



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. 045/13

D.D. 26.08.2013

Oggetto:

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

Comune di Teor.

Variante n. 8 al Piano regolatore generale
comunale.

Del. C.C. di approvazione n. 10 del 30 maggio 2013.

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.

Premesse amministrative e procedurali

Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 27 dicembre 2012 l'Amministrazione comunale di Teor ha adottato la Variante n. 8 al Piano regolatore generale comunale (P.R.G.C.).

La Giunta regionale, con propria deliberazione n. 792 del 18 aprile 2013, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007 e s.m.i., ha disposto di esprimere riserve vincolanti in ordine alla Variante n. 8 al P.R.G.C. del comune di Teor facendo proprio il parere del Direttore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici n. 026/13 del 15 aprile 2013.

Con nota prot. SPTT/12175/4.411 del 24 aprile 2013 la suddetta deliberazione della Giunta regionale è stata trasmessa al Comune, ai sensi di quanto disposto dall'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007 e s.m.i.

Il comune di Teor, con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 30 maggio 2013, ha approvato la Variante n. 8 al P.R.G.C., introducendovi le modifiche conseguenti alle riserve avanzate dalla Giunta regionale ed altresì all'accoglimento di un'osservazione pervenuta.

Fanno parte integrante e costituiscono la Variante in esame i seguenti elaborati scritti e grafici come approvati dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 10/2013:

- Relazione;
- Modifiche;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Obiettivi. Strategie. Limiti di flessibilità;
- Strategia di Piano – in scala 1:10000;
- Zonizzazione – Generale Nord in scala 1:5000;
- Zonizzazione – Generale Sud in scala 1:5000;
- Zonizzazione – Teor - Campomolle in scala 1:2000;
- Zonizzazione – Driolassa - Chiarmacis in scala 1:2000;
- Zonizzazione – Rivarotta in scala 1:2000;
- Vincoli espropriativi e procedurali decaduti – Generale Nord in scala 1:5000;
- Vincoli espropriativi e procedurali decaduti – Generale Sud in scala 1:5000;
- V.A.S. – Verifica di Assoggettabilità;
- Verifica della significatività di incidenza su S.I.C.;
- Perizia Geologica per la Variante n. 7 al P.R.G.C.;
- Perizia Geologica per la Variante n. 8 al P.R.G.C.;
- Pronuncia sulle riserve e osservazione.

La deliberazione consiliare n. 10/2013 e gli atti tecnici approvati sono pervenuti al Servizio pianificazione territoriale, in forma completa, il 10 giugno 2013. Con nota prot. SPTT/17455/4.411 del 18 giugno 2013 è stato comunicato al comune di Teor l'avvio del procedimento.

Verifica superamento riserve

Di seguito si riporta il contenuto delle riserve vincolanti, si espone la pronuncia comunale e si verifica il superamento delle medesime riserve.

Contenuto Riserva 1

“Il Responsabile Delegato di Posizione Organizzativa del Servizio geologico della Direzione centrale ambiente, energia e politiche per la montagna ha reso, ai sensi della L.R. n. 27/1988, il parere favorevole n. 60/2012 del 24 settembre 2012 di compatibilità fra le previsioni della Variante n. 8 e le condizioni idrogeologiche del territorio, “con la seguente prescrizione:

- *deve essere rispettato quanto previsto nella perizia geologica con particolare riferimento ai capitoli 5 e 6 della stessa, che qui si intendono integralmente riportati. La formulazione dell'art. 1 comma 11 bis, lettera a, delle norme di attuazione del PRGC deve essere modificata al fine di renderla congruente con le prescrizioni riportate al capitolo 6.”.*

Va rilevato altresì che, relativamente alle previsioni di modifica delle aree cimiteriali che originariamente dovevano costituire la Variante n. 7 al P.R.G.C. (mai adottata), e attualmente ricomprese nella Variante n. 8, il Responsabile Delegato di Posizione Organizzativa del Servizio geologico della Direzione centrale ambiente, energia e politiche per la montagna aveva reso, ai sensi della L.R. n. 27/1988, il parere favorevole n. 47/2012 del 31 luglio 2012 di compatibilità fra le previsioni della Variante n. 7, limitatamente alle quattro aree investigate dal punto di vista geologico, e le condizioni idrogeologiche del territorio, “con la prescrizione che qualora sia prevista la costruzione di vani interrati e gli stessi ricadono nella fascia di profondità del terreno interessata dalla falda, nella fase storica di massimo impinguamento, deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa. La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o scarico di acque deve tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito alla fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche.”

