

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "GIUGNO 2021" Inedificabilità 2019 - 2020 Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 45	di data 3 agosto 2021
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Alberto Giabardo

Il Dirigente
Luigi Campostrini

Controdeduzioni al parere del Servizio Urbanistica della PAT
e all'osservazione privata



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
Via Mantova 67 - 38122 Trento
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it
web www.urbanistica.provincia.tn.it

**PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO
RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE**
(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

Trento, 08 settembre 2021

Prat. n. 2886 – parere n. 24/21

OGGETTO: COMUNE DI ROVERETO: Variante non sostanziale al PRG “giugno 2021” finalizzata allo stralcio dell’edificabilità di aree destinate all’insediamento, ai sensi dell’articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015. Rif.to del. Cons. n. 45 del 03.08.2021.

IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, “Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale”;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, “Legge provinciale per il governo del territorio”;
- visto il D.P.P. 25.05.2018, n. 6-81/Leg, “Regolamento urbanistico-edilizio provinciale”;
esprime il seguente parere.

Premessa

Con deliberazione del consiglio comunale n. 45 del 3 agosto 2021, pervenuta in data 17 agosto 2021, il Comune di Rovereto ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG, finalizzata allo stralcio delle capacità edificatorie di aree destinate all’insediamento, ai sensi dell’articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015.

In particolare, l’Amministrazione comunale specifica che con la variante in esame ha inteso dare riscontro alle richieste di inedificabilità pervenute negli anni 2019, 2020 e nel primo semestre del 2021, per un totale di otto istanze.

Autovalutazione ai sensi dell’articolo 20 della l.p. n. 15/2015

Lo specifico documento compreso nella documentazione di piano, denominato “Verifica di assoggettabilità”, sono riportati i ragionamenti finalizzati a stabilire se la variante al PRG in esame sia da sottoporre a rendicontazione urbanistica.

Tale documento, a fronte di puntuali approfondimenti, conclude che non sussistono i presupposti tali da rendere necessario sottoporre a rendicontazione urbanistica di cui al DPR 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg, la variante al PRG in esame, dal momento che tale strumento urbanistico, secondo quanto dichiarato dall’Amministrazione comunale:

- non comprende previsioni finalizzate a localizzare interventi da assoggettare a procedura di verifica o di VIA;

- le aree interessate dalle modifiche urbanistiche non interferiscono con la rete di aree protette e con elementi di rilevante interesse ambientale;
- le destinazioni urbanistiche introdotte con la variante in esame comportano la diminuzione complessiva del carico insediativo, essendo finalizzate a stabilire inedificabilità decennale alle aree interessate dalle modifiche.
- i potenziali effetti ambientali indotti dal piano risultano comunque positivi;
- la variante nel suo complesso risulta coerente con i criteri di sostenibilità ambientale.

Considerazioni urbanistiche

Il tema della variante in oggetto è la trasformazione di aree destinate all'insediamento in aree inedificabili, ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015.

I criteri alla base della valutazione delle istanze condotta dall'Amministrazione comunale rispondono alle seguenti verifiche:

- destinazione urbanistica assegnata dal PRG vigente, favorendo le richieste di stralcio di aree comprese in zone B, C e D (zone residenziali consolidate o di nuovo impianto, e zone destinate ad attività produttive ed economiche);
- presenza di vincoli paesaggistico-ambientali o prossimità con edifici storici: è considerato prioritario lo stralcio di previsioni insediative comprese in ambiti di elevato valore ambientale, paesaggistico e storico;
- coerenza delle nuove destinazioni d'uso con il disegno urbanistico complessivo del PRG;
- stato reale dei luoghi, considerando la presenza di manufatti, relazioni con l'immediato contesto.

Delle complessive nove richieste di stralcio di edificabilità pervenute all'Amministrazione, le sette istanze accolte interessano aree comprese dal PRG vigente in zone residenziali di completamento B4.1, in zone del settore secondario e terziario D5, in aree produttive provinciali D1. Nella documentazione illustrativa del piano vengono approfondite per ogni modifica le motivazioni alla base delle scelte urbanistiche compiute dall'amministrazione, in particolare evidenziando che i lotti oggetto di stralcio non hanno generato capacità edificatoria già utilizzata a fini dello sfruttamento dell'indice, ovvero per il raggiungimento di altri standard edilizi urbanistici, ovvero già dichiarata e riconosciuta anche ai fini della tassazione sugli immobili quali aree pertinenziali di edifici.

