


|   |   |
|---|---|
|                      | <b>REGIONE AUTONOMA<br/>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>                   |
| <b>DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ,<br/>PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e LAVORI PUBBLICI</b> |   |
| tel + 39 040 377 4721<br>fax + 39 040 377 4732  | dir.territorio@regione.fvg.it<br>I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1 |

**PARERE**  
**N. 031/13**  
**D.D. 20.05.2013**

**Oggetto:**

L.R. 5/2007, art. 63, co. 1.  
L.R. 52/1991, art. 32, co. 9.

Comune di Manzano.  
Variante n. 15 al Piano regolatore generale  
comunale.  
Del. C.C. di approvazione n. 53 del 26/9/2012.

IL VICEDIRETTORE CENTRALE

Vista e considerata la relazione istruttoria a firma del Direttore del Servizio pianificazione territoriale e relativa allo strumento urbanistico in oggetto indicato, ne condivide e fa propri integralmente i contenuti, che vengono di seguito riportati.

**ITER AMMINISTRATIVO**

Il Comune di Manzano ha adottato la variante n. 15 al Piano regolatore generale comunale (PRGC), ai sensi del combinato disposto dell'art. 63, comma 1, della L.R. 5/2007 e dell'art. 32, comma 1, della L.R. 52/1991, con deliberazione consiliare n. 80 del 28/12/2011.

La Giunta regionale, con delibera n. 1105 del 15/6/2012, ha ritenuto di esprimere, su detto strumento, alcune riserve vincolanti, facendo proprio il parere del Vicedirettore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici n. 024/12 dell'11/6/2012.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante in questione, sono state presentate n. 6 tra osservazioni ed opposizioni da parte di privati cittadini e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Conseguentemente il Consiglio comunale, con deliberazione n. 53 del 26/9/2012, ha approvato lo strumento urbanistico suddetto introducendo le modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali e all'accoglimento parziale di una delle osservazioni/opposizioni presentate.

Con nota prot. n. 3106 del 12/2/2013 l'Amministrazione comunale ha trasmesso alla Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici - Servizio pianificazione territoriale - la documentazione integrativa relativa alla variante in oggetto, richiesta dal Servizio stesso in data 17/1/2013. Tale documentazione è pervenuta allo scrivente Servizio in data 13/2/2013.

Gli elementi della presente variante n. 15 al PRGC, come approvati dal Consiglio comunale e puntualmente indicati nella deliberazione di approvazione n. 53 del 26/9/2012, riguardano gli elaborati adottati e non modificati, nonché gli elaborati modificati o prodotti in seguito all'accoglimento delle riserve regionali e delle osservazioni/opposizioni dei privati cittadini e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI SULLA VARIANTE APPROVATA**

### **1. parere geologico**

#### Riserva formulata dalla Giunta regionale

*"Si rileva che le prescrizioni formulate dal Servizio geologico in merito alla presente variante non sono state materialmente recepite nello strumento urbanistico. Pertanto, si solleva la riserva n. 1 affinché l'Amministrazione comunale introduca tali prescrizioni nelle norme di attuazione."*

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Le prescrizioni geologiche sono richiamate dalla variante 15 mediante l'art. 1, commi 12 bis e 12 ter. In luogo del semplice richiamo, possono inserirsi nel comma 12 bis le prescrizioni, e può allegarsi in fondo alle norme di attuazione il quadro sinottico.

#### Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

### **2. ricognizione e reiterazione dei vincoli**

#### Riserva formulata dalla Giunta regionale

*"La variante all'esame si configura come variante parziale e di ricognizione e reiterazione dei vincoli, come precisato nella relazione della variante stessa.*

*La normativa urbanistica regionale in materia di decadenza dei vincoli (artt. 36 e 39 della L.R. 52/1991) stabilisce che le previsioni del PRGC che assoggettano singoli beni a vincoli preordinati all'esproprio decadono qualora non siano state attuate o non sia iniziata la procedura per l'espropriazione degli immobili entro cinque anni dall'entrata in vigore del PRGC medesimo; analogamente i vincoli procedurali, cioè le aree da assoggettare a PRPC, perdono efficacia se, entro cinque anni dall'entrata in vigore del PRGC, non viene adottato il PRPC.*

*Da ciò consegue che, innanzitutto, deve essere operata una ricognizione dei vincoli secondo la casistica sopra esposta. In secondo luogo, sulla base della capacità insediativa teorica del PRGC, va calcolato lo standard complessivo da suddividere poi per le diverse categorie di aree per servizi ed attrezzature collettive.*

*A questo punto entra in campo la reiterazione dei vincoli soggetti ad esproprio: se nel progetto di PRGC la quantità di aree per servizi ed attrezzature collettive è superiore alle aree già di proprietà pubblica, l'Amministrazione comunale può reiterare quelle su cui è decaduto il vincolo e/o individuarne di nuove. Quest'ultimo aspetto vale anche per i vincoli procedurali.*

*Nel caso di reiterazione dei vincoli, è indispensabile vengano fornite circostanziate e puntuali motivazioni urbanistiche che giustifichino, appunto, la reiterazione del vincolo, superando la generica necessità della loro riconferma, come sottolineato dalla Corte Costituzionale nella propria sentenza n. 179 del 20/5/1999. E ciò a maggior ragione quando eccedono lo standard minimo richiesto dal DPGR n. 126/1995 che, nel caso del comune di Manzano, stabilisce una quantità di 16,50 mq/abitante.*

*Fatta questa necessaria premessa di ordine metodologico, dall'esame della documentazione della variante in oggetto relativa all'argomento si è riscontrato un notevole squilibrio sia tra la dotazione minima prescritta in base alla CIT (145.827 mq) e la previsione complessiva della variante (442.438 mq), che tra quest'ultima e le superfici*

delle aree per servizi ed attrezzature collettive reiterate (208.790 mq). Inoltre, quanto previsto risulta più di tre volte superiore alla dotazione minima di legge.

Oltre a ciò si fa notare che le previsioni totali comprendono anche nuove aree specificatamente introdotte con la presente variante: l'ampliamento di una zona per sport a S. Nicolò; l'individuazione di un'area per parcheggi in funzione del cimitero di San Lorenzo; l'individuazione di un'attività sportiva esistente in zona S5c Sport e spettacoli all'aperto; si segnala pure che la differenza tra le superfici previste (442.438) e quelle reiterate (208.790) dà comunque un valore molto elevato (233.648) e già superiore alla dotazione minima dovuta, considerando che lo stesso comprende aree con attrezzature di proprietà dell'Amministrazione comunale e aree con vincolo ancora valido.

Ora, a fronte di quanto sopra enunciato è necessario che il Comune innanzi tutto specifichi in modo più circostanziato e puntuale la reiterazione e la nuova previsione di aree per servizi ed attrezzature collettive, vista la notevole sovrabbondanza rispetto allo standard minimo di legge.

A seguito di tale approfondimento il Comune dovrà valutare la possibilità di considerare una parte delle aree per servizi ed attrezzature collettive che esuberano la dotazione minima prescritta come "extrastandard".

In tale prospettiva, dovrà specificare quali categorie o singole attrezzature intende attuare con procedura coattiva – e quindi concorrenti allo standard – e quali invece intende classificare come "extrastandard", fermo restando che queste ultime non potranno concorrere al calcolo delle aree per standard e quindi non saranno soggette ad esproprio e a possibile reiterazione.

A tal fine si solleva la riserva n. 2."

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

La reiterazione dei vincoli per servizi ed attrezzature collettive è stata motivata sia in termini generali (... recuperare e valorizzare il ruolo residenziale dei centri abitati anche attraverso la dotazione di servizi ed attrezzature collettive più ampia possibile: Relazione, C1, B, 7, cpv. 18°, sia in termini puntuali: Relazione, tabella 1).