In relazione a detto parere n. 47/2012 del 31 luglio 2012 l'Amministrazione comunale, valutando più restrittiva la prescrizione impartita rispetto a quanto indicato nel parere n. 60/2012, ha inteso recepire la stessa attraverso una specifica modifica, introducendola direttamente nelle Norme di attuazione con la delibera di adozione n. 44/2012.

Si evidenzia tuttavia che le prescrizioni del parere geologico n. 60/2012 del 24 settembre 2012 sono state solo parzialmente recepite nelle Norme di attuazione della Variante in quanto non vi è alcun riferimento all'obbligo di rispettare “quanto previsto nella perizia geologica con particolare riferimento ai capitoli 5 e 6 della stessa”.

Si ritiene pertanto necessario provvedere ad una puntuale integrazione della normativa, al fine di consentire di recepire compiutamente quanto disposto dai suddetti pareri.”

Pronuncia comunale

“La prescrizione del parere geologico 60/2012 è già stata recepita per quanto riguarda il capitolo 6. Il capitolo 5 non è

stato riportato perché avente carattere più descrizionale che di norma. Comunque anche quest'ultimo può essere riportato.

Allo stesso modo può essere riportata la prescrizione del parere geologico 47/2012 sulla variante 7 e poi assorbita nella 8."

Verifica

Il Comune ha provveduto ad integrare le Norme di attuazione recependo compiutamente quanto prescritto dai pareri del Servizio geologico n. 47/2012 e n. 60/2012.

Conseguentemente si può ritenere superata la riserva n. 1.

Contenuto Riserva 2

"Relativamente ai vincoli espropriativi viene condotta una ricognizione della viabilità prevista e delle zone S per servizi ed attrezzature collettive, suddividendo i relativi vincoli tra:

- *Vincolo espropriativo assolto: area pubblica, o di uso pubblico, o oggetto di dichiarazione di pubblica utilità;*
- *Vincolo espropriativo superato: area compresa in piano attuativo approvato, di iniziativa privata;*
- *Vincolo espropriativo efficace: area interessata da previsione di periodo inferiore a cinque anni da entrata in vigore;*
- *Vincolo espropriativo decaduto: area oggetto di previsione da periodo superiore a cinque anni non oggetto di dichiarazione di pubblica utilità;*
- *Vincolo espropriativo decaduto: area oggetto di previsione da periodo superiore a cinque anni compresa in previsione di piano attuativo approvato di iniziativa pubblica decaduto.*

In riferimento alla suddetta individuazione va comunque evidenziato che, qualora la previsione di zona omogenea per servizi ed attrezzature collettive o per viabilità rientri all'interno del perimetro di Piano attuativo, le aree così individuate non costituiscono vincolo espropriativo ma solamente vincolo procedurale.

Conseguentemente si ritiene necessario sollevare una riserva vincolante affinché il Comune provveda a motivare la suddivisione operata, posto che alcune aree individuate come vincolo espropriativo rientrano all'interno di Piani attuativi, seppur decaduti."

Pronuncia comunale

"Che le previsioni di zona per servizi ed attrezzature collettive o per viabilità compresa nel perimetro di piano attuativo non costituiscano vincolo espropriativo ma solamente procedurale potrebbe non essere scontato.

Quelle infatti paiono essere una destinazione di zona, non un modo di attuazione del piano subordinante la destinazione di zona a piano attuativo.

Se la zona per servizi ed attrezzature collettive è compresa entro un perimetro di piano attuativo, essa potrebbe essere soggetta sia a vincolo espropriativo che a vincolo procedurale.

Quelle ricomprese nei piani attuativi peraltro sono aree in cui può formare il piano attuativo e intervenire mediante esproprio per la realizzazione dei servizi ed attrezzature collettive anche direttamente il Comune.

E in questo caso, pur se non esclusivamente, le aree sono passibili anche di esproprio.