Si evidenzia poi che cartograficamente le aree interessate dallo stralcio dell'inedificabilità sono stati correttamente individuate con il tematismo di inedificabilità decennale, disciplinato dall'articolo 16bis delle norme di attuazione del PRG.

Stralcio della capacità edificatoria di aree comprese in zona residenziale

Le istanze di stralcio della capacità edificatoria di aree attualmente destinate a zona residenziale di completamento B4.1, di cui alle richieste 3/19, 5/19, 2/20. Tali aree sono localizzate in posizione perimetrale rispetto al tessuto edificato e, a seconda dello stato dei luoghi e della coerenza con il contesto, sono state assegnate destinazioni a verde privato o ad area agricola.

Rispetto alle destinazioni proposte non si rilevano criticità, considerato lo stato dei luoghi e la coerenza con il disegno pianificatorio complessivo.

Stralcio della capacità edificatoria di aree a destinazione produttiva di livello provinciale e del settore secondario e terziario

Con la variante puntuale 1/19 viene proposto lo stralcio della destinazione a "zona produttiva del settore secondario e terziario (M)" di un lotto prativo, limitrofo a un'area per sosta camper e a un'area a bosco, assegnando una nuova destinazione a "verde privato", destinazione già in essere per un'altra area compresa perimetrale all'area a sosta camper. Rispetto a tale scelta, nella documentazione di piano viene specificato che la p.f. 907 interessata dallo stralcio era stata computata al fine del calcolo di indici edilizi utilizzati per realizzare un edificio e un successivo ampliamento dello stesso. Tuttavia, chiarisce l'Amministrazione comunale, "lo scorporo della particella dalla superficie del lotto non comporta il superamento dei limiti ammessi di rapporto di copertura". Rispetto a tale scelta non si evidenziano particolari criticità.

Il recepimento dell'istanza 2/19 è finalizzato allo stralcio della destinazione ad "area produttiva provinciale D1" in corrispondenza di un lotto di circa 600 mq posto a monte della zona in fregio a via Fornaci, confinante con il perimetro del Parco dei "Lavini di Marco", attraversato sia dalla linea dell'elettrodotto che dalla tratto di ferrovia in galleria di progetto. Rispetto a tale modifica, si prende atto del parere positivo espresso dalla Comunità della Vallagarina in merito alla coerenza rispetto a obiettivi e a temi comuni tra il PRG del Comune di Rovereto e il Piano stralcio del PTC in materia di aree agricole di pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1343 del 6 settembre 2019.

Tuttavia si rileva che tale modifica non si configura come mera ridefinizione dell'area produttiva di livello provinciale, considerato che lo stralcio della destinazione produttiva provinciale, a favore di una nuova superficie ad agricola di pregio, genera una discontinuità nell'assetto di tale ambito del territorio comunale, che peraltro potrebbe compromettere l'utilizzo a fini edificatori dei lotti limitrofi. Infatti la nuova area si va a porre come lotto di limitata superficie (600 mq), destinato ad area agricola di pregio, isolato sia rispetto alla destinazione di area produttiva provinciale, sia rispetto all'area compresa nel Parco dei Lavini di Marco.

Alla luce di quanto sopra, non si ritiene ammissibile sotto il profilo urbanistico la modifica 2/19 proposta. Si suggerisce di rivalutare tale scelta considerando la possibilità di ridefinire l'intero margine est dell'area produttiva di livello provinciale nell'ambito di una nuova variante al PRG, che si configurerebbe come variante sostanziale. Tale ridefinizione cartografica deve necessariamente essere condotta nel rispetto delle competenze specifiche del Comune di Rovereto nel pianificare e disciplinare i tematismi di livello provinciale, ai sensi dell'articolo 36 della l.p. n. 15/2015, in coerenza con gli obiettivi e i temi del Piano territoriale della Comunità della Vallagarina.

La variante puntuale conseguente all'accoglimento dell'istanza 1/2021, infine, stralcia la destinazione a "zona del settore secondario e terziario D5" per riconoscere come "verde privato" una fascia di circa 5 m di larghezza posta tra un edificio a destinazione commerciale e l'area corrispondente all'ex cava Manica. Rispetto a tale previsione, finalizzata peraltro ad assicurare continuità con un'area a verde pubblico esistente, non si rilevano particolari criticità.