La sovrabbondanza di servizi ed attrezzature collettive è dovuta alla circostanza che diversi dei servizi sono esistenti, anche di proprietà e/o gestione privata, e comunque vi è un obiettivo di qualificare/riqualificare il ruolo residenziale del Comune ed il territorio, costituendosi aree e opere aumentanti il livello di qualità della vita e l'attrazione nel contesto territoriale più ampio.

Tutto questo in relazione alla circostanza che Manzano è Comune in decremento di popolazione, e quindi necessitano azioni di attrazione anche forti.

Comunque sul punto può considerarsi ulteriormente quanto segue.

La sovrabbondanza è soprattutto per verde, sport e spettacoli all'aperto: Relazione, tab. 3.

Qui occorre notare che una grande superficie di servizi ed attrezzature collettive è attuata (centro polisportivo di via Altieri, campi sportivi di via del Cristo, zone di edilizia economica e popolare di Manzano capoluogo, di via Sottomonte e di Case, ... : Tavola Vincoli ...).

Ulteriori previsioni sono per impianti in cui è comunque in atto o è ragionevolmente prevedibile una iniziativa privata: Tavola Vincoli ..., a Oleis 3/4, a Case 3/6, a Manzano 3/12, a San Nicolò 3/22, 3/24, 3/29, a Soleschiano 3/28, più a sud 3/25.

In questi casi il vincolo non è reiterato per procedere necessariamente all'esproprio, bensì per permettere al Comune, se lo ritiene, di intervenire nel caso in cui l'iniziativa del privato venga meno o manchi del tutto.

Altri motivi sono per dotare Manzano centro di un parco urbano, a nord del cimitero, per assicurare un servizio alla popolazione e valorizzare un'area di interesse storico-archeologico per la presenza di tracce di un antico castello: Vincoli ..., 3/7.

E ulteriori previsioni di verde sono per dotare e arredare di verde elementare una strada di rilevanza sovracomunale destinata a costituire un tratto di un sistema di collegamento tra zone industriali: Tavola Vincoli ..., 3/50, 3/52, 3/53, 3/54, 3/55, 3/56.

Le opere di verde sono ritenute utili anche o soprattutto per compensare e mitigare l'impatto paesaggistico della strada.

Altre previsioni di verde rilevanti sono in una zona di prevista espansione residenziale in ragione della volontà del Comune di promuovere un insediamento di alta qualità, a Case, specie per costituire un adeguato contorno a un complesso di interesse storico e alla scuola materna.

Altre previsioni sono per assicurare un minimo di dotazione a ogni centro abitato, nell'ottica già indicata di recuperarne e valorizzarne il ruolo residenziale (Oleis, San Lorenzo, Manzinello).

La sovrabbondanza per assistenza e sanità deriva soprattutto da cimiteri, ben 4, e particolarmente dal cimitero di Manzano capoluogo, i cui vincoli peraltro sono in gran parte attuati o in corso di attuazione.

In aggiunta già vi sono e sono operanti un centro sanitario e un'opera per residenza e assistenza di anziani, a Manzano capoluogo, e un'opera per assistenza a disabili, a San Lorenzo.

E infine vi è un centro di aggregazione, a Manzano capoluogo.

La sovrabbondanza per istruzione e per culto, vita associativa e cultura deriva generalmente dallo stato di fatto, che è semplicemente riconosciuto.

Infine per viabilità e trasporti (parcheggi) la sovrabbondanza, peraltro assai limitata, deriva dalla circostanza che la popolazione è insediata in più centri, e vi è l'esigenza di assicurare un minimo di servizio per ognuno di questi, specie nelle aree prossime ai servizi ed attrezzature collettive più importanti.

Per tutti i vincoli espropriativi reiterati è da segnalarsi inoltre che non vi sono state osservazioni o opposizioni: anzi alcune delle prescrizioni sono state inserite proprio a richiesta di soggetti interessati.

Quanto alla possibilità di suddividere le aree per servizi ed attrezzature collettive in una parte costituente standard e una parte extra standard, il Comune non ritiene necessaria o opportuna questa scelta, per questi motivi:

- il piano regolatore generale comunale vale a tempo indeterminato, e i vincoli a contenuto espropriativo valgono 5 anni. Cinque anni è un termine che esorbita dalla normale o reale capacità programmatica del Comune, posto che le risorse finanziarie sono in questo periodo particolarmente incerte;
- è opportuno che valga il principio di sussidiarietà, già fissato dalla legge regionale 22/2009 (Procedure per l'avvio della riforma della pianificazione territoriale della Regione), in ragione di cui dove non intervenga il Comune possa intervenire il privato, e viceversa. Conseguentemente il Comune non ritiene utile una distinzione aprioristica, stante lo scenario economico-finanziario. Tra l'altro costituire un obbligo di intervento del Comune solo mediante esproprio renderebbe inevitabile la pretesa dei privati proprietari di un indennizzo, di cui il Comune non intende per quanto possibile farsi carico;
- proprio perché consente anche l'intervento del privato, la previsione di piano se da un lato costituisce un presupposto per la possibilità di espropriare, dall'altro non comporta un obbligo di indennizzo, coerentemente con quanto affermato dalla Corte costituzionale con sentenza 179/1999.

Vale la pena di ricordare che ai sensi di questa sentenza le possibilità di attuazione delle previsioni di piano da parte del Comune e da parte di privati non si escludono reciprocamente, ma possono coesistere (... *i vincoli siano attuabili anche dal soggetto privato ... Ciò può essere anche attraverso l'iniziativa privata - pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento*).

Tutto questo realizza il maggiore interesse pubblico nel momento in cui:

- la previsione per funzioni suscettibili di essere condotte anche in libero regime di economia di mercato non comportano necessità di indennizzo;
- il Comune può comunque intervenire laddove vi è inerzia del privato, e dunque può comunque garantire, tra l'altro, il rispetto dello standard minimo;
- l'intervento del privato convenzionato può sgravare il Comune da oneri di esproprio di aree, realizzazione di opere e gestione di attività.

Il Comune segnala inoltre che sui vincoli reiterati non vi è stata alcuna osservazione né alcuna opposizione.

Per tutti questi motivi, nel cogliere l'invito regionale ad approfondire le motivazioni (come in effetti sono state approfondite), il Comune conferma per servizi ed attrezzature collettive le previsioni di variante adottata.

#### Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomentato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

In particolare si evidenzia che lo standard minimo prescritto per tutte le categorie di servizi ed attrezzature collettive risulta per la maggior parte rispettato con le previsioni già attuate o con quelle che non necessitano di esproprio e lo sarà anche in futuro visto che Manzano è un Comune in cui è in atto un processo di decremento demografico. Per cui i vincoli non sono stati reiterati allo scopo di "procedere necessariamente all'esproprio, bensì per permettere al Comune, se lo ritiene, di intervenire nel caso in cui l'iniziativa del privato venga meno o manchi del tutto". Mentre la previsione di nuove aree, di cui alla variante in oggetto, riguarda per la maggior parte aree ed impianti in cui esiste già o è ragionevolmente prevedibile un'iniziativa privata.

Ferme restando le argomentazioni che hanno portato a giustificare il superamento della presente riserva, si ritiene comunque necessaria una precisazione in ordine al richiamo effettuato alla sentenza della Corte costituzionale n. 179/1999 circa la possibile coesistenza che sussiste nell'attuazione di queste particolari previsioni degli strumenti urbanistici (servizi ed attrezzature collettive) da parte del Comune e da parte dei privati; coesistenza che, a parere del Comune, farebbe automaticamente e genericamente venir meno l'obbligo di esproprio e quindi anche di reiterazione ed indennizzo dei relativi vincoli.

Effettivamente la sentenza sottolinea che sono al di fuori dello schema ablatorio-espropriativo i vincoli che implicano una destinazione realizzabile dalla iniziativa privata o promiscua pubblico-privata che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene.

Tuttavia, quanto affermato dalla Corte, può concretizzarsi attraverso il risultato di una scelta di politica programmatoria tutte le volte che gli obiettivi di interesse generale nel voler dotare il territorio di determinate attrezzature collettive siano ritenuti attuabili - e come tali specificatamente compresi nelle previsioni pianificatorie - anche attraverso l'iniziativa economica privata, pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento.

