



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e LAVORI PUBBLICI

tel + 39 040 377 4721
fax + 39 040 377 4732

dir.territorio@regione.fvg.it
I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

PARERE

N. 035/13

D.D. 08.07.2013

Oggetto:

L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 18.

Comune di Chiopris Viscone.

Variante n. 26 al Piano regolatore generale
comunale.

Del. C.C. di approvazione n. 13 del 06.05.2013.

IL DIRETTORE 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.

INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO

L'Amministrazione comunale di Chiopris Viscone, con deliberazione consiliare n. 66 del 19.12.2012, ha adottato la variante n. 26 al PRGC ai sensi dell'art. 63 bis, comma 9, della LR 5/2007.

La Giunta regionale, con deliberazione n. 531 del 28.03.2013 e per effetto dell'art. 63 bis, comma 12, della LR 5/2007, ha disposto di avanzare riserve vincolanti allo strumento urbanistico adottato facendo proprio il parere n. 014/13 del 22.03.2013 del Vicedirettore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici.

Con nota n. 10134 del 03.04.2013 la suindicata deliberazione regionale è stata trasmessa al comune di Chiopris Viscone ai fini di cui al comma 15 dell'art. 63 bis della LR 5/2007.

Il Comune, con deliberazione consiliare n. 13 del 06.05.2013, ha approvato la variante introducendo le modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali. Nei termini di legge, sulla variante è stata presentata un'osservazione, respinta dal Consiglio comunale.

La deliberazione consiliare anzidetta e gli allegati tecnici sono pervenuti al Servizio pianificazione territoriale in data 13.05.2013, con lettera comunale di trasmissione prot. 2029 del 10.05.2013.

Sulla procedura di VAS, già in adozione di variante, il Comune deliberava sulla non necessità di avviare la procedura: a ribadire tale determinazione, interviene l'ulteriore delibera della Giunta comunale, n. 42 del 02.05.2013.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Alla deliberazione consiliare comunale n. 13/2013 sono allegate:

- relazione esplicativa sulle riserve vincolanti espresse dalla Giunta regionale e sulle osservazioni presentate durante il periodo di deposito del piano;
- delibera della Giunta comunale, n. 42 del 02.05.2013 (rettifica della delibera G.C., n. 98 del 19.12.2012);
- osservazione Gruppo consiliare "Impegno e onestà per Chiopris Viscone", di data 08.02.2013.

ESAME ISTRUTTORIO

Riserva 1 (adeguamento della Relazione illustrativa)

Contenuto.

Per quanto riguarda la stima della capacità residenziale insediativa descritta nella Variante, la Riserva ritiene di dover adeguare e perfezionare il testo della Relazione illustrativa, al riguardo di alcuni dati parziali inseriti negli schemi e nelle tabelle di calcolo. I dati citati attengono a potenzialità edificatorie nelle zone C oggetto di piano particolareggiato e, in un caso, alla superficie fondiaria.

Pronuncia comunale.

Il Comune, in riscontro alla Riserva, adegua la Relazione illustrativa nei punti oggetto di rilievo istruttorio.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

Riserva 2 (vincoli espropriativi e vincoli procedurali)

Contenuto.

- Il Comune considera vincolo espropriativo anche il procedimento che comporta "..... uno svuotamento rilevante del contenuto delle proprietà, mediante vincolo di inedificabilità assoluta, a meno che non attengano a categorie di beni per i quali il particolare regime dipende dalle loro caratteristiche intrinseche". Per il Comune "..... possono essere posti vincoli di inedificabilità relativamente a" parti del territorio di interesse ambientale, paesaggistico, storico, per protezione di infrastrutture e impianti di interesse pubblico, per salvaguardia da potenziali situazioni di pericolo. Il richiamo è all'art. 63 bis, comma 4, della LR 5/2007.

Tale posizione del Comune, costituisce tuttavia presupposto di Riserva.