CONCLUSIONI

Si prospetta quanto ai paragrafi precedenti al fine del prosieguo dell'iter di approvazione della variante al PRG del Comune di Rovereto in oggetto, finalizzata allo stralcio delle capacità edificatorie di aree destinate ad insediamento, ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015.

VISTO: IL DIRETTORE
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE
- arch. Angiola Turella -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

CONTRODEDUZIONE AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Con richiamo al parere n. 24/21 (prat. n. 2886) di data 8 settembre 2021 del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio espresso ai sensi dell'art. 39 comma 3 della L.P. 15/2015 in relazione alla verifica di coerenza della rispetto al Piano Urbanistico Provinciale del contenuto della Variante al Piano Regolatore Generale "Giugno 2021 – Inedificabilità 2019 – 2020" si richiama quanto segue.

Le considerazioni urbanistiche espresse nel parere riguardano sia lo stralcio della capacità edificatoria di aree comprese in zona residenziale, sia di quello delle aree del settore secondario/terziario e produttivo.

Per quanto attiene lo stralcio della capacità edificatoria di aree comprese in zona residenziale, non sono state rilevate criticità, considerando lo stato dei luoghi e la coerenza con il disegno pianificatorio complessivo.

Rispetto allo stralcio della capacità edificatoria di aree a destinazione produttiva di livello provinciale e del settore secondario e terziario, il parere del Servizio provinciale ha evidenziato delle criticità in relazione all'accoglimento della richiesta di inedificabilità n. 2/19, relativa al cambio di destinazione urbanistica di circa 600 mq della p.f. 287/1 C.C. Marco da "Zona produttiva di interesse provinciale D1" ad "Area agricola di pregio".

Di seguito, per maggior semplicità si riporta la parte di interesse.

"Il recepimento dell'istanza 2/19 è finalizzato allo stralcio della destinazione ad "area produttiva provinciale D1" in corrispondenza di un lotto di circa 600 mq posto a monte della zona in fregio a via Fornaci, confinante con il perimetro del Parco dei "Lavini di Marco", attraversato sia dalla linea dell'elettrodotto che dalla tratto di ferrovia in galleria di progetto. Rispetto a tale modifica, si prende atto del parere positivo espresso dalla Comunità della Vallagarina in merito alla coerenza rispetto a obiettivi e a temi comuni tra il PRG del Comune di Rovereto e il Piano stralcio del PTC in materia di aree agricole di pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1343 del 6 settembre 2019. Tuttavia si rileva che tale modifica non si configura come mera ridefinizione dell'area produttiva di livello provinciale, considerato che lo stralcio della destinazione produttiva provinciale, a favore di una nuova superficie ad agricola di pregio, genera una discontinuità nell'assetto di tale ambito del territorio comunale, che peraltro potrebbe compromettere l'utilizzo a fini edificatori dei lotti limitrofi.

Infatti la nuova area si va a porre come lotto di limitata superficie (600 mq), destinato ad area agricola di pregio, isolato sia rispetto alla destinazione di area produttiva provinciale, sia rispetto all'area compresa nel Parco dei Lavini di Marco."

Alla luce di quanto sopra, ribadendo la scelta condotta, si rende necessario ed opportuno meglio chiarire il contesto in cui si colloca l'istanza di cui sopra, rinviando per una miglior comprensione all'allegato schema grafico.

La p.f. 287/1 C.C. Marco, oggetto di richiesta di inedificabilità, confina rispettivamente:

- a nord con la p.f. 420/59 di proprietà della società Almec S.r.l.;
- a sud-ovest con la p.f. 285/2 di proprietà della signora Dossi Ierta;
- ad ovest con la p.ed. 531 di proprietà della società Dana Italia S.p.a..

Ciò posto, facendo menzione al passaggio nel quale il Servizio provinciale ipotizza che "lo stralcio della destinazione produttiva provinciale, a favore di una nuova superficie ad agricola di pregio, genera una discontinuità nell'assetto di tale ambito del territorio comunale, che peraltro potrebbe compromettere l'utilizzo a fini edificatori dei lotti limitrofi", occorre di seguito riportare gli esiti delle ricerche condotte presso gli archivi in relazione ai titoli abilitativi edilizi agli atti, gli approfondimenti relativi alle destinazioni urbanistiche dei fondi limitrofi coinvolti e alle proprietà.