Si ravvisa pertanto la necessità di sottolineare come questa possibile volontà comunale di politica programmatoria debba essere contestualmente suffragata da una adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti e quindi da una ponderata giustificazione delle scelte urbanistiche. Tale giustificazione dovrà risultare tanto più dettagliata e concreta se applicata generalmente ed indiscriminatamente a tutte le categorie di servizi previste in un determinato Comune e a prescindere da una effettiva dimostrazione della volontà dei soggetti titolari dei beni interessati di voler effettivamente attuare questi particolari contenuti progettuali in un libero regime di economia di mercato, similmente alle altre previsioni insediative delineate dallo strumento urbanistico comunale.

### **3. piano struttura e flessibilità**

#### Riserva formulata dalla Giunta regionale

*“Con la variante in oggetto sono state operate diverse modifiche anche ad obiettivi, strategie e flessibilità del piano. Tra queste le più rilevanti riguardano: l'individuazione, quale nuovo obiettivo per gli ambiti relativi ad Insediamenti industriali esistenti o in corso, dell'“inserimento di attività connesse e compatibili”;* e la variazione della flessibilità della zona H2 indicando che la zona H2 stessa è riducibile, oltre al 10% complessivamente, anche per effetto della riclassificazione in zone D1E o H3.

*Per quanto riguarda la prima modifica si rileva che quanto variato non si può considerare un nuovo obiettivo in quanto il concetto di “attività connesse e compatibili” è già ricompreso nell'ambito delle funzioni individuate dal PURG per le zone D. Funzioni che sono, peraltro, già previste nelle norme di attuazione del PRGC. Conseguentemente, si ritiene che tale modifica sia da stralciare e a tal fine si solleva la riserva n. 3a.*

*Mentre, in relazione alla seconda modifica sopra menzionata, si ritiene che anche la stessa debba essere stralciata in quanto la legislazione vigente (L.R. 52/1991, art. 30, comma 5, lettera b), 1 bis) stabilisce che la flessibilità si applichi alle “funzioni di piano”, intendendosi con ciò categorie di destinazioni omogenee - zone omogenee - e non che si possa passare da una categoria all'altra come nella fattispecie in questione.*

*Si rileva, inoltre, che tale flessibilità andrebbe ad incrementare oltre al 10%, consentito per legge, la flessibilità delle zone D1E ed H3 su cui ricade.*

*A tal fine si solleva la riserva n. 3b.”*

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

##### Riserva n. 3a

Le attività connesse e compatibili di cui la variante prevede l'inserimento tra gli obiettivi di zone industriali esistenti o in corso non sono quelle a suo tempo previste dal PURG per le zone D, bensì commerciali previste dalla legge regionale successiva 29/2005 per il commercio di generi non alimentari a basso impatto (art. 16, comma 5).

Inoltre è prassi che tra gli insediamenti industriali trovino spazio anche quelle attività di servizi, peraltro generalmente ammesse in Regione, e anche qui a Manzano, che ne costituiscono il naturale completamento.

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

Riserva n. 3b

La possibilità di ridurre la zona H2 (commerciale, prevista) per più del 10% mediante trasformazione in zona D1E (industriale, esistente o in corso) è prevista considerandosi che nella zona H2 possono insediarsi anche attività produttive che, nate strumentali o complementari alla commerciale, evolvano di fatto autonomamente. Questa possibilità può comunque essere rimossa.

La possibilità di ridurre la zona H2 (commerciale, prevista) mediante trasformazione in zona H3 (commerciale, esistente) non realizza invece un passaggio da una ad un'altra categoria di funzioni, restando la categoria sempre commerciale.

Tuttavia pare comunque opportuno porre un limite a queste trasformazioni, ricorrendo alla previsione del 20% di cui alla legge regionale 5/2007, art. 63 bis, comma 7, lettera b).

#### Considerazioni sul superamento della riserva

Con la riserva n. 3a si richiedeva di stralciare dagli obiettivi degli ambiti relativi ad "Insediamenti industriali esistenti o in corso" il nuovo obiettivo "inserimento di attività connesse e compatibili", inquanto il concetto di "attività connesse e compatibili" è già ricompreso tra le funzioni individuate dal PURG per le zone D.

L'Amministrazione comunale nella propria controdeduzione precisa che le attività connesse e compatibili, di cui la variante prevede l'inserimento, non riguardano quelle previste dal PURG, bensì sono ascrivibili ad attività commerciali di generi non alimentari a basso impatto e attività di servizi che costituiscono il completamento delle attività produttive.

Riguardo alla specificazione di cui sopra si ritiene che le "attività di servizi che costituiscono il completamento delle attività produttive", come già argomentato nella riserva, non possono rientrare nelle zone D se diverse da quelle ritenute dal PURG compatibili e pertinenti con gli usi produttivi; si ritiene, invece, che le "attività commerciali di generi non alimentari a basso impatto" possano, ai sensi dell'art. 16, co. 5, della L.R. 29/2005, essere inserite nelle zone D.

Quindi, è necessario limitare il nuovo obiettivo "inserimento di attività connesse e compatibili" alle attività commerciali di generi non alimentari a basso impatto.

Mentre con la riserva n. 3b si richiedeva di stralciare la modifica operata alla flessibilità della zona H2 – laddove si precisava che la stessa è riducibile, oltre al 10% complessivamente, anche per effetto della riclassificazione in zone D1E o H3 – inquanto la legislazione vigente (L.R. 52/1991, art. 30, comma 5, lettera b), 1 bis) stabilisce che la flessibilità si applichi alle "funzioni di piano" e che non sono consentiti incrementi superiori al 10%.

In sede di approvazione il Comune modifica la flessibilità escludendo la possibilità di trasformare le zone H2 in zone D1E e stabilisce il limite delle trasformazioni nel 20%, mutuando tale quantità dalla L.R. 5/2007, art. 63 bis, comma 7, lett. b).

Con quanto argomentato e modificato dal Comune, si può ritenere superata la prima parte della riserva. Invece, a proposito del secondo aspetto, si precisa che la normativa regionale da applicare alla fattispecie della variante in questione è la L.R. 52/1991 e non la L.R. 5/2007, per cui il limite di flessibilità non è del 20%, bensì del 10%, come già specificato anche nella riserva stessa.

Di conseguenza, si ritiene necessario riportare il limite di flessibilità per la trasformazione in zona H3 dal 20 al 10%.

#### **4. viabilità**

##### Riserva formulata dalla Giunta regionale

*"Una delle modifiche della presente variante concerne la rimozione dal vigente PRGC delle previsioni relative al progetto di ristrutturazione della SR 56 che individua anche viabilità complanari alla SR stessa e svincoli a livelli sfalsati. La modifica trova la sua giustificazione nel fatto che, secondo quanto riportato nella relazione della variante, l'Amministrazione comunale ritiene detto progetto decaduto ed "eccessivo per impatto sul paesaggio urbano, per costi e per incidenza su opere ed attività esistenti". Quindi con la variante si riducono le previsioni del progetto ad un intervento di ristrutturazione della viabilità esistente e all'allargamento e alla sistemazione delle intersezioni più importanti tramite rotatorie.*

*A tal proposito si ricorda che il progetto di riqualificazione della SS 56 da Udine al raccordo autostradale "Villesse-Gorizia" è stato approvato dalla Regione, con delibera di Giunta n. 4096 del 19/12/2003, nell'ambito del*

*procedimento della L. 443/2001 (Legge Obiettivo) e che a tutt'oggi non sono state approvate modifiche al progetto di cui sopra.*

*Di conseguenza si ritiene che, fintanto che la Regione non abbia predisposto ed approvato variazioni al progetto originario, il Comune non possa variare il proprio strumento urbanistico: nella fattispecie non possa apportare modifiche al progetto approvato dalla Regione ed inserito nel PRGC vigente.*

