ha apportato alcuni correttivi volti a garantire una percorrenza in sicurezza e una migliore fluidità del traffico. Le originarie soluzioni sono state quindi in parte modificate. Per l'attuazione di dette opere c'è l'impegno dei promotori dell'area PRUSST, confermato nell'atto d'obbligo allegato alla Variante, o con oneri a carico del privato. Da qui l'esigenza di favorire attraverso un'unica Variante, l'attuazione di un disegno organico, che si sviluppa in due momenti tematici: Il primo riguardante la viabilità sulla circonvallazione con le descritte opere dirette o funzionalmente collegate al tracciato e oggetto di variante ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della LR 61/1985. Il secondo riguardante la riqualificazione urbanistico-ambientale dell'ambito Masotti con le connesse infrastrutture viarie che si raccordano alla circonvallazione e alla viabilità interna. La variante in esame L'area in questione si sviluppa tra la comunale di Via Masotti, la circonvallazione e la strada in previsione, che raccorda questa porzione del territorio al centro cittadino, passando per gli impianti sportivi. Siamo in presenza di aree che compongono un ambito unitario la cui localizzazione ne valorizza il significato di "Porta" di ingresso alla Città. Va altresì apprezzata la posizione baricentrica dell'ambito, posizionato entro un composito tessuto edilizio-urbanistico. Il vigente P.R.G. classifica l'ambito pressoché per l'intera superficie- a zona turistica-ricettiva-ricreativa con una elevata potenzialità edificatoria pari a circa 100.000 mc. (il calcolo è per approssimazione posto che l'attuale indice è rapportato alla superficie coperta/altezza). La particolare vocazione urbanistica impressa dall'attuale P.R.G., congiunta alla considerevole potenzialità edificatoria, ha precluso nel tempo ogni iniziativa di sviluppo dell'area. L'esigenza di una riqualificazione dell'ambito con destinazioni più attente all'evoluzione del panorama economico-sociale e alla cresciuta domanda di servizi di qualità, ha determinato l'opportunità di creare in Oderzo un polo direzionale ove allocare associazioni di categoria, uffici pubblici a carattere anche sovracomunale e sportelli per utenze di servizi pubblici (quali acquedotto, asporti rifiuti etc.); il che trova riscontro anche nelle istanze espresse da alcune associazioni di categoria che da tempo segnalano all'Amministrazione comunale la necessità di trasferire le loro attuali sedi dal centro storico in ambiti più idonei e infrastrutturati. Il Consiglio Comunale ha altresì segnalato l'opportunità di mantenere, nell'ambito da riqualificare, una quota di edificazione a destinazione D3.3 (turistico-ricettiva-ricreativa). Nella presente variante, è stata infatti mantenuta una quota a destinazione turistico-ricettiva-ricreativa (D3.3/1) da attingere all'interno della volumetria "mista" di 61.500 mc., comprensiva della destinazione direzionale, che non potrà superare mc. 46.500. Le attuali potenzialità edificatorie sono state notevolmente ridotte dalla Variante, sia in termini assoluti che relativi. La Variante, nel dettaglio, disegna la riorganizzazione dell'intero ambito prevedendo la rilocalizzazione dell'area residenziale e una considerevole riduzione delle volumetrie ammesse nella zona D3.3 con la previsione della destinazione direzionale. La Variante prevede altresì un intervento "minore", riguardante un'area eterna all'ambito Masotti, ma funzionalmente collegata al complessivo disegno di viabilità, segnatamente al nuovo sottopasso ciclo-pedonale previsto per la frazione di Colfrancui. In particolare sono previsti: 1) Spostamento della zona D3.3 a ridosso della circonvallazione con accorpamento anche della zona D3.4, con una riduzione della volumetria dagli attuali 89.900 mc. (circa, in quanto l'attuale indice è rappresentato dal rapporto superficie coperta/altezza) a 61.500 mc., di cui 46.500 mc. (limite massimo) potranno essere destinati all'uso direzionale. 2) Traslazione della zona residenziale ora prevista a ridosso della circonvallazione- in posizione centrale e accorpata all'esistente tessuto residenziale di completamento (B3/166); in tal modo l'edificato di previsione viene allontanato dalla circonvallazione con intuibile miglioramento delle condizioni di vivibilità del contesto; la Z.T.O. è modificata da C1.2 a C2.1 con incremento di volumetria da 13.350 a 27.000 mc. 3) Riperimetrazione dell'ambito B3.19 con una maggiore volumetria di circa 2000 mc. La modifica discende dalla richiesta del privato circa la necessità di conservare l'attuale spazio-parcheggio a servizio dell'attività di ristorazione e, nel contempo, di attuare le previsioni edificatorie dell'attuale P.R.G. 4) Trasformazione della zona C1.2/8, pressoché totalmente edificata, in zona B3/166 di completamento con un incremento di circa 1.300 mc per comporre alcune frange entro un disegno unitario. Tale zona pur ricadendo fisicamente nell'ambito Masotti, viene esclusa dalla progettazione unitaria prescritta con strumento attuativo, in quanto non ne ha la stessa omogeneità urbanistica. 5) Compensazione di circa 7.000 mq. previsti come dotazione a standard di verde e parcheggio, superficie che viene destinata alla nuova viabilità. La diminuzione viene compensata (in eccesso) con le superfici a standard di verde e parcheggio individuati nello strumento attuativo a cui si aggiungono mq. 5000 per verde pubblico e mq. 1000 a parcheggio localizzati all'interno della zona D3.3 e C2.1. L'obiettivo di ottenere un disegno unitario, sia urbanistico che infrastrutturale, motiva la prescrizione del preventivo piano attuativo esteso all'intero ambito Masotti (esclusa la zona B3/166), compresa anche l'area a verde pubblico di almeno 5.000 mq. CONSIDERAZIONI 1. E' opportuno precisare che sono considerate oggetto di variante le sole modifiche deliberate dal Consiglio Comunale ed evidenziate entro il perimetro rosso negli elaborati di progetto. Qualunque altra modifica eventualmente presente negli elaborati non è da considerarsi oggetto della presente variante. Complessivamente, trattandosi di modifiche finalizzate a riorganizzare le scelte urbanistiche di un importante brano del territorio di Oderzo, si ritiene che la variante urbanistica sia complessivamente condivisibile, con alcune modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45, punti 2), 4) e 6), della LR 61/1985. In particolare: 2. Appaiono discutibili le norme che forniscono allo strumento attuativo una flessibilità nella realizzazione degli interventi, anche in ordine alle soluzioni architettoniche che possono prevedere anche spiccate verticalizzazioni dell'edificato. In sede di osservazioni è stato precisato il limite massimo previsto (non superiori a ml. 50 per la zona D3.3/1 e ml. 20,00 per la zona C2.1/3). Considerata la particolare conformazione dell'ambito la scelta di prevedere forti verticalizzazioni edilizie in determinate parti del territorio può risultare condivisibile se finalizzata a dare pregnanza all'intervento attraverso soluzioni architettoniche significative e nel contempo se consente di ridurre le superfici coperte, lasciando maggiori spazi liberi per il verde, i servizi e le infrastrutture. In carenza, tuttavia, di rappresentazioni progettuali e planivolumetriche necessarie a comprendere la bontà di una così considerevole proposta, ai sensi dell'art. 46 della LR n.