Per le aree di cui alla carta dei vincoli espropriativi e procedurali, numeri 3/1, 3/2 e 3/3, trattasi comunque di vincolo espropriativo in quanto il piano è piano per insediamenti produttivi di cui alla legge 865/1971, art. 27, e la destinazione decaduta è per viabilità inserita successivamente, da attuarsi da parte del Comune.

Le aree di cui ai numeri 2/32, 3/4, 3/5 e 3/6 corrispondono a previsioni di viabilità in ambiti di piano attuativo di iniziativa privata inserite dopo che i piani attuativi sono stati approvati.

Qui può valere la previsione di piano regolatore generale comunale che ... eventuali previsioni di Prg diverse da Prp previgente possono essere applicate direttamente dal Comune in ogni tempo ove concernenti servizi ed attrezzature collettive, viabilità, sicurezza geologico-idraulica, storia, arte, ambiente, igiene e sanità.

Valutato l'interesse dell'opera, è verosimile che il Comune, pur se lascia in linea di principio al privato l'iniziativa, debba riservarsi la possibilità comunque di intervenire mediante esproprio.

La collocazione più adatta di tutte queste indicazioni nella tabella 1 è nella parte 2 (Vincolo espropriativo decaduto: area oggetto di previsione da periodo superiore a 5 anni da entrata in vigore non oggetto di dichiarazione di pubblica utilità).

Restano le aree di cui ai numeri 3/7 e 3/8, corrispondenti a previsioni di viabilità e servizi ed attrezzature collettive in un piano attuativo di zona C. Se la Regione ritiene che questo sia solo vincolo procedurale se ne prende atto.

La motivazione per reiterazione della viabilità e dei servizi ed attrezzature collettive previste nel piano attuativo può essere riportata sotto la motivazione dei vincoli procedurali in corrispondenza del piano attuativo in cui le aree sono ricomprese."

Verifica

L'Amministrazione comunale ha provveduto a motivare la suddivisione operata relativamente alle aree individuate come vincolo espropriativo rientranti all'interno di Piani attuativi, operando altresì le opportune modifiche alla carta dei Vincoli espropriativi e procedurali.

Ne consegue che la riserva n. 2 può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 3

“Relativamente alla categoria “Verde, sport, spettacoli all’aperto”, si evidenzia invece un notevole squilibrio tra dotazione minima e previsioni di Variante: a fronte di uno standard minimo pari a mq. 13.740 vi è una previsione di mq. 74.767. Per tale categoria si prevede la reiterazione di vincoli espropriativi per oltre mq. 40.000 giustificando tale scelta con la seguente motivazione:

- per *“Costruire luogo per attività sportive in area strategica, laterale a percorso ciclabile, per ampliare l’offerta di attrezzature in ambito comprensoriale.”*

Tale motivazione non può essere plausibile anche per le aree “S5c Sport e spettacoli all’aperto” identificate dai numeri 2/25 e 2/26, situate in zona prettamente agricola e distanti dai centri abitati. Inoltre tale categoria di servizi all’interno del territorio comunale risulta già ampiamente superiore agli standard minimi richiesti.

Si ritiene pertanto necessario sollevare una riserva vincolante affinché il Comune provveda a sostenere la reiterazione dei vincoli relativi alle zone “S5c Sport e spettacoli all’aperto” (nello specifico quelle identificate dai numeri 2/25 e 2/26) fornendo motivazioni più puntuali e circostanziate in ordine all’interesse pubblico che ne legittimi la loro concreta attuazione, rilevata la notevole sovrabbondanza delle aree suddette rispetto allo standard minimo di legge.”

Pronuncia comunale

“La reiterazione delle previsioni di zone di servizi ed attrezzature collettive per sport e spettacoli all’aperto di cui ai vincoli 2/25 e 2/26 a ben vedere può essere evitata, sia in relazione alla sovrabbondanza nel Comune di aree per sport e spettacoli all’aperto che a salvaguardia del territorio agricolo.”

Conseguentemente “nella zonizzazione le zone S5c corrispondenti alle aree di cui ai vincoli decaduti 2/25 e 2/26 sono riclassificare zone E5 e zona E6.”