*A tal fine si solleva la riserva n. 4a.*

*Sempre a proposito di viabilità, l'altro aspetto che non va trascurato riguarda il fatto che in data 4/1/2012 è entrato in vigore il "Piano Regionale delle Infrastrutture di Trasporto, della Mobilità delle Merci e della Logistica". Ciò comporta, ai sensi dell'art. 6, comma 14, della L.R. 18/2011, l'obbligo "per il Comune e gli altri enti territorialmente interessati, titolari di potestà pianificatoria, di adeguare gli strumenti urbanistici di grado subordinato" al piano stesso. Inoltre, secondo il comma 15 dell'art. 6 della citata legge, "A decorrere dalla data di efficacia dei piani di cui al comma 11 è sospesa ogni determinazione comunale sulle domande di rilascio dei titoli abilitativi edilizi che siano in contrasto con le previsioni degli atti di pianificazione stessi, limitatamente alle aree individuate per la realizzazione delle opere medesime, per il periodo massimo di tre anni."*

*Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene di sollevare la riserva n. 4b affinché l'Amministrazione comunale adegui il proprio strumento urbanistico, limitatamente alle parti oggetto di modifica della presente variante, alle disposizioni contenute nella L.R. 18/2011, art. 6, comma 14."*

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

##### Riserva n. 4a

La delibera della Giunta regionale n. 4096 del 19/12/2003 è semplicemente un parere favorevole al progetto preliminare e un'autorizzazione al presidente della Regione ad esprimere l'intesa regionale.

Di fatto il progetto non risulta essere stato oggetto di un'approvazione tale da costituire variante urbanistica o vincolo per la pianificazione urbanistica.

Il Comune ha a suo tempo inserito il progetto sulla base di indicazioni che non hanno trovato poi un riscontro effettivo. Anzi: sono stati approvati da Enti sovraordinati e sono in corso le procedure per realizzare opere diversamente da quel progetto.

Il vincolo come indicato dal piano regolatore generale comunale eccetto che per parti oggetto di varianti urbanistiche per attuare progetti diversi è a tutti gli effetti decaduto.

Nel frattempo è maturata una diversa considerazione dell'opera come a suo tempo concepita, che appare oggi per un verso superata e per altro verso inopportuna.

Appare superata perché la direttrice di traffico prioritaria oggi non è la Udine - Manzano - Gorizia, bensì la Manzano - Palmanova casello autostradale. E ancora: il traffico industriale in funzione di cui l'opera era stata progettata è previsto essere dirottato verso le complanari ovest, delle quali sono già realizzati o in corso di realizzazione o in avvio dei tronchi.

L'opera appare poi inopportuna perché ha un impatto notevole per il paesaggio urbano, causa strutture in elevazione e in profondità, e per la salute delle persone che risiedono o lavorano nei pressi, causa il traffico intenso.

Il costo dell'opera come prevista dal piano regolatore generale comunale vigente, con complanari e svincoli e livelli sfalsati, appare poi oggi fuori dal potenziale finanziario dell'ente pubblico.

Per questo motivo la reiterazione del vincolo non appare neanche in linea con gli orientamenti giurisprudenziali in materia.

E ancora: il mantenimento di quelle previsioni, comportando la reiterazione di un vincolo espropriativo su una superficie maggiore, costituirebbe causa di maggiori indennizzi, di cui il Comune per quanto possibile non intende farsi carico.

Molto più ragionevole e anche sostenibile economicamente appare oggi un'opera di riqualificazione attraverso allargamento, dotazione di percorsi ciclabili e/o pedonali, inserimento di opere di verde di arredo.

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

##### Riserva n. 4b

Il PRITMML (Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica) è entrato in vigore dopo l'adozione della variante 15. Quindi non sarebbe quella della pronuncia sulle riserve la sede idonea per inserire, se occorressero, nuove previsioni.

Peraltro il PRITMML prevede, a Manzano:

- ristrutturazione della strada regionale 56;
- realizzazione di una strada da Manzano a Palmanova casello autostradale;
- fasce di rispetto.

Il PRGC di Manzano già prevede sia la ristrutturazione della strada regionale 56 che una fascia di rispetto per la realizzazione di una strada da Manzano a Palmanova casello autostradale.

La variante 15 adegua la previsione di ristrutturazione della strada regionale 56, rendendola realistica e adatta allo stato dei luoghi e all'obiettivo di riqualificazione generale.

La previsione di variante 15 rispetta o quanto meno non compromette la realizzazione della ristrutturazione della strada regionale 56 secondo gli indirizzi per la progettazione di cui al PRITMML, norme di attuazione, art. 7.

La previsione è di allargamento e di sistemazione delle intersezioni più importanti a rotatoria.

Le rotatorie sono nello spazio di rotatorie già previste dal PRGC vigente in conseguenza del progetto originario, con adeguamento a rielaborazioni compiute dall'ente realizzatore.

La larghezza stradale prevista dalla variante 15 è di circa metri 16,5, tale da permettere una piattaforma della categoria C1 (m 10,5, v. DM Infrastrutture 5/11/2001) come prevista dal PRITMML (norme di attuazione, art. 7, 1, d), più un'aiuola spartitraffico di metri 0,5 più un percorso ciclabile e/o pedonale di metri 2,5 per ogni lato.

In ogni caso lo spazio di risulta tra linee di viabilità costituenti vincolo decaduto e linee di viabilità nuove è riclassificato generalmente zona di verde privato di protezione (V2), inedificabile.

In qualche caso lo spazio è riclassificato come le aree contigue, dove la differenza è minima.

In qualche altro caso per la linearità della viabilità è riclassificato come tale (viabilità) qualche minimo spazio prima classificato diversamente.

La nuova classificazione a verde privato realizza l'obiettivo di proteggere l'infrastruttura, come previsto dalla legge regionale 52/1991 (art. 3) prima, e dalla legge regionale 5/2007 (art. 63 bis) poi.

La nuova classificazione a verde privato non compromette, all'occorrenza, di attuare un progetto di viabilità occupante più spazio di quello previsto dalla variante.

Quanto alla sospensione di ogni determinazione comunale sulle domande di rilascio dei titoli abilitativi edilizi che siano in contrasto con le previsioni degli atti di pianificazione prevista dalla legge regionale 18/2011, art. 6, comma 15, questa vale limitatamente alle aree individuate per la realizzazione delle opere medesime, che nella variante sono complessivamente più ampie (m 16,5) rispetto a quelle previste dal PRITMML (m 10,5).

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

#### Considerazioni sul superamento della riserva

Con la riserva n. 4a la Giunta regionale aveva messo in evidenza il fatto che la SR 56 era interessata dal progetto per la sua riqualificazione nel tratto da Udine al raccordo autostradale Villesse-Gorizia – per il quale, con propria deliberazione (n. 4096 del 19/12/2003), aveva espresso parere favorevole ed aveva autorizzato il Presidente della Regione ad esprimere in sede di approvazione l'intesa nell'ambito del procedimento della L. 443/2001 (Legge Obiettivo) – e aveva ritenuto che il Comune, con il proprio strumento urbanistico, non potesse apportare modifiche al progetto approvato dalla Regione.

Successivamente, la Giunta regionale, con delibera n. 2147 del 5/12/2012, ha dato *“atto che le determinazioni assunte in sede di approvazione del Piano delle Infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica, rendono superate le previsioni del progetto preliminare ... di riqualificazione della SR 56 tra Udine e Villanova dello Judrio, redatti ai sensi della Legge Obiettivo”* e ha dato *“indicazione al Servizio infrastrutture di trasporto e di comunicazione di fornire gli indirizzi operativi ... alla S.p.A. Friuli Venezia Giulia Strade per l'attuazione del Piano delle Infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica con le seguenti modalità: redazione di un progetto generale della riqualificazione della SR 56 ... che tenga conto, tra l'altro, dell'art. 7, comma 1, lettera g) delle norme di attuazione del Piano e di quanto già realizzato in conformità al progetto preliminare redatto ai sensi della Legge Obiettivo ...”*.