L'apposizione di un vincolo di inedificabilità, da ritenersi supportato da chiare finalità di interesse generale, per potersi equiparare a vincolo espropriativo e riconoscere al proprietario il diritto al ristoro, deve infatti trovare oggettivo riscontro nella conformità azionativa in termini di destinazione d'uso (a servizi o ad attrezzature pubbliche, per impianti di interesse pubblico, in genere per fruizione o comunque a vantaggio della collettività). Un vincolo di salvaguardia apposto su zone agricole per presunte pericolosità franose, diversamente da quanto parrebbe di intendere dalla lettura della Relazione di Variante, non può pertanto ricadere nella categoria dei vincoli di esproprio.

Con la Riserva si chiede quindi al Comune di modificare quanto già riportato sul tema al p. 3.2 della Relazione illustrativa.

- La Riserva ritiene necessario anche sottolineare che la reiterazione dei vincoli procedurali sia da intendersi pertinente ai soli ambiti oggetto di apposita schedatura (schede allegate nn. 1P, 2P, 3P, 4P, 6P e 8P); per gli ambiti Altair e La Pineta infatti (la previsione Braidot è revocata dalla Variante in esame), tale procedura non pare afferente sussistendo per essi PAC vigenti.

Al Comune è pertanto richiesto di distinguere in Relazione, gli ambiti omogenei soggetti a procedura di reiterazione, da quelli da essa esclusi, stralciando altresì dalle schede allegate quelle contraddistinte con i nn. 5P e 7P.

Pronuncia comunale.

- Il Comune stralcia dalla Relazione illustrativa (p. 3.2) il secondo e il terzo capoverso, ritenuti incongruenti dalla Riserva regionale. Resta invece immutata e confermata, in quanto coerente, la trattazione ai primi tre periodi del testo.

- per quanto riguarda la reiterazione dei vincoli procedurali, vengono soppresse le schede relative agli ambiti 5P e 7P, nonché, per effetto di tali stralci, adeguate le parti descrittive della Relazione.

Verifica superamento Riserva.

In base alle modifiche grafiche e descrittive (testo e tabelle) introdotte alla Variante, la Riserva risulta superata.

Riserva 3 (zonizzazione e piano struttura)

Contenuto.

La Riserva attiene ad alcune delle modifiche introdotte a livello operativo (n. 11 e n. 15) e al rapporto tra Piano struttura vigente e zonizzazione di Variante. In particolare:

- modifica 11 alla zonizzazione

Riguarda l'individuazione in zona H3, di volumetrie esistenti e delle relative pertinenze attualmente adibite ad usi di agriturismo e ristorazione in zona E5. La modifica azionativa comprende il riconoscimento in viabilità locale dell'allargamento della sezione stradale prospiciente i fabbricati in essere, riducendo le zone E5 ed E6.1. La modifica 11 al PRGC coinvolge superfici attigue ed interne al limite di rispetto del "Collegamento stradale veloce fra l'autostrada A4 (casello di Palmanova) e l'area del triangolo della sedia in comune di Manzano". Il collegamento in parola è previsione vigente ai sensi del decreto di approvazione (n. 210 del 13.12.2012) del progetto definitivo, sottoscritto dal Commissario delegato.

Obiettivo sostanziale della modifica di zona è soddisfare l'accresciuta domanda di attività miste, residenziali/ricettive/di ristorazione. A supporto della compatibilità della previsione, il Comune richiama il dato dimensionale non significativo (superficie inferiore a mq 1500), la posizione prossima a una viabilità con grandi volumi di traffico, la vicinanza a una zona produttiva di carattere comprensoriale.

A disciplina della zona H3, il Comune adotta la norma attuativa dell'art. 28 bis (ampliamenti o mutamenti d'uso per la vendita al dettaglio di vicinato e per esercizi pubblici - bar, trattorie, ristoranti e mense - depositi e magazzini commerciali, funzioni alberghiere, uffici, abitazioni per proprietari delle aziende e per i custodi).