Risulta preordinato richiamare i contenuti dell'art 67 "Zone produttive di interesse provinciale D1" delle norme di attuazione del P.R.G. vigente laddove al comma 2 stabiliscono che:

" Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

2.1 lotto minimo = mq 1.500

2.2 rapporto massimo di copertura = 0,70

2.3 altezza massima (Hf) = ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici)

2.4 verde alberato: almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;

Inoltre, la destinazione urbanistica della p.f. 287/1 C.C. Marco per la porzione oggetto di stralcio, della superficie di circa 600 mq (inferiore al lotto minimo), risulta essere la seguente:

- Aree produttive di interesse provinciale D1

mentre i vincoli che la interessano sono:

- Elettrodotto (zona ad ovest della porzione) con conseguente applicazione delle disposizioni di cui all'art. 98.8 delle Norme di Attuazione in materia di fasce di rispetto da elettrodotti, al fine di salvaguardare la popolazione dall'esposizione di campi elettrici e magnetici, potenzialmente critici;
- Ferrovia di progetto, anche in galleria, di cui all'art. 88 (zona ad est della porzione), con conseguente applicazione delle fasce di rispetto ferroviarie, di cui all'art. 98.9 delle Norme di Attuazione del P.R.G., pari a circa 30 metri per parte o radiale, dall'asse individuato sulla relativa cartografia.

Alla luce di quanto sopra, in riferimento alla paventata ipotesi di compromissione ai fini edificatori dei lotti limitrofi, appare quindi opportuno estendere la disamina a tutto il compendio circostante la realtà fondiaria in oggetto.

Occorre dapprima esaminare il limitrofo compendio attualmente occupato da una attività produttiva.

La società Dana Italia S.p.a., in qualità di proprietaria, esercita la propria attività sul lotto contraddistinto dalle p.ed. 531 e p.f. 420/50 C.C. Marco, entrambe con destinazione produttiva di interesse provinciale, della superficie catastale di circa 46.000 mq.

Nel corso della seconda metà degli anni 2000, la società Dana Italia ha acquisito la p.f. 420/50, al fine di eliminare il restringimento planimetrico nella zona est del lotto, provvedendo alla modifica del piano di campagna al fine di ampliare il piazzale.

Da una analisi dei titoli edilizi depositati, risulta che il rapporto di copertura attuale del lotto di proprietà della società Dana Italia spa si attesta alla misura di circa 0,44 a fronte della massima ammessa di 0,70, con quindi una superficie coperta residuale massima realizzabile in termini percentuali corrispondente al 26% della superficie del lotto a destinazione omogenea produttiva. Altresì, lo standard a verde alberato si attesta al 5,81% della superficie del lotto, corrispondente a circa 2.650 mq.

Con riferimento allo spazio occupato dalla verifica dello standard a parcheggio, si evidenzia che questo risulta interamente localizzato all'interno del lotto e collocato lungo l'asse stradale di Via Caproni e nella zona sud-ovest della proprietà. La società ha inoltre in disponibilità un ulteriore parcheggio sulle realtà immobiliari, esterne ma fronteggianti il lotto di proprietà, catastalmente individuate dalle pp.ff. 420/1 e 420/117 C.C. Marco.

Ne consegue che in termini astratti il compendio Dana potrà essere autonomamente ampliato per quasi ulteriori 4000 mq di superficie coperta, al netto degli spazi attualmente occupati per la verifica degli spazi a parcheggio e del verde. La porzione della p.f. 287/1 C.C. Marco con destinazione produttiva, appare quindi residuale e priva di effettivo significato per lo sviluppo del compendio, anche in ragione dei vincoli impressi sia dalla pianificazione (ferrovia di progetto), che dallo stato dei luoghi (elettrodotto esistente).

Di seguito, quindi, si analizzano le ipotesi di sviluppo in forma autonoma dei lotti liberi a destinazione produttiva, collocati sul retro del compendio Dana.