Quest'ultima deliberazione della Giunta regionale fa cadere i presupposti della riserva formulata, per cui la stessa risulta, di fatto, superata.

Con la riserva n. 4b la Giunta regionale richiedeva al Comune di adeguare il proprio strumento urbanistico, limitatamente alle parti oggetto di modifica della variante in oggetto, ai contenuti e alle disposizioni del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica.



Con quanto argomentato dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione, non si può considerare del tutto superata la riserva formulata. La controdeduzione, infatti, riguarda solo una parte dei contenuti e delle disposizioni del Piano regionale stesso – quali la ristrutturazione della SR 56 e delle sue intersezioni – mentre l'aspetto inerente le fasce di rispetto della SR 56 non viene preso in considerazione.

Conseguentemente, si ritiene che l'adeguamento del PRGC – limitatamente alle parti oggetto di modifica della variante in questione – debba comprendere l'individuazione e l'indicazione della misura della fascia di rispetto della SR 56, rispettivamente nelle tavole di zonizzazione e in normativa, secondo le modalità e le disposizioni di cui agli artt. 5 e 6 delle NdA di detto Piano regionale.

## **5. zone B**

### Riserva formulata dalla Giunta regionale

*“Con la variante in oggetto sono state individuate come zona B diverse aree, sia libere che già edificate; tra queste si pone l'attenzione in particolare sulle modifiche nn. 43a, 79 e 96.*

*Si tratta di aree libere, retrostanti ad altre edificate e classificate come zona B3, prive di accessibilità da viabilità esistente o di progetto.*

*Per tali modifiche si richiama quello che la normativa regionale vigente prevede sulla materia. L'art. 33 delle NdA del PURG precisa che la zona omogenea B sia costituita dalle “parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ... ; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore ... ad 1/8 della superficie fondiaria della zona”.*

*Peraltro, il DPGR n. 0126/Pres. del 20/4/1995 “Revisione degli standard urbanistici regionali” ha individuato una metodologia atta ad indirizzare il riconoscimento delle zone residenziali B di completamento, che integra e completa il concetto della copertura della superficie fondiaria, sopracitato, introducendo il criterio dell'assetto urbanistico degli insediamenti.*

*Infatti l'art. 5 del citato DPGR 126/1995 prevede che venga elaborata una planimetria raffigurante uno stato di fatto dell'intero territorio comunale con individuate “le aree edificate e le aree urbanizzate sulla base dei seguenti criteri:*

- *si considerano edificate tutte le aree del territorio comunale coperte da edifici esistenti, adibiti a qualsiasi uso, e le relative aree di pertinenza fondiaria;*
- *si considerano urbanizzate quelle parti del territorio formate da aree totalmente o prevalentemente edificate che risultino rispondere contestualmente ai seguenti tre requisiti: a) essere formate da agglomerati compatti, contigui e consolidati di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale e dai relativi servizi e spazi pubblici in esse compresi; b) essere formate da isolati o lotti contermini serviti da reti stradali urbane, di fognature e dell'approvvigionamento idrico ...; c) gli isolati o i lotti contermini devono essere serviti e godere di una alta e dimostrata accessibilità ai principali servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive di urbanizzazione secondaria ...”.*

*Inoltre, si precisa che “per la determinazione delle zone omogenee B di cui al Titolo III ... delle norme di attuazione del PUR, i Comuni dovranno tenere prioritariamente conto della situazione risultante dall'individuazione delle aree urbanizzate”.*

*Ora, confrontando la tipologia delle tre zone B3 sopra citate alla luce di quanto argomentato, si ritiene che debba essere dato conto - ai sensi dell'art. 5 del DPGR 126/1995 - dell'accessibilità di dette zone B3 da viabilità urbana, in quanto ne risultano prive.*

*A tal fine si solleva la riserva n. 5a.*

*L'altra zona B3 su cui è necessario porre l'attenzione riguarda la mod. n. 47 localizzata a S. Nicolò all'interno di una zona D1E industriale. La nuova zona B3 risulta costituita in parte da edifici esistenti ed in parte da lotti liberi, ed è completamente avulsa dal contesto insediativo della frazione.*

*Secondo la normativa regionale vigente in materia (Allegato A delle NdA del PURG come specificato nella Circolare n. 3/1990), il percorso per introdurre una zona D artigianale-industriale nel PRGC comprende una verifica di sostenibilità urbanistica ed ambientale accompagnata dal parere dell'ASS competente per territorio relativamente agli aspetti igienico-sanitari. Uno degli elementi di tale verifica riguarda proprio il rapporto tra la nuova zona D e le zone residenziali, esistenti o previste, già individuate dal PRGC. Infatti la compatibilità delle funzioni individuabili nella zona D deve tenere necessariamente conto anche della distanza dalle zone residenziali.*

*Nella fattispecie all'esame ci troviamo nella situazione opposta: qui quella da valutare è la compatibilità di una nuova zona residenziale all'interno di un contesto industriale esistente. Dovrà, pertanto, essere verificata la compatibilità per gli aspetti: urbanistico, ambientale ed igienico-sanitario della nuova zona B3 nei confronti della zona D1E esistente.*

*A tal fine si solleva la riserva n. 5b."*

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Riserva n. 5a

La zona B di cui al numero 43a è accessibile da via Pirona, la strada a nord. La nuova zona B è in continuazione di un'area già classificata zona B verso via Tasso, la strada a sud, e costituisce unica proprietà con questa e con la zona V2 arrivante fino alla via Pirona a nord.

La zona B di cui al numero 79 è accessibile dalla via Borgo Tinetti, a nord. La nuova zona B è in continuazione di un'area già classificata zona B affacciata su via Borgo Tinetti, e costituisce un'unica proprietà con questa.

La zona B di cui al numero 96 è accessibile da via Sant'Andrea, a ovest, o dalla stradina a nord. La nuova zona B è inserita in un contesto di zona V2 costituente un'unica proprietà con quella.

Le zone B nuove costituiscono con le esistenti blocchi di zona B che, anche se di sottozone diverse, sono parzialmente edificate e in cui la superficie coperta degli edifici esistenti (comprese le pertinenze sature) supera 1/8.

Il piano regolatore generale comunale è già dotato della carta delle aree edificate e urbanizzate, redatta in conformità alle norme del DPGR 126/1995 citate nella riserva.

Complessivamente nel comune di Manzano le zone B restano prioritariamente localizzate in aree urbanizzate.

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

Riserva n. 5b

La zona B3 corrisponde a un piccolo nucleo esistente. Dal punto di vista urbanistico l'area è parzialmente edificata residenziale, per più di 1/8, accessibile da strada pubblica, servita da acquedotto, gas, energia elettrica, telefono, illuminazione pubblica (parte). Dal punto di vista ambientale non vi sono pericoli naturali.

Dal punto di vista igienico sanitario vi potrebbero essere le criticità seguenti:

- a) mancanza di fognatura pubblica;
- b) vicinanza a zone industriali;
- c) vicinanza a elettrodotto di alta tensione.

Il servizio di fognatura può essere privato autonomo dei singoli insediamenti, nei casi e con le modalità previste dalla legge.

Le zone industriali sono una a sud e una a est. La zona industriale a sud è semplicemente di deposito. La zona industriale a est, dopo la riclassificazione a verde privato dell'area di cui alla modifica 46, è una striscia lunga poco più di 20 metri, utilizzata come deposito all'aperto.

Eventuali nuove opere non potranno essere di industrie insalubri di prima o seconda classe se non alla distanza dalla zona B rispettivamente di metri 150 e metri 50, salvo parere dell'Azienda per i servizi sanitari, come previsto dalle norme di attuazione vigenti (art. 10, B, 1, e).

Tra la zona B e la zona industriale a sud vi è comunque una fascia di verde privato.

L'Azienda per i servizi sanitari, che ha mandato il parere prot. n. 53062 del 21/6/2012, non ha espresso nulla di specifico sul punto.