Nessuna disposizione viene espressamente deliberata dal Comune al fine di vietare diramazioni o accessi tra il Collegamento veloce Palmanova - Manzano e l'ambito commerciale in esame.

In pendenza di provvedimenti commissariali ad hoc, sulle finalità suddette la Riserva sottolinea come spetti al Comune adeguare il proprio strumento di pianificazione, declinando dal progetto definitivo dell'infrastruttura viaria le necessarie prescrizioni normative a tutela della funzionalità della strada.

Riassumendo, l'istruttoria regionale ritiene che l'ammissibilità della riclassificazione funzionale di cui trattasi (da zona agricola a commerciale), richieda quale preconditione alcuni adeguamenti alla variante per ricondurla a totale coerenza con il quadro normativo sovraordinato. Gli adeguamenti consistono principalmente:

- nell'individuare l'area come zona HR (e non più come zona H3 per difetto di presupposti) in ragione della programmata riorganizzazione dell'ambito di proprietà; nel definire le relative destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2009;
- nel richiamare i criteri dell'art. 69 della LR 29/2005 (modalità per la somministrazione di alimenti e bevande);
- nel dimensionare l'uso ricettivo in modo tale che la relativa funzione appaia comunque non eccedente rispetto a quella propria (commerciale) di zona;
- nell'evitare richiami al piano comunale di settore del commercio, in quanto la soglia di superficie di vendita ammessa in loco non rientra nell'ambito di applicazione dello strumento;
- nell'adeguare il vigente art. 32 del PRGC, vietando collegamenti e accessi tra la zona HR e la nuova viabilità di primo livello, dovendo assicurare massima protezione al nastro stradale come da disposizioni legislative e regolamentari vigenti (Codice della Strada).

- modifica 15 alla zonizzazione

Si individua un nuovo lotto di zona B3, saturando un isolato a carattere residenziale.

L'art. 5 del DPGR 0126/1995 (Revisione degli standard), ai fini dell'edificabilità delle aree, richiede la dimostrazione dell'accessibilità diretta dalla rete stradale urbana.

La Variante, tuttavia, non sottolinea la presenza di tale requisito.

E' utile ricordare come l'ottemperanza all'art. 5 summenzionato, in quanto afferente alla pianificazione e alla regolamentazione delle funzioni territoriali, sia da intendersi procedimento amministrativo d'interesse generale e non ricadente nella sfera del Codice Civile e del rapporto fra soggetti privati.

Il Comune deve quindi indicare il sedime che stabilmente verrà destinato a via di accesso al nuovo lotto B3.

- piano struttura e zonizzazione

Per molte delle previsioni trattate dalla Variante, si registra la mancata corrispondenza con i contenuti dello schema strategico vigente.

La Riserva richiede quindi al Comune di adeguare il piano struttura per effetto delle modifiche azionative e delle reiterazioni dei vincoli che saranno oggetto di approvazione.

L'adeguamento del Piano struttura si rende necessario in ragione della corretta applicazione dei limiti di

flessibilità funzionali all'adozione delle varianti non sostanziali.

Pronuncia comunale.

- modifica 11 alla zonizzazione

Il Comune, in riscontro alla Riserva, ripropone la norma di attuazione dell'art. 28 bis modificata ed integrata nei contenuti.

Rispetto al testo adottato, gli elementi di novità riguardano:

- la riclassificazione dell'area in zona HR e la previsione delle funzioni ammesse richiamandole secondo le terminologie introdotte dalla LR 19/2009. Nella zona HR si acconsente a destinazioni d'uso Commerciali al dettaglio, Alberghiere, a Servizi e Residenziali limitatamente alla abitazione del proprietario dell'azienda o del custode;
- il richiamo dell'art. 69 della LR 29/2005, nell'ambito delle disposizioni legislative del settore commerciale da osservare all'atto della predisposizione dei progetti edilizi;
- la prescrizione di condizioni di ammissibilità della funzione ricettiva. Tale funzione, per poter essere svolta, deve integrarsi con quella commerciale e comunque non prevalere su quest'ultima all'interno della zona. I relativi parcheggi vengono dimensionati sullo standard di 1 posto auto/2 utenti;
- la precisazione, visto lo stralcio della norma che rinviava al piano comunale del commercio, che la soglia massima per l'esercizio al dettaglio non debba superare i mq 250 di superficie di vendita. La dotazione dei parcheggi è pari al 100% della s.v.;
- l'espresso divieto, per quanto riguarda l'esigenza di evitare relazioni con la previsione della viabilità regionale di primo livello denominata "Collegamento stradale veloce tra l'autostrada A4 (casello di Palmanova) e l'area del triangolo della sedia in comune di Manzano", di connessioni tra la zona HR e l'infrastruttura viaria citata. Su questo aspetto, il Comune attribuisce valenza di Norma di attuazione anche ad una precisazione introdotta nel testo dell'art. 28 bis, tesa a sottolineare la data del 13.12.2012 (approvazione del progetto definitivo dell'opera) come momento di decorrenza degli effetti urbanistici della previsione di cui sopra.

- modifica 15 alla zonizzazione

Il Comune controdeduce evidenziando che il lotto libero richiamato dalla Riserva appartiene alla proprietà dell'area adiacente, già edificata come zona B3. In quanto tale, il lotto in esame si configura quindi come estensione della proprietà citata, utilizzabile per l'ampliamento del fabbricato in essere. Non sussiste pertanto la necessità di dover individuare ulteriori accessi oltre a quello esistente che già collega l'edificio alla viabilità.

- piano struttura e zonizzazione

Il Comune integra gli allegati tecnici adottati, mediante estratti grafici di adeguamento del piano struttura, a dimostrazione della raggiunta coerenza tra livello strategico e piano operativo.

Con gli estratti grafici, che attengono alle aree in cui la presente Variante ha disposto modifiche all'assetto azzonativo, si attribuiscono agli ambiti strutturali adeguate classificazioni funzionali in rapporto alle mutate situazioni di zona.

Fra le variazioni prodotte al piano struttura, non figurano quelle conseguenti alla reiterazione dei vincoli procedurali effettuata su due ambiti a destinazione residenziale.

Verifica superamento Riserva.

- modifica 11 alla zonizzazione

Confrontando le argomentazioni della Riserva con i corrispondenti riscontri forniti dal Comune, il testo dell'art. 28 bis appare ora adeguato e rispondente alle finalità di sviluppo commerciale-ricettivo dell'area, finalità che debbono nel contempo sottostare a criteri di coerenza interna e salvaguardare la funzionalità di infrastrutture di livello territoriale.

In relazione ad una delle richieste formulate dalla Riserva (intervenire sulle Norme del PRGC che regolano le "Fasce di rispetto", per impedire nuovi accessi sulla viabilità di interesse regionale), la "modalità alternativa" assunta dal Comune nel superamento del rilievo regionale, ossia l'aver disposto la modifica correttiva direttamente all'art. 28 bis, anziché all'art. 32, viene egualmente considerata idonea e congruente, dovendo in effetti sopperire ad esigenze normative puntuali e specifiche (esclusive della zona HR) e non ponendosi in contrasto con le disposizioni di salvaguardia della rete stradale di cui all'art. 32.

Sarà cura del Comune pertanto provvedere in seguito (in occasione di aggiornamenti e di adeguamenti di assetto, da ritenersi necessariamente preordinati alla formazione di ulteriori varianti) al coordinamento grafico e normativo degli elaborati progettuali vigenti, con riguardo all'intero sviluppo sul territorio comunale della previsione stradale in argomento.

Resta ferma in ogni caso l'efficacia prodotta dalla già avvenuta sottoscrizione del progetto dell'opera, in data 13 dicembre 2012.

La Riserva si ritiene superata.