Verifica

L’Amministrazione comunale, concordando con i contenuti della riserva, ha provveduto a modificare la zonizzazione riclassificando le aree di cui ai vincoli decaduti 2/25 e 2/26, da zona per servizi ed attrezzature collettive, a zone E5 ed E6.

Conseguentemente, alla luce delle suddette modifiche, si può ritenere superata la riserva n. 3.

Contenuto Riserva 4

“Relativamente alle zone residenziali la Variante riconosce con zona residenziale B alcuni insediamenti esistenti e aree mediamente piccole interne o contigue ad altre già così classificate; in altri casi prevede semplicemente il cambio di tipologia di zone B, e per alcune aree ritenute insuscettibili di attuazione, in luogo della zona B viene riproposta una zona agricola o di verde privato.

Si evidenzia tuttavia che per alcune nuove previsioni di zona B (modifiche n. 31 per la parte interna rispetto la viabilità e n. 49) non risulta puntualmente verificata la presenza di opere di urbanizzazione, soprattutto l’accessibilità in quanto poste in area retrostante rispetto alla viabilità, non rispecchiando quindi pienamente la definizione di zona omogenea B come desumibile vuoi dalle Norme di attuazione del P.U.R.G., vuoi ed in particolare dal D.P.G.R. n. 0126/1995.

Si ritiene quindi necessario sollevare una riserva vincolante affinché il Comune provveda a dimostrare esaurientemente e puntualmente l’accessibilità delle aree suddette ai principali servizi e alla rete stradale, anche in riferimento a quanto disposto dall’art. 5, co. 1 e 3, del D.P.G.R. n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 e s.m.i. “Revisione degli standard urbanistici regionali” e dall’art. 22, co. 2, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.”

Pronuncia comunale

“La zona B di cui alla modifica 31 interna può essere soppressa.

L’accessibilità alla zone B di cui alla modifica 49 è mediante i passaggi indicati dell’allegato D).”

L’allegato D) provvede a dimostrare attraverso fotografie ed elaborati catastali la possibilità di accesso da pubblica via ai lotti interessati dalle modifiche.

Verifica

L’Amministrazione comunale ha stralciato la previsione di zona B interna, di cui alla modifica n. 31, e ha provveduto a dimostrare l’accessibilità da pubblica via delle aree oggetto della modifica n. 49. Al fine della puntuale verifica dell’accessibilità ai lotti oggetto della modifica n. 49, in sede istruttoria è stata acquisita ulteriore documentazione relativa alla proprietà delle aree interessate (visure catastali trasmesse dal Comune con nota prot. n. 3293/13 di data 30 luglio 2013).

Conseguentemente, anche a seguito del supplemento istruttorio svolto da questo Ufficio, si può ritenere superata la riserva n. 4, fermo restando che resta in capo al Comune la puntuale verifica dei presupposti per il rilascio di permessi di costruire così come previsti dall’art. 22, co. 2, della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Contenuto Riserva 5

“La Variante provvede altresì alla soppressione della simbologia di Area di concessione convenzionata con contestuale riduzione della zona edificabile (modifiche nn. 31 e 53). Si evidenzia che il vigente obbligo di convenzione imposto alle zone suddette è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio, di superficie almeno pari al 20% della superficie dell'area, a servizio dell'ambito circostante. L'Amministrazione comunale ha altresì integrato le Norme di attuazione con una disposizione secondo cui il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati a procedere alla loro attuazione.

Si dà atto che l'Amministrazione comunale, operando tali modifiche, ha ritenuto non più essenziale la realizzazione dei suddetti parcheggi e conseguentemente ha ridotto di circa il 20% la superficie delle zone edificabili; tuttavia si ritiene non necessario integrare le Norme di attuazione con disposizioni specifiche sull'esistenza o l'obbligo dei privati a realizzare presunte opere di urbanizzazione, in quanto l'area è classificata dalla Variante zona omogenea B per la quale si ritiene sia stata verificata l'esistenza delle opere di urbanizzazione e, ad ogni modo, rimane sempre applicabile l'art. 22, co. 2, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.

Si ritiene pertanto necessario sollevare una riserva vincolante affinché il Comune provveda a stralciare dalle Norme di attuazione l'articolo 5, sezione C), comma 2 “Il permesso di costruire è comunque ...”.

