

## **2. LA VARIANTE N. 41: CONTENUTI, OBIETTIVI PRINCIPALI DEL PIANO E RAPPORTO CON ALTRI PIANI O PROGRAMMI**

### **2.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Il Comune di Zoppola è dotato di Piano Regolatore Comunale adeguato alla L.R.52/91, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 63 del 25.09.1998 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 14.02.2000, ratificata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 0224/Pres. in data 05.07.2000 pubblicato sul BUR n°31 in data 02.08.2000 ed in vigore dal 03.08.2000.

Dall'approvazione sono state apportate delle varianti puntuali per meglio rendere attuabili le finalità e gli obiettivi dello strumento urbanistico.

Con la Variante 41 si intendono esaminare, valutare ed eventualmente accogliere le istanze presentate dai cittadini di Zoppola nel contempo effettuare una ricognizione delle zone di espansione C per verificarne il grado di attuazione.

Dall'esame delle istanze pervenute all'Amministrazione, proporre aree di espansione alternative che consentano, all'interno delle direttrici del Piano strutturale del Comune di Zoppola, l'avvio di processi urbanizzativi a soddisfacimento del fabbisogno abitativo.

Tale operazione che declasserà alcune aree da edificatorie ad agricole è del tutto legittima. L'esistenza di un'area a "naturale" vocazione edificatoria inizialmente riconosciuta tale anche da formali atti comunali non costituisce, infatti, condizione sufficiente a conseguire una sorte di "diritto" alla immutabilità della destinazione originariamente impressa.

Le norme in materia urbanistica contenute nella legislazione statale ed in quella regionale, che disciplinano il concreto esercizio della funzione di pianificazione urbanistica e il relativo uso della discrezionalità, indirizzandola all'effettivo soddisfacimento dell'interesse pubblico - salvo limitatissime previsioni, che devono considerarsi eccezionali e di stretta interpretazione - non possono essere interpretate nel senso di imporre all'Amministrazione comunale determinate scelte urbanistiche, facendo del relativo strumento urbanistico generale un atto a contenuto, anche parzialmente, vincolato.

La presente Variante è stata sottoposta all'esame del Dipartimento di Prevenzione dell'ASS n.6 e a quello del Servizio Geologico Regionale che hanno espresso un parere favorevole con delle prescrizioni che vengono accolte e che riguardano la parte normativa dello strumento pianificatorio comunale. Peraltro nel parere espresso del Dipartimento di Prevenzione dell'ASS n°6 si rilevava la necessità di avviare un processo di VAS relativamente ai contenuti della variante n° 41.

### **2.2. METODOLOGIA**

A fronte di quanto sopra si è verificato lo stato di attuazione delle aree di espansione previste dal PRGC e gli elementi che ne hanno determinato, oltre alla presente congiuntura, la loro inattuazione.

Di seguito viene schematicamente indicato il grado di attuazione delle zone C1 previste dallo strumento urbanistico vigente da cui risulta ad oggi è realizzato, dopo più di un decennio dall'approvazione del PRGC, il 40,31% delle superfici di espansione edilizia previste.

Variante urbanistica n. 41 al PRGC del Comune di Zoppola  
Valutazione ambientale strategica - Rapporto ambientale