Circa la vicinanza a elettrodotto di alta tensione, sono comunque da rispettarsi le distanze di sicurezza, che il PRGC indica nelle norme di attuazione, art. 1, comma 5, e tabella 1.

La previsione di variante adottata è confermata.

#### Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomentato e specificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

## **6. zone O2**

#### Riserva formulata dalla Giunta regionale

*“Altra modifica della variante in esame riguarda l’individuazione di due nuove aree di zona O2 all’interno della zona D1E a sud-ovest della SR 56. La zona O2 denominata “mista, orientata commerciale” consente l’insediamento di diverse funzioni, oltre al commercio all’ingrosso e al dettaglio, quali: alberghiera, artigianale e industriale, direzionale, residenziale, per sport e spettacoli.*

*In merito a quanto sopra si rileva, innanzitutto, che le due zone O2 come individuate non rispondono al concetto della disciplina urbanistica vigente che definisce le zone territoriali omogenee come “parti del territorio” che abbiano, appunto, caratteristiche omogenee e non singole aree con singoli edifici. A tal fine si prende atto che nel territorio comunale sono già esistenti un paio di zone O2 con le stesse caratteristiche di quelle in questione.*

*In secondo luogo si riscontrano problemi di compatibilità tra le funzioni consentite nelle zone O2 – quali ad es. la residenziale e l’alberghiera – e quelle della zona D1E che le circonda, come, peraltro, già argomentato nella precedente riserva n. 5b.*

*In definitiva, in base alle motivazioni sopra esposte, si ritiene non compatibile l’individuazione delle due zone O2 isolate all’interno della zona industriale D1E.*

*A tal fine si solleva la riserva n. 6.”*

#### Controdeduzioni dell’Amministrazione comunale

Le zone O2, che permettono anche la funzione residenziale e alberghiera, effettivamente possono ritenersi non compatibili poste al centro della maggiore zona industriale del Comune.

In zonizzazione le aree di cui alle modifiche 13a e 13b sono riclassificate zona D1E.

#### Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

### **7. normativa**

#### Riserva formulata dalla Giunta regionale

*“Le variazioni operate alle norme di attuazione richiedono alcuni interventi correttivi per rendere le norme stesse conformi alle disposizioni legislative vigenti; tali modifiche costituiscono la riserva n. 7 e vengono di seguito descritte e motivate.*

- a) *Nell’art. 1 – Norme generali, relativamente alle zone B, è stato introdotto l’obbligo di predisporre un piano attuativo per interventi che superino 5.000 mq o un indice di fabbricabilità fondiaria di 4 mc/mq, indicando che la norma non vale per il recupero, la ricostruzione e l’integrazione fino al 10% del volume esistente nel caso di un lotto intercluso ad altri edificati. Si rileva, inoltre, che l’indice delle zone B varia da un massimo di 2 mc/mq, nelle zone B1 e B2, ad un minimo di 1,2 mc/mq nelle zone B3. Tali indici possono essere derogati utilizzando l’ampliamento di 150 mc per ogni unità funzionale.*

*A proposito della modifica sopra descritta, si rileva innanzi tutto che con la stessa si consente implicitamente una deroga agli indici vigenti nelle zone B laddove l’indice varia da 1,2 a 2 mc/mq, a seconda della zona, e la norma adottata invece si applica con un indice superiore a 4 mc/mq.*

*In secondo luogo il PURG prevede che sia il PRGC a stabilire gli indici delle zone B “tenendo conto delle esigenze igieniche e di decongestionamento urbano e delle quantità di spazi previsti ... per i servizi e le attrezzature collettive” e in ragione della tipologia dei sistemi insediativi (di supporto regionale, di supporto comprensoriale, rimanente) che ha individuato. Per superare le soglie prescritte dal PURG per le diverse tipologie è necessario il ricorso allo strumento attuativo.*

*In altre parole è il PRGC che ha il compito di stabilire gli indici e il perimetro di eventuali PRPC in luoghi dove ha preventivamente analizzato e valutato che gli effetti sulle infrastrutture – derivanti da un carico insediativo aggiuntivo rispetto agli indici previsti per le diverse tipologie insediative – siano compatibili con il contesto territoriale in cui è inserito il piano attuativo.*

*Peraltro, anche la L.R. 52/1991 (art. 30, comma 4) stabilisce che “il PRGC contiene l’individuazione degli ambiti in cui l’attuazione avviene attraverso la predisposizione di piani regolatori particolareggiati comunali”.*

*In definitiva, l’assenza della dimostrazione dei possibili effetti morfologici e di carico insediativo derivanti da una generalizzata applicazione della norma, la complessità del territorio comunale da un punto di vista degli*

insediamenti produttivi e residenziali - parte dei quali attestati lungo la SR 56 - portano a ritenere che la possibilità data dalla norma in questione non possa essere accettata in questa sede ma debba essere verificata attraverso uno studio ad hoc, esteso a tutte le zone B e il loro contesto territoriale, con una prossima variante.

- b) Nell'art. 2 – Piano attuativo, nel paragrafo 1 si specifica che la fusione di ambiti distinti sottoposti a piano attuativo in un unico ambito non costituisce modifica al PRGC. Si precisa anche che la modifica della simbologia per passare da più ambiti ad un unico ambito non costituisce modifica al PRGC.

A proposito di questo secondo aspetto si ritiene, invece, che tale modifica - inerente la zonizzazione - costituisca variante al PRGC e come tale possa essere assunta con procedura semplificata se rientra a far parte della flessibilità. In altre parole l'approvazione del piano attuativo costituisce anche variante al PRGC.

Un tanto visto che le fattispecie di modifiche automatiche al PRGC sono puntualmente definite da specifiche normative di settore vigenti e la possibilità sopra descritta non rientra tra queste.

In definitiva, alla luce di quanto sopra argomentato, si ritiene che il contenuto del secondo aspetto introdotto debba essere tolto dalla normativa e inserito eventualmente nella relazione di flessibilità nel paragrafo 20 Vincoli diversi.

- c) Con la variante in oggetto si introduce nelle zone A e B1 una nuova destinazione d'uso: artigianale produttiva di beni di consumo artistici.

A tale proposito la normativa sovraordinata (PURG) prescrive per le diverse zone omogenee l'insediamento di funzioni proprie, nonché di servizi ed impianti purchè ad esse collegati. Nella fattispecie la funzione è quella residenziale a cui si possono integrare anche quelle ritenute assimilabili e compatibili.

Ora, pur condividendo le motivazioni che stanno alla base della scelta operata dalla variante, si rileva che la possibilità di consentire l'insediamento di qualsiasi forma di "produzione", ancorchè relativa ai beni di consumo artistici, non può che passare attraverso una verifica di compatibilità, sostenuta dal parere dell'ASS competente per territorio, il tutto da effettuarsi in sede di formazione della variante. Si precisa, pertanto, che il percorso sopra delineato potrà essere attuato con una prossima variante al PRGC.

In conseguenza di quanto sopra argomentato, si ritiene necessario siano stralciate le modifiche introdotte con la presente variante in A) Destinazioni d'uso: dalla lettera b) del paragrafo 1 e dalle lettere a) e b) del paragrafo 2 degli artt. 4 – Zona A di interesse storico-artistico o ambientale e 5 – Zona B1 di completamento tipica storica.

- d) Negli artt. 9 – Zona D1P industriale prevista e 10 – D1E industriale esistente o in corso, si sopprime il limite di superficie coperta complessiva per gli esercizi commerciali al dettaglio. Ora, considerato che nelle suddette zone D1P e D1E è consentito, oltre alle vendite di quanto prodotto o complementare, anche l'insediamento di esercizi commerciali di "generi non alimentari a basso impatto", si ritiene che per detta destinazione d'uso debba rimanere il limite di superficie coperta complessiva e che debba essere limitato, all'interno del perimetro di ogni piano attuativo, a 5.000 mq. Per quanto riguarda la superficie di vendita si ritiene che il limite debba essere di 1.500 mq all'interno del perimetro di ogni piano attuativo.