Il lotto a sud-ovest rispetto alla p.f. 287/1, tutto a destinazione produttiva di interesse provinciale e costituito dalla p.ed. 424 e dalle pp.ff. 284/2 e 285/2 tutte in C.C. Marco, è riconducibile ad un'unica proprietà di persona fisica, e si compone di una superficie catastale di circa 2385 mq. Tale superficie è ampiamente superiore a quella prevista per il lotto minimo dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente (1500 mq), al fine dell'esecuzione di interventi edilizi diretti. Lo stralcio oggetto della variante non appare quindi compromettere, anche se in astratto, le potenzialità edificatorie stesse. Resta infatti fermo, che anche le realtà medesime sono gravate dalla previsione di un tratto ferroviario di progetto, individuato al centro del lotto, che per effetto delle relative fasce di rispetto, ne compromette il reale utilizzo ai fini edificatori, indipendentemente dalle valutazioni relative alla p.f. 287/1 C.C. Marco.

Con riferimento alla porzione della p.f. 420/59 a destinazione produttiva, della superficie di circa 800 mq, si chiarisce che la proprietà è riconducibile ad una società terza rispetto a Dana Italia S.p.A. e che, presa singolarmente, non raggiunge la superficie di lotto minimo per l'edificazione diretta prevista da P.R.G.. Inoltre nella zona sud-est, è interessata dalla presenza dell'elettrodotto e dalle relative fasce di rispetto.

In questo caso, l'utilizzo ai fini edificatori in forma autonoma, potrebbe in astratto avvenire solo per effetto dell'accorpamento con la p.f. 287/1 C.C. Marco.

Appare però pacifico che i vincoli di varia natura che interessano le realtà fondiari, comprimono e compromettono l'effettivo sviluppo edificatorio, rendendole di fatto inedificabili.

Per giunta, pare altresì evidente, che tutte le realtà sopracitate, si collocano a ridosso e sul retro di alcune attività produttive esistenti, che si articolano lungo via alla Fornaci.

Il potenziale utilizzo ai fini edificatori di detti lotti residuali, ivi compreso quello di interesse, appare difficilmente attuabile in forma autonoma, trattandosi di lotti fisicamente interclusi da via alle Fornaci dalla presenza di attività produttive esistenti. L'attuale accesso ai fondi avviene di fatto dal Parco dei Lavini, accesso non idoneo per l'esercizio di attività produttive.

Ed ancora, si evidenzia come la porzione di lotto stesso si appalesi fortemente depressa rispetto alla limitrofa zona produttiva (vedasi quote nell'estratto della Carta Tecnica Provinciale); un'eventuale utilizzo ai fini edificatori della realtà fondiaria oggetto di stralcio, determinerebbe un'importante modifica del piano di campagna, interferendo negativamente ed in maniera sostanziale rispetto ai lotti contermini ricadenti nel Parco dei Lavini.

Alla luce delle valutazioni di cui sopra, emerge che il cambio di destinazione urbanistica di circa 600 mq della p.f. 287/1 C.C. Marco non produca effetti diretti o indiretti tali *“da compromettere l'utilizzo a fini edificatori dei lotti limitrofi”*, in considerazione dei vincoli urbanistici che gravano sull'area e sui fondi contermini.