ANALISI ATTUAZIONE ZONE C1										
	Sigla	Località	Foglio	mappali	sup. territoriale	fase di attuazione	realizzato	presentato	non presentato	
1	C1.1	Murlis	6	188	3.748,00	realizzata	3.748,00			
2	C1.2	Murlis	7	23 - 237	4.007,00	realizzata	4.007,00			
3	C1.3a	Ovoledo	11	412 - 413 - 370 -414 -415	7.831,00				7.831,00	
4	C1.3b	Ovoledo	11	416 - 61 - 369	4.976,00				4.976,00	
5	C1.4	Ovoledo	18	50	6.946,00				6.946,00	
6	C1.8	Castions	26	21 - 23 - 24	6.381,00				6.381,00	
7	C1.10	Orcenico Superiore	34	419 - 420	5.048,00				5.048,00	
8	C1.11	Orcenico Superiore	34	51	5.008,00	realizzato	5.008,00			
9	C1.13	Zoppola	24	83 - 655 - 1307	17.643,00	presentato		17.643,00		
10	C1.14	Zoppola	24	431 - 471 - 470 - 432 - 433 - 430 - 429 - 472	15.261,00	realizzata	15.261,00			
11	C1.15	Zoppola	24	890 - 891 - 171 - 172 - 173 - 437	22.384,00	realizzata	22.384,00			
12	C1.17	Zoppola	31	99 - 988 - 102 - 103 - 414	7.779,00				7.779,00	
13	C1.18	Zoppola	32	239 - 236 - 230	6.640,00				6.640,00	
14	C1.19	Orcenico Inferiore	40	47	10.608,00	presentato		10.608,00		
15	C1.20	Orcenico Inferiore	40	226 -228 - 344 - 573	14.587,00	realizzata	14.587,00			
16	C1.21	Poincicco	43	56 -319	4.057,00				4.057,00	
17	C1.22	Poincicco	37	183 -495 -496 - 497 - 673	10.660,00	realizzata	10.660,00			
18	C1.25	Orcenico Superiore	34	173	6.317,00				6.317,00	
19	C1.27	Cusano	43	248 - 461 - 666 - 249 - 635 - 637 - 388 -153 - 352	26.739,00				26.739,00	
20	C1.29	Orcenico Superiore	27	411 - 480	11.115,00				11.115,00	
21	C1.30	Poincicco	37	714 - 328 - 327 - 716	7.939,00	presentato		7.939,00		
22	C1.31	Poincicco	37	102 - 418 - 249 - 415 - 417	12.160,00	realizzata	12.160,00			
					217.834,00		87.815,00	36.190,00	93.829,00	217.834,00
							40,31%	16,61%	43,07%	100,00%

## 2.3 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale ha recentemente approvato la variante n. 39 al Piano Regolatore Generale Comunale; con tale atto l'Amministrazione Comunale ha inteso dare risposta alle istanze presentate dai cittadini che rientrano nei casi previsti dall'articolo 17 del regolamento di attuazione della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 Tale articolo definisce come varianti non sostanziali agli strumenti di Pianificazione comunale quelle variazioni che:

- a) rispettano il limite di flessibilità indicato nella relazione al Piano regolatore vigente;
- b) prevedono l'ampliamento delle zone agricole;
- c) prevedono la rettifica della perimetrazione delle zone omogenee A, B, C, D, G, H ed I, entro il limite del 10 per cento delle superfici previste, ferma restando la quantità complessiva delle superfici previste per le zone omogenee D, G, H ed I, ovvero prevedono la modifica della perimetrazione delle zone omogenee A, B e C, entro il limite del 10 per cento delle superfici previste, ferma restando la capacità insediativa teorica di piano.

Si è voluto creare una corsia preferenziale che consentisse una "rapida", se pur nei tempi della pianificazione territoriale, risposta alle istanze espresse dai cittadini.

La variante che con le presenti direttive si avvia affronterà il tema della ridefinizione delle zone di espansione restando comunque sostanzialmente all'interno dei contenuti e obiettivi del Piano Struttura.

### 2.3.1 Lo scenario

Attualmente, allo strumento urbanistico, sono state apportate n. 39 varianti, di cui l'ultima, quella citata nella premessa, riguardante l'accoglimento di richieste di variante di limitate porzioni di territorio.

Dall'esame delle ulteriori istanze, per la raccolta delle quali si è aperto un bando è emersa la necessità di analizzare il grado di attuazione delle zone di espansione previste dallo strumento urbanistico.

In quanto gran parte delle istanze riguardano o la richiesta di modifica di queste zone.

Dall'indagine risulta che dal 2000 si sono realizzate le opere di urbanizzazione del 40,31% delle aree destinate all'espansione urbana, per il 16,61 % si è avviata la pratica di PAC, mentre rimane non urbanizzato il rimanente 43,07%.

### 2.3.2. Le questioni operative

#### **Le zone di espansione**

L'esame del grado di attuazione delle zone di espansione richiede un'attenta valutazione che metta in luce i motivi della limitata realizzazione di tali ambiti. Indubbiamente la recessione che stiamo vivendo è talvolta elemento dissuasivo all'intrapresa, anche se molte istanze richiedono in zone appropriate e individuate dal Piano Struttura come zone di espansione, la zonizzazione a zona C.