Pronuncia comunale

“La norma di cui all'art. 5, sezione C), comma 2 può essere soppressa.”

Verifica

L'Amministrazione comunale ha provveduto, come richiesto dalla riserva regionale, a stralciare dalle Norme di attuazione l'articolo 5, sezione C), comma 2, e conseguentemente la riserva n. 5 può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 6

“Relativamente alle modifiche introdotte dalla Variante alle Norme di attuazione del P.R.G.C., si formulano di seguito alcune osservazioni:

- In riferimento alla modifica introdotta all'art. 1, co. 6 bis, relativa alla possibilità di realizzare transiti e parcheggi previsti dagli indici di ogni singola zona omogenea anche in zone diverse da quella in cui l'opera è servita e, nello specifico, per la realizzazione di tali parcheggi in zona S1 (parcheggi di relazione a servizio delle zone a destinazione prevalentemente residenziale), si ritiene che tale disposizione non possa essere estesa anche alle opere commerciali al dettaglio in quanto ciò potrebbe comportare la riduzione degli standard di parcheggio come calcolati nel progetto di P.R.G.C.; conseguentemente si ritiene necessario eliminare tale modifica e nello specifico sopprimere la dicitura “o opera commerciale al dettaglio”.
- Si ritiene che la modifica introdotta all'art. 1, co. 18 (che subordina il titolo abilitativo per demolizione con o senza ricostruzione di opere in unione o aderenza a edificio esistente di proprietà di terzi, alla presentazione di garanzia per il risarcimento di eventuali danni all'edificio esistente di terzi), debba essere stralciata in quanto tale disposizione non ha carattere urbanistico, non è pertinente alle Norme di attuazione del P.R.G.C. e non deriva da leggi vigenti in materia urbanistica.
- L'art. 1, co. 19, prevede che il Comune può dotarsi di criteri propri per le modalità di applicazione delle norme di attuazione; la disposizione suddetta va stralciata in quanto eventuali criteri applicativi di uno strumento urbanistico comunale non possono che essere oggetto di una specifica Variante allo stesso o al Regolamento edilizio nei limiti di quanto previsto nell'art. 7 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.
- La modifica introdotta all'art. 3, co. 3, prevede che “Un intervento funzionale a edificio esistente il cui tipo è ammesso in due zone diverse può essere realizzato indifferentemente in una o l'altra di queste, alla distanza massima di m. 30 dal confine di zona dell'edificio esistente, rispettandosi le norme della zona in cui l'opera è realizzata.”: si ritiene necessario stralciare tale disposizione in quanto, oltre a non essere sostenuta da norme di legge in materia, l'individuazione della distanza massima di 30 metri, risulta di fatto discrezionale e non supportata da puntuali analisi operate sul territorio del comune di Teor.
- La Variante provvede a modificare alcune destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee; va innanzitutto premesso che tali modifiche non costituiscono adeguamento alle definizioni di destinazione d'uso previste dall'art. 5 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i. in quanto le stesse non risultano in alcun modo esplicitate all'interno delle Norme di attuazione del P.R.G.C.

Detto ciò, si ritiene comunque necessario sopprimere le modifiche introdotte all'art. 4, sez. A), co. 1, lett. b) e all'art. 5, sez. A), co. 1, lett. b), riproponendo il testo vigente. Tale esigenza discende dal fatto che, rispetto alla vigente funzione “artigianale di servizio alla residenza”, la destinazione d'uso artigianale produttiva, seppur limitata ai soli beni di consumo alimentari, dell'abbigliamento e artistici, e comunque non insalubre né molesta, non pare genericamente compatibile con le zone omogenee residenziali A e B, proprio in virtù del carattere produttivo della stessa. Si evidenzia infatti che tale destinazione dovrebbe essere preventivamente sostenuta da una puntuale verifica di compatibilità urbanistica ed ambientale che ponga l'attenzione ad eventuali conflitti con il sistema insediativo preesistente.

Ne consegue che, in mancanza di detta puntuale verifica di compatibilità, non risultano ammissibili all'interno delle zone omogenee A e B attività produttive che potrebbero porsi in contrasto con la prevalente destinazione residenziale delle zone stesse.