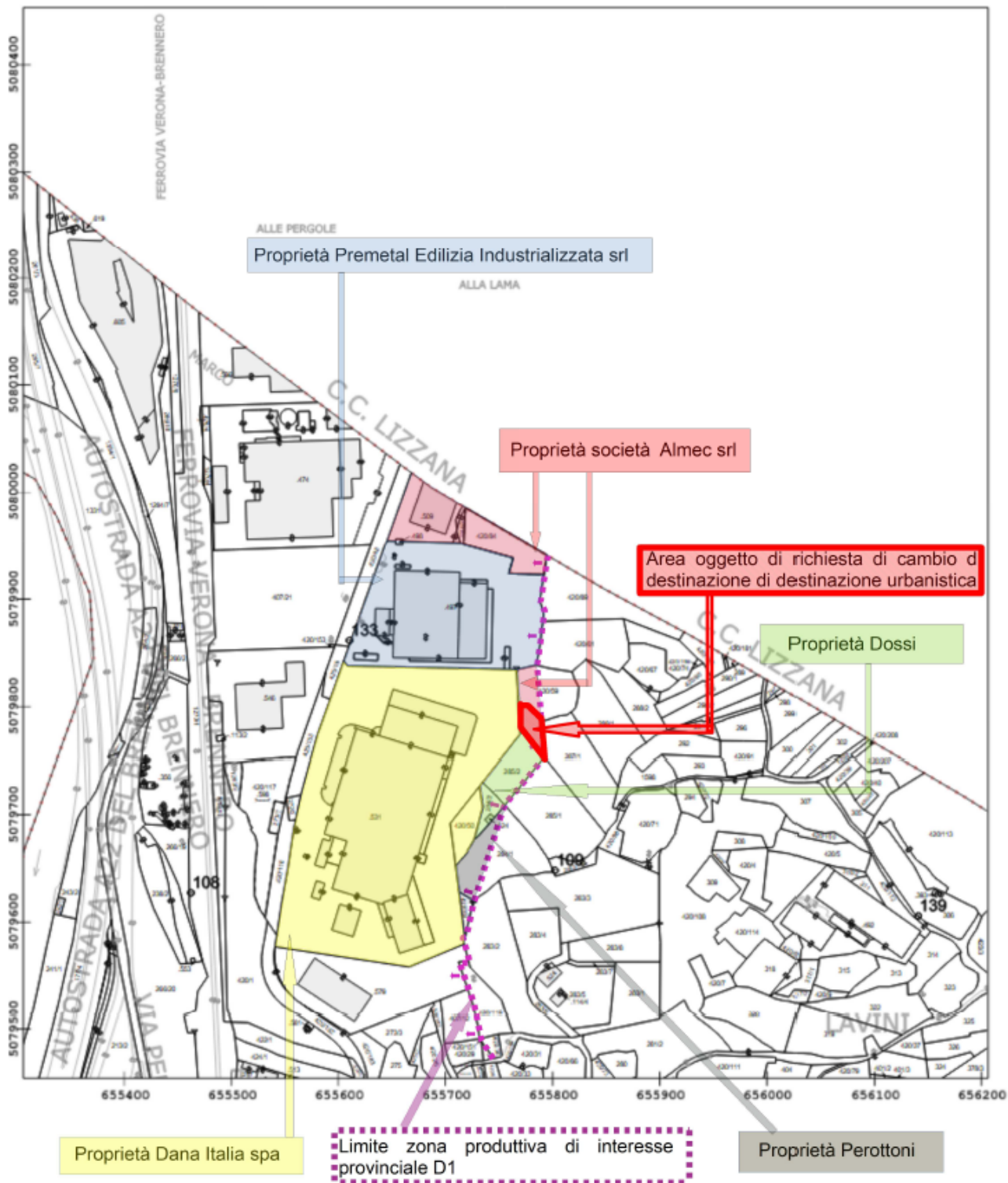
Dalla disamina della cartografia dello strumento urbanistico, emerge che la realtà fondiaria oggetto di stralcio, attualmente coltivata a vigneto, si pone al margine della zona produttiva e a confine con il limite del Parco dei Lavini. La ridefinizione del limite di piano, anche alla luce del quadro sopraillustrato, segue sostanzialmente i limiti orografici e fisici del territorio, e per la sua ubicazione ed entità, si configura quindi come un mero ridisegno del perimetro della zona produttiva di livello provinciale, senza generare alcuna discontinuità nell'assetto unitario delle aree. Il nuovo confine precisato a livello pianificatorio conferma, quindi, l'uso del suolo attuale in una zona di frangia attraverso la ripermimetrazione del centro abitato. Tale scelta si pone in linea con il principio di riduzione del consumo di suolo contraendo l'espansione delle aree potenzialmente impermeabilizzabili; tutto ciò costituisce una valorizzazione del suolo non solo in termini quantitativi ma anche qualitativi, anche considerando che la nuova previsione pianificatoria si pone ai margini del Parco dei Lavini, in quanto la migliore qualità dei suoli delle zone marginali quali le fasce ecotonali influisce positivamente anche sulla qualità dei suoli delle zone interne.

Quanto prospettato si configura pertanto come una ridefinizione della zona produttiva, che interessa aree ubicate ai margini della delimitazione delle aree produttive di interesse provinciale stesse (e quindi del PUP), di superficie modesta e priva di utilità ai fini edificatori, senza che il relativo stralcio comprometta in alcun modo il razionale e futuro utilizzo dell'area produttiva di interesse provinciale stessa oppure crei discontinuità nell'assetto di tale ambito del territorio comunale.