61/1985, si prescrivono altezze non superiori a ml. 30 per la zona D3.3/1 e ml. 20,00 per la zona C2.1/3. In sede di controdeduzioni il Comune potrà riproporre limiti di altezza diversi attraverso idonea documentazione progettuale e inserimenti fotografici (rendering, indicazioni tipologiche e dei materiali da costruzione, definizione ed utilizzazione degli spazi coperti e scoperti, ecc.) che dimostrino la compatibilità degli interventi con il contesto. Ancorché la presente Variante non incrementa il dimensionamento, ma anzi lo riduce, il Comune ha ritenuto di procedere ugualmente ad una puntuale verifica sulla valutazione di compatibilità idraulica. All'esito della quale è emersa l'opportunità di prevedere alcuni interventi di mitigazione, quali la predisposizione di aree di laminazione per gli eventi meteorici in corrispondenza dell'area a verde, l'aumento \_oltre la normale misura- della sezione della condotta delle acque bianche e la realizzazione di un canale a cielo aperto di prosecuzione del fosso "Masotti" fino alla circonvallazione. 3. La variante risulta sostanzialmente adeguata al parere idraulico del Genio Civile. Vanno tuttavia integrate le norme tecniche (artt. 8 e 17 \_ alla fine delle prescrizioni idrauliche) precisando che "Lo strumento urbanistico attuativo dovrà contenere tutte le prescrizioni di cui al parere del Genio Civile n. 459417/46.09 del 02.07.2004, in riferimento alla Valutazione di Compatibilità Idraulica." 4. In ordine alle due osservazioni pervenute in Comune su cui il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole, si ritiene, ai sensi dell'art. 45, punto 2), della LR 61/1985, quanto segue:

N	Osservante	Regione
1	Consorzio COIP S.c.a.r.l.	ACCOGLIE Si concorda con il Comune
2	Setten Genesis s.r.l.	ACCOGLIE PARZIALMENTE _ Si concorda parzialmente con il comune, limitatamente alle proposte di modifica di cui al precedente punto 2 del parere in ordine alle altezze previste. Vanno integrati gli artt. 8 _ comma 11 e art. 17 _ comma 4 delle NTA adottate nel modo seguente: "...comunque non superiori a ml. 30 per la zona D3.3/1 e ml. 20,00 per la zona C2.1/3."

Tutto ciò premesso il Comitato Tecnico Regionale con voti unanimi dei 3 presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo favorevole del rappresentante del Comune È del parere che la variante al PRG del Comune di Oderzo (TV), descritta in premessa, sia meritevole di: a) approvazione con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 27.6.1985 n. 61, punti 2) e 6), ad esclusione della modifica normativa inerente l'altezza massima della zona D3.3/1 di cui al precedente punto 2, per le quali si rinvia al successivo punto b). b) approvazione con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27.6.1985, n. 61, limitatamente alla previsione di altezze massime superiori ai 30 ml, di cui al precedente punto 2. che la Variante al PRG del Comune di Oderzo (TV) sia meritevole di approvazione con le modifiche d'ufficio e le proposte di modifica sopra indicate, come composta da: \_ Tav. 2 \_ Estratto P.R.G. Stato di Variante scala 1:5000; \_ Tav. 4 \_ Estratto P.R.G. Stato di Variante scala 1:2000; \_ Norme Tecniche di Attuazione - con le modifiche d'ufficio di cui al precedente considerazioni; Che in merito alle osservazioni sia da decidere secondo quanto esposto precedentemente. Vanno visti n. 3 elaborati. Il Segretario Rosanna Lorenzato Il Presidente Paolo Lombroso"