Un tanto considerato che, nel caso di insediamento di attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, tramite esercizio singolo o centro commerciale di grande struttura, è indispensabile, ai sensi degli artt. 13 e 15 della L.R. 29/2005, la previa predisposizione del Piano comunale di settore del commercio che potrà costituire variante allo strumento urbanistico.

Inoltre, negli articoli medesimi è da aggiungere, in A) Destinazioni d'uso, paragrafo 1, lettera h), dopo la parola "servizi", quanto segue: "delle attività insediate", in quanto l'art. 37 delle NdA del PURG prevede che nelle zone per insediamenti industriali ed artigianali siano consentite, oltre alle attività produttive, le attrezzature tecnologiche ed i servizi ad esse pertinenti.

- e) Nell'art. 13 - Zona E4 di interesse agricolo-paesaggistico, dal punto 1, 2° comma della lettera c), del paragrafo 1 di A) Destinazioni d'uso, e nell'art. 14 – Zona E6 di interesse agricolo, dal punto 1, 2° comma della lettera g), del paragrafo 1 di A) Destinazioni d'uso, stralciare dalla 2.a e 3.a riga e dalla 5.a e dalla 6.a riga le parole: "se non di servizio o produttivo di beni di consumo artistici non molesto"; in quanto le zone agricole E, ai sensi dell'art. 38 e dell'Allegato A delle NdA del PURG, sono destinate ad usi agricoli e forestali. In altre parole la normativa regionale sovraordinata (PURG) prescrive per le diverse zone omogenee l'insediamento di funzioni proprie, nonché di servizi ed impianti purchè ad esse collegati - nella fattispecie la funzione è quella agricola a cui si possono integrare funzioni in qualche modo assimilabili. Quindi, funzioni produttive (quali artigianato di

servizio o produzione di beni di consumo artistici) che non riguardino aspetti legati all'attività agricola non si ritengono compatibili con le zone agricole E4 ed E6.

- f) Negli artt. 17 – Zona H2 commerciale prevista e 18 – Zona H3 commerciale esistente, nel paragrafo 1 di A) Destinazioni d'uso: reintegrare quanto soppresso nelle lettere a) “o di servizio ... è ammessa” ed e) “di servizio commerciale” e aggiungere alla fine della lettera g) quanto segue: “delle attività insediate”. Un tanto considerato che l'art. 41 delle NdA del PURG prescrive che nelle zone H siano insediate tutte le attrezzature edilizie, i servizi e gli impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio.
- g) Negli artt. 19 – Zona I2 direzionale prevista e 20 – Zona O1 mista orientata residenziale, con analoghe motivazioni di cui alla precedente lettera f), aggiungere alla fine della lettera g) del paragrafo 1 di A) Destinazioni d'uso, quanto segue: “delle attività insediate”.
- h) Con la presente variante vengono eliminati: dall'art. 22 – Zone S per servizi ed attrezzature collettive, l'indice dell'altezza per l'edificazione nelle zone per servizi ed attrezzature collettive, nonché dall'art. 29 – Deroghe, la norma che consente, per la realizzazione di opere pubbliche, di derogare dagli indici previsti previa approvazione del progetto da parte del Consiglio comunale. Tale norma specifica anche che “in ogni caso le opere rispettano criteri di compatibilità con le caratteristiche delle zone residenziali eventuali circostanti”. Ora, considerato che uno dei compiti assegnati al PRGC dalla normativa sovraordinata (art. 30 della L.R. 52/1991) è quello di disciplinare la realizzazione degli interventi ammessi nelle diverse zone omogenee, tenuto conto del contesto territoriale nel quale sono inserite, si ritiene che la misura dell'altezza non venga stralciata, ma sostituita con l'individuazione di un criterio atto a riportare l'altezza medesima dell'intervento da realizzare con quella riscontrabile nell'intorno.
- i) Nell'art. 25 – Viabilità, ferrovia e acqua, aggiungere - per adeguamento a legislazione vigente - alla fine della lettera e) del punto 1 di A) Classificazione e usi, quanto segue: “art. 62, e al Dlgs 285/1992 (Codice della strada), art. 2”.
- j) Le variazioni apportate all'art. 30 – Definizioni, paragrafo F) Distanza fra parete finestrata e parete di edificio antistante, punto 3, lettere a) e b), ed individuate nell'elaborato “Modifiche”, sono da riportare anche nell'elaborato “Norme di attuazione”.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

7a)

La previsione di piano attuativo può essere soppressa. Ciò comporta una modifica anche all'art. 2.

7b)

Lo scopo della norma prevista dalla variante adottata era di poter sopprimere mediante il piano attuativo i perimetri indicanti ambiti di piani attuativi distinti quando questi sono adiacenti senza che ciò costituisca variante del piano generale.

Se la soppressione costituisce modifica del piano generale, senza la soppressione dei perimetri resta comunque possibile formare un piano attuativo unico per aree/ambiti di piano attuativo indicati distinti, come già previsto dalle norme di piano generale vigenti (art. 1, comma 1, periodo 2°). Per sopprimere i perimetri tra ambiti di piano attuativo adiacenti: sopprimendo la norma di variante adottata possono essere integrati i limiti di flessibilità, come indicato nella riserva.

7c)

La norma inserita prevede l'assenso dell'Azienda per i servizi sanitari, e per questo motivo la modifica sarebbe ritenuta proponibile. La materia può comunque essere ripresa e approfondita mediante una variante futura.

Il ripristino della norma vigente, prevedente la destinazione d'uso artigianale di servizio, appare ora superfluo, in quanto la destinazione d'uso artigianale di servizio è assorbita nella nuova destinazione d'uso di servizi di interesse residenziale. Quindi la dicitura di destinazione d'uso artigianale su cui è intervenuta la modifica può essere a questo punto soppressa.

7d)

Il limite di superficie coperta complessiva di esercizio commerciale al minuto in zone D1P (industriale, prevista) e D1E (industriale, esistente o in corso) è stato soppresso in coerenza con il piano di settore del commercio costituente la variante di PRGC n. 17, all'epoca già adottata, pur se all'epoca non ancora approvata.

Quanto ai servizi, il Comune ritiene come principio che nelle zone produttive di Manzano dopo la recessione dell'industria della sedia debba permettersi una diversificazione delle attività, nei limiti in cui siano compatibili tra loro. Questo comporta anche una possibilità in più per il riuso di strutture esistenti, diverse delle quali sono state dismesse.

Non solo: la presenza di servizi, oltre che essere essa stessa motivo di occupazione lavorativa, può essere anche un elemento di attrattività di nuove imprese.

Il concetto è che, laddove è prevista una destinazione d'uso fondamentale, lì debbano potersi insediare anche le attività connesse e compatibili. Come peraltro nelle zone residenziali, dove, connesse o compatibili con la residenza, sono ammesse anche le attività commerciali, direzionali e altre ancora.

Di fatto, essendo finalizzata alla produzione di servizi necessari ad altre destinazioni d'uso, quella di servizi è una destinazione d'uso complementare, che dovrebbe normalmente essere ammessa in tutte le zone, almeno in quelle a carattere economico, con cui non dovrebbero sussistere problemi di compatibilità.

E anche ammettere i servizi solo se funzionali ciascuno ad una sua attività insediata appare riduttivo, poiché una sola attività economica insediata potrebbe non essere in grado di giustificare servizi efficienti e competitivi su un mercato che è mondiale.

Quindi, riconoscendo la fondatezza della riserva regionale in ordine alla forse eccessiva genericità della definizione, la destinazione d'uso di servizi può essere puntualizzata, ma riferita non alle attività insediate, bensì più utilmente alle imprese.

7e)

Le norme vigenti di zone E4 ed E6 prevedono che in edificio artigianale in caso di mutamento d'uso sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, e dopo cessata un'attività è comunque vietata la destinazione d'uso artigianale.