Pertanto, per le valutazioni tutte esposte, si ritiene di confermare la scelta di stralcio di cui alla richiesta identificata con il n. 2/19, delegando ad un approfondimento condiviso con tutti i proprietari dei lotti coinvolti, l'eventuale ridefinizione dell'intero margine est dell'area produttiva di livello provinciale. Tale approfondimento sarà nel caso condotto nell'ambito di una variante al P.R.G. diversa da quella in trattazione, resa ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015.

Per gli ulteriori aspetti, si rinvia agli approfondimenti già condotti in sede di prima adozione.

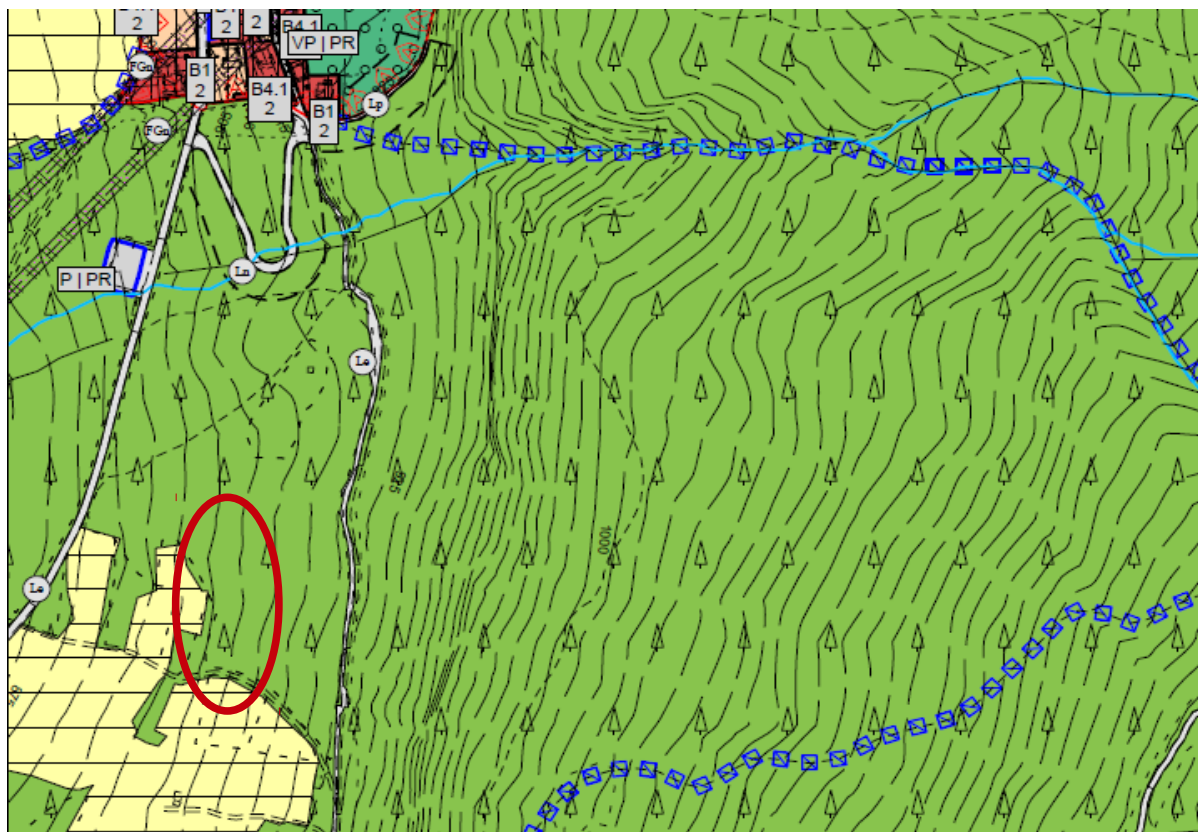
SCHEMA DELLE PROPRIETÀ



**DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DELL'OSSERVAZIONE
PERVENUTA NEI TERMINI DI DEPOSITO**

ai sensi degli artt. 37 comma 4 e 39 della L.P. 15/2015

N. OSS.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
1 presentata il 17/09/21 (prot.n. 64318/21)	<p>L'osservazione fa riferimento ad una richiesta di modifica della destinazione urbanistica di data 1 dicembre 2020, già agli atti. Con l'osservazione ora formulata il proprietario chiede venga accolta la richiesta di cambio di destinazione attualmente impressa dallo strumento urbanistico vigente quale zona a "bosco", con particolare riferimento a parte della p.f. 3590/2 C.C. Noriglio. La richiesta viene ricondotta ad una rettifica per errore materiale ed è supportata dalle seguenti motivazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la destinazione attuale non è coerente con lo stato dei luoghi; 2) parte della particella in oggetto è sempre stata priva di alberi e vegetazione; 3) il fondo presenta le stesse caratteristiche delle particelle confinanti. <p>Si chiede quindi di modificare la destinazione da zona a "bosco" ad area "agricola". Si precisa che l'osservazione non propone una modifica dei contenuti dell'art 81 della norme di attuazione del PRG.</p>	p.f. 3590/2 (parte) C.C. Noriglio	Area classificata quale "Area a bosco" di cui all'art. 81 delle Norme



ESITO DELLA VALUTAZIONE TECNICA
Non accolta
VALUTAZIONE DI MERITO DELL'OSSERVAZIONE
Non accolta
MOTIVAZIONE
<p>L'osservazione pervenuta consiste nella richiesta di modifica della destinazione urbanistica di parte della p.f. 3590/2 C.C. Noriglio, impressa dal vigente strumento urbanistico quale zona a "bosco", sul presupposto che la destinazione stessa derivi da un errore materiale.</p> <p>La richiesta medesima è supportata da alcune valutazioni relative allo stato dei luoghi. La disamina condotta ha evidenziato quanto segue.