E' altresì vero che il calcolo del fabbisogno abitativo di cui alla variante 27, comporta una nuova edificazione di circa 380 alloggi e 633 stanze. Assunto l'indice di affollamento dato dalla relazione di calcolo, 0,53 residenti /stanza, si ha un incremento residenziale pari a 335,67 abitanti.

La variante, quindi, dovrà:

- verificare l'attuabilità delle zone C anche attraverso la loro composizione proprietaria;
- individuare, all'interno delle istanze presentate, eventuali nuove zone di espansione;

- verificare la rispondenza delle nuove zone di espansione al quadro definito dal Piano struttura in modo da non modificare gli obiettivi dello strumento urbanistico.

*A fronte delle osservazioni fatte dal Servizio di pianificazione regionale e dei privati il saldo della zone C risulta essere il seguente:*

ZONE C									
n°	richiedente	località	foglio	mappale	zona di piano	zona richiesta	superficie	volume in più	volume in meno
1	Analisi	Ovoledo	11	389-61-416-415-414-370-413	C	E.6	-12.798,11		-10.238,49
2	Ufficio tecnico	Castions			SAC	C.1	1.789,07	1.431,26	
3	Privato	Orcenico Superiore	34	385-396	E.6	C.1	8.456	6.764,66	
4	Privato	Zoppola	31	103-414-988	C.1	E.6	-1.078,40		-862,72
5	Analisi	Zoppola			C.1	E.6	-6.640,64		-5.312,51
6	Analisi	Poincicco			C.1	E.6.1	-3.384,90		-2.707,92
7	Analisi	Cusano			C.1	E.6.1	-22.160,14		-17.728,11
8	Privato	Poincicco	37	968-970-973	E.6.1	C	3.590,04	2.872,03	
9	Privato	Zoppola	32	3-4-140-206	E.6	C	4.745,87	3.796,70	
10	Privato	Castions	25	119-120	E.6	C.1	6.102,64	4.882,11	
11	Privato	Cusano	33	815-817-839-840-841	E.6.1	C.0.21	9.049,32	7.239,46	
12	Privato	Poincicco	37	28-327-328-714-716	C.1.30	E.6	-7.938,93		-6.351,14
								26.986,21	-43.200,90
sup. in meno							-20.268,36		
vol. in meno							-16.214,69		

***Il saldo negativo risulta essere quindi di circa due ettari di urbanizzazioni in meno ed un carico di edificabile di circa 16.000 mc in meno.***

### ***Riorganizzazione della struttura sportiva comunale***

La predisposizione della Variante che concernerà principalmente sulle zone di espansione diventa occasione per avviare, dal punto di vista urbanistico, il progetto di concentrazione delle aree destinate alle strutture sportive nei pressi del Palazzetto dello Sport di Zoppola.

Da tempo l'Amministrazione ha avviato tale progetto predisponendo la verifica di fattibilità redatta dall'architetto Giovanni Vallar che prevede l'acquisizione attraverso un progetto perequato delle aree interessate dalle nuove strutture sportive. Va sottolineato che tale insediamento risulta elemento caratterizzante il Piano Struttura e quindi conforme alle strategie dello strumento urbanistico vigente

Nell'affrontare tale tema si è verificata l'impossibilità di determinare tempistiche certe che hanno fatto recedere l'Amministrazione da tale obiettivo.

### ***La zona B.2 del centro di Zoppola***

La composizione proprietaria dell'ambito non ha sinora consentito un intervento unitario in grado di valorizzare questa parte del tessuto urbano di Zoppola. Vi è inoltre la richiesta da parte di alcuni proprietari di zonizzare a Verde Privato i loro sedimi in tal modo chiedendo lo svincolamento dall'area di piano attuativo. Con la presente Variante si opererà per individuare strumenti di intervento che garantendo la qualità urbana di questa importante area del centro storico di Zoppola consenta anche interventi non vincolanti da PAC.

Localizzazione delle aree di variante (nuove zone C e B), fuori scala