Il piano vigente permette il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, e quindi anche la destinazione d'uso artigianale (art. 13, A, 1, c, 1, e art. 14, A, 1, g, 1).

La variante 15 mira a disciplinare il mutamento d'uso (di produzioni, lavorazioni), non della destinazione d'uso, all'interno della stessa categoria, che resta artigianale.

L'obiettivo è alto, e certamente in linea con la politica generale per il territorio: promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, specie quello storico, e nello stesso tempo valorizzare attività di servizio e di produzione di beni di consumo costituenti un'attrattiva per la popolazione e per i visitatori.

La variante 15 non introduce una destinazione d'uso nuova, bensì una specificazione, vantaggiosa per il recupero e la valorizzazione di edifici esistenti, all'interno di una destinazione d'uso già prevista.

E peraltro, secondo la giurisprudenza, gli insediamenti di fatto già compiuti giustificano una normativa meno rigorosa e comunque tesa al recupero dell'assetto edilizio già realizzato (Consiglio di Stato, s. V, d. 14 11 1995, n. 1569).

E senz'altro questo principio che ha consentito e consente in regione, per esempio, il recupero di abitazioni esistenti anche per non imprenditori agricoli, pur se non specificatamente previsto dal PURG.

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

7f)

Valgono le stesse considerazioni svolte in ordine alla riserva 7d) e viene operata modifica analoga.

7g)

Valgono le stesse considerazioni svolte in ordine alla riserva 7d) e viene operata modifica analoga.

7h)

Un limite di altezza in zona di servizi ed attrezzature collettive non è prevista da alcuna norma sovraordinata.

Eventuali limiti che il Comune imponesse sono diventati derogabili per effetto della legge regionale 19/2009, art. 35, comma 1.

L'efficacia del limite previsto dal piano regolatore è pertanto molto limitata. Nondimeno può essere individuato un criterio, l'altezza cioè deve essere compatibile con quella prevista per zone residenziali.

7i)

La specificazione per viabilità vicinale può essere inserita.

7j)

Le modifiche indicate nell'elaborato Modifiche sono state riportate anche nell'elaborato Norme di Attuazione.

### Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomentato e/o modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la parte di riserva di cui alle lettere: a), b), c), d) parte prima, h), i) e j), mentre in relazione al resto della riserva si precisa quanto segue.

A proposito della lettera e) si ribadisce quanto già argomentato nella riserva inerente la non ammissibilità, nelle zone agricole, di funzioni produttive che non riguardino aspetti legati all'attività agricola, fermo restando che è sempre consentita la destinazione d'uso esistente pur se in contrasto con la zona omogenea di appartenenza.

Si rileva, inoltre, che le finalità esplicitate nella controdeduzione del Comune e volte a sostenere le destinazioni d'uso artigianale di servizio o di produzione di beni di consumo artistici – *“promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, specie quello storico, e nello stesso tempo valorizzare attività di servizio e di produzione di beni di consumo costituente un'attrattiva per la popolazione e per i visitatori”* – possono essere raggiunte individuando, con una prossima variante, una zona ad hoc conseguente ad una puntuale ricognizione, estesa all'intero territorio comunale, del patrimonio edilizio storico e di tali fattispecie di attività.

In definitiva, è necessario stralciare dagli articoli delle zone E4 ed E6 le destinazioni d'uso: artigianale di servizio e produttiva di beni di consumo artistici.

Anche per quanto concerne le riserve di cui alle lettere d) parte seconda, f) e g) le argomentazioni e le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione non consentono di superare le riserve, in quanto secondo la disciplina urbanistica vigente (PURG) le attività connesse e compatibili sono riconducibili alle attività insediate nelle zone stesse e non ad attività diverse o ubicate in altre zone.

Quindi si ritiene di ribadire quanto già espresso nella riserva – e cioè che nelle zone artigianali, commerciali e direzionali sono ammesse, ai sensi della normativa urbanistica vigente (PURG), oltre alle funzioni proprie (artigianale, commerciale e direzionale), unicamente attrezzature, servizi ed impianti ad esse connessi e pertinenti – e, di conseguenza, di introdurre la limitazione nelle zone D1P, D1E, H2, H3, I2 e O1 della destinazione d'uso “servizi” alle attività insediate e la limitazione, nelle zone H2 ed H3, di attività artigianali e complementari a commerciali solo in funzione dell'attività commerciale.

### **ESAME DELLE OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI**

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante sono state presentate n. 6 tra osservazioni ed opposizioni da parte di privati cittadini e dell'Ufficio Tecnico Comunale, di queste una è stata parzialmente accolta.

L'istruttoria di competenza si limita alla verifica di eventuali conflitti tra le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni/opposizioni e gli obiettivi e strategie del piano, nel qual caso non sarebbe possibile confermare l'esecutività della deliberazione di approvazione, ai sensi dell'art. 32, comma 8 bis, della L.R. 52/1991.

Si dà atto che le modifiche derivanti dall'accoglimento parziale dell'osservazione/opposizione non confliggono con gli obiettivi e le strategie della variante n. 15 al PRGC.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto rilevato ed evidenziato nei precedenti paragrafi “Considerazioni e valutazioni sulla variante approvata” ed “Esame delle osservazioni/opposizioni”, la variante n. 15 al Piano regolatore generale comunale del comune di Manzano, approvata con deliberazione consiliare n. 53 del 26/9/2012, sia meritevole di conferma di esecutività con l'introduzione delle seguenti modifiche:

### **3. piano struttura e flessibilità**

Nell'elaborato “Obiettivi, strategie, limiti di flessibilità”:

- nel capitolo 5. Insediamenti industriali esistenti o in corso, nel paragrafo 5.1 Obiettivi, aggiungere alla fine del numero 1 bis, quanto segue: *“limitatamente alle attività commerciali di generi non alimentari a basso impatto”*;
- nel capitolo 10. Insediamento commerciale previsto, paragrafo 10.3 Limiti di flessibilità, punto 1, sostituire nella 4a riga della lettera a) dopo le parole *“superare il”*, la percentuale *“20%”* con *“10%”*.

#### **4. viabilità**

Inserire nelle tavole di zonizzazione e nelle norme di attuazione rispettivamente l'individuazione e l'indicazione della misura della fascia di rispetto della SR 56 con le modalità e le disposizioni di cui agli articoli 5 e 6 delle NdA del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica.

#### **7. normativa**

- d) Negli artt. 9 – Zona D1P industriale prevista e 10 – Zona D1E industriale esistente o in corso, aggiungere in A) Destinazioni d'uso, paragrafo 1, lettera h), dopo le parole *“servizi alle imprese”*, quanto segue: *“insediate”*.
- e) Nell'art. 13 - Zona E4 di interesse agricolo-paesaggistico, dal punto 1, 2° comma della lettera c), del paragrafo 1 di A) Destinazioni d'uso, e nell'art. 14 – Zona E6 di interesse agricolo, dal punto 1, 2° comma della lettera g), del paragrafo 1 di A) Destinazioni d'uso, stralciare dalla 2.a e 3.a riga e dalla 5.a e dalla 6.a riga le parole: *“se non di servizio o produttivo di beni di consumo artistici non molesto”*.
- f) Negli artt. 17 – Zona H2 commerciale prevista e 18 – Zona H3 commerciale esistente, nel paragrafo 1 di A) Destinazioni d'uso: reintegrare quanto soppresso nelle lettere a) *“o di servizio ... è ammessa”* ed e) *“di servizio commerciale”* e aggiungere alla fine della lettera g) quanto segue: *“insediate”*.
- g) Negli artt. 19 – Zona I2 direzionale prevista e 20 – Zona O1 mista orientata residenziale, aggiungere alla fine della lettera g) del paragrafo 1 di A) Destinazioni d'uso, quanto segue: *“insediate”*.

Il presente parere viene reso in n.ro due originali.

F.to ing. Luciano Agapito

VISTO: IL PRESIDENTE