</p> <p>In primo luogo occorre precisare che la destinazione impressa dallo strumento urbanistico comunale non si configura quale errore materiale. Infatti, la destinazione urbanistica non necessariamente deve corrispondere allo stato dei luoghi; il piano regolatore comunale è infatti uno strumento a scala locale utile a localizzare i servizi e le infrastrutture, divide il territorio comunale in zone omogenee per caratteristiche e per previsioni, pianifica e programma lo sviluppo del territorio.</p> <p>Nel caso in disamina, inoltre, la documentazione assunta agli atti mostra l'area più simile ad una radura che ad una zona agricola, in quanto per la realtà fondiaria stessa non è stata documentata la trasformazione della zona boscata in area coltivata; come tale appare quindi coerente la destinazione assegnata dal P.R.G. e non un errore rispetto alla destinazione agricola.</p> <p>Appare inoltre opportuno rammentare che la destinazione a zona "bosco" in trattazione, ai sensi dell'art. 81 delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico, non ne esclude l'utilizzo ai fini agricoli. L'area infatti può formare oggetto di bonifica agraria, non rientrando nelle esclusioni di boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti ai sensi dell'art. 8 delle Norme del PUP. Solo l'avvenuto utilizzo ai fini agricoli, per effetto dell'art. 112 comma 4 della L.P. 15/2015, comporta un successivo adeguamento dello strumento urbanistico. Detto riferimento normativo, infatti, recita:</p> <p><i>"4. La disciplina delle aree agricole di pregio da parte delle norme di attuazione del PUP e la corrispondente disciplina definita nel PRG si applica alle aree boscate oggetto di trasformazione in aree agricole sulla base dell'autorizzazione della competente autorità forestale, anche se queste aree non sono state ancora recepite dal PRG attraverso adeguamento cartografico o con variante."</i></p> <p>Per le valutazioni sopra articolate, non configurandosi la richiesta nell'ambito della correzione di errori materiali né di adeguamento cartografico, la stessa va intesa come una vera e propria istanza volta alla modifica della destinazione urbanistica.</p> <p>Appare quindi pacifico che l'osservazione, da un lato non è relativa ad una zona interessata dalle modifiche prospettate con la variante al P.R.G. in trattazione, dall'altra non è finalizzata a perseguire la finalità di cui all'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015, e cioè di prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento.</p> <p>In tal senso si rammenta che ai sensi dell'art. 37 comma 7 della L.P. 15/2015, il Comune <i>"decide in merito alle osservazioni pervenute in relazione ai contenuti del piano approvato preliminarmente, apportando al piano le conseguenti modifiche e garantendo comunque la coerenza con il parere conclusivo espresso in conferenza."</i></p> <p>Tutto ciò premesso, l'osservazione pervenuta non è quindi accoglibile in quanto non pertinente con il procedimento di variante in trattazione.</p>