- modifica 15 alla zonizzazione

Si prende atto delle precisazioni deliberate e fornite dal Comune sul regime della proprietà del nuovo lotto B3 e dell'attigua superficie fondiaria edificata. Significativa pare la sottolineatura della "propensione" del lotto stesso ad essere utilizzato in funzione di ampliamenti del fabbricato esistente.

Sulla premessa di tali elementi conoscitivi, si ritiene di poter considerare superati i rilievi della Riserva.

- piano struttura e zonizzazione

Il Comune ottempera esaustivamente alla Riserva per quanto riguarda le richieste di adeguamento del piano struttura a seguito delle modifiche introdotte in zonizzazione.

L'adeguamento, nonostante lo specifico rilievo istruttorio, non coinvolge invece la previsione di due aree residenziali di espansione riconfermate dalla reiterazione dei vincoli procedurali: si tratta delle zone Co di via Selvina e di via Coppi (oggetto delle adottate schede 2P e 4P) che, pur nella loro riconferma a livello operativo, non trovano in termini strutturali, adeguata corrispondenza nello specifico elaborato in uso al Comune.

Tale carenza, ai fini della conferma di esecutività della variante, comporta pertanto l'introduzione di modifiche allo strumento approvato.

Modifiche da introdurre nella variante.

Le superfici perimetrate nelle Schede 2P e 4P dei Vincoli procedurali, già inserite nel fascicolo "Relazione illustrativa" allegato alla Variante adottata, sono individuate nel Piano struttura come "Aree di futuro consolidamento e/o espansione residenziale".

Riserva 4 (Norme di attuazione)

Contenuto.

La Riserva 4 consegue dall'aver rilevato elementi di contrasto, nei riguardi di disposizioni legislative e del PURG, fra le Norme di attuazione della zona B1 (modifica 18) e della zona D3 (modifica 20). In particolare:

- modifica 18

Si ammettono in zona B1 interventi di "restauro e di conservazione tipologica".

Ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. c) della LR 19/2009, la categoria citata andrà ridefinita in *restauro e risanamento conservativo*;

- modifica 20

In zona D3 si prevede di poter intervenire con integrazioni sino a 200 mc/alloggio esistente (senza aumentare le unità immobiliari) su edifici adibiti a residenza e non connessi agli usi aziendali.

In zona D, ai sensi del PURG, gli usi abitativi vanno tuttavia intesi nel verso di edifici relazionati alle esigenze dei proprietari delle unità produttive o dei soggetti incaricati della custodia dell'azienda.

La previsione adottata dal Comune va pertanto stralciata dall'art. 19 delle norme di attuazione del PRGC.

Si ritiene che il Comune possa introdurre la previsione stessa, ad integrazione del testo dell'art. 44 – Norme transitorie".

Pronuncia comunale.

- modifica 18

Il Comune, all'art. 9 delle Norme di attuazione (zona B1), modifica la dicitura "restauro e conservazione tipologica", riproponendola nella forma indicata all'art. 4 della LR 19/2009 (*restauro e risanamento conservativo*);

- modifica 20

Il Comune sopprime dall'art. 19 delle Norme di attuazione (zona D3), le disposizioni che consentono ampliamenti su fabbricati residenziali non connessi a funzioni aziendali. Le stesse disposizioni vengono quindi inserite ad integrazione (nuovo comma 1 bis) dell'art. 44 (Norme transitorie).

Verifica superamento Riserva.

Gli stralci e le integrazioni disposti al testo delle Norme, risultano coerenti e adeguati. La Riserva è superata.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che l'esecutività della deliberazione consiliare n. 13 del 06.05.2013 del comune di Chiopris Viscone, con cui si è

approvata la variante n. 26 al Piano regolatore generale comunale, possa essere confermata dal Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale, con l'introduzione delle modifiche indicate al precedente ESAME ISTRUTTORIO.

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

F.to dott. Dario Danese

VISTO: IL PRESIDENTE