- Si ritiene che le modifiche introdotte all'art. 5, sez. A), co. 4 (le destinazioni d'uso esistenti non previste dalle norme di zona possono anche essere spostate, nell'ambito della stessa zona B, purchè siano rispettate determinate condizioni), debbano essere stralciate in quanto tali "spostamenti" non possono che essere frutto di opportune Varianti urbanistiche predisposte a seguito di un'adeguata preverifica di compatibilità territoriale.
- Si ritiene che le modifiche introdotte all'art. 7, sez. A), co. 1, e all'art. 8, sez. A), co. 1, relativamente alle destinazioni ammesse in zona D2 e D3, debbano essere opportunamente contingentate imponendo la prevalenza della destinazione produttiva rispetto a quella commerciale al fine di non snaturare la classificazione di zona omogenea D (industriale e artigianale) prevista dal PURG.
- Si ritiene necessario stralciare l'articolo 15 definizione D) comma 2 "Nel caso di cessione gratuita al Comune per opera di urbanizzazione di area classificata fabbricabile: l'indice di zona è da considerarsi aumentato fino a compensare in termini di volume l'esclusione dalla superficie fondiaria dell'area ceduta." in quanto tale disposizione, avente carattere generale, potrebbe comportare anche il superamento degli indici massimi di fabbricabilità fondiaria, come definiti dalle Norme di attuazione del PURG.
- Infine la Variante provvede a modificare l'art. 15 in adeguamento alle definizioni di cui all'art. 3 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i. Al riguardo si ricorda che la Legge Regionale n. 26/2012 ha modificato le disposizioni dell'art. 61 della L.R. n. 19/2009 introducendo il seguente comma 2bis: "Resta salva la facoltà di adeguamento delle definizioni dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso di cui al comma 1 mediante varianti anche parziali allo strumento urbanistico comunale o al regolamento edilizio. In caso di variante allo strumento urbanistico, la stessa è assoggettata alla procedura di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres., e deve indicare l'incidenza sulla capacità insediativa teorica residenziale, con la facoltà di modificare, se necessario, gli indici di fabbricabilità."

L'Amministrazione comunale, in ottemperanza alle nuove disposizioni normative, ha provveduto a modificare le definizioni dei parametri edilizi di P.R.G.C. in conformità a quanto disposto dall'art. 3 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i., senza dimostrare che il suddetto adeguamento non incide sulla capacità insediativa teorica residenziale.

Inoltre in tale operazione di adeguamento l'Amministrazione comunale ha tuttavia inserito o mantenuto alcune disposizioni integrative e/o modificative delle definizioni stesse. Si ritiene che non sia nelle facoltà del Comune modificare le definizioni suddette ma solamente adeguarsi alle medesime ed eventualmente prevedere criteri di misura integrativi (art. 2, co. 2, lett. b), del D.P.Reg. n. 018/Pres. del 20 gennaio 2012).

Conseguentemente risulta necessario che il Comune dimostri che il suddetto adeguamento non incide sulla capacità insediativa teorica residenziale e, a seguito di puntuale verifica, stralci quelle disposizioni, ed i relativi riferimenti, non conformi alle definizioni così come stabilite dalla L.R. n. 19/2009 e s.m.i.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene necessario sollevare una riserva vincolante affinché il Comune provveda a modificare le Norme di attuazione del P.R.G.C. recependo quanto riportato nelle suddette osservazioni."

Pronuncia comunale

"Riserva 6a: parcheggi per commercio.

La previsione di variante consegue alla norma di cui alla legge regionale 29/2005, art. 18, comma 2, prevedente che ... È ammesso rendere disponibili tali aree [da destinare a parcheggio] anche in regime di convenzionamento con i proprietari o gestori di parcheggi pubblici o privati, fermo restando il rispetto del numero minimo di posti auto previsti dagli standard urbanistici.

La riserva può conciliarsi con la legge regionale prevedendosi che resti comunque rispettato lo standard di parcheggio di relazione rapportato alla capacità insediativa teorica del piano previsto dalle norme sovraordinate.

Nelle norme di attuazione, art. 1, comma 6bis, periodo 2°, lettera a), alla fine è inserito il periodo seguente: "Il parcheggio per opera commerciale al dettaglio è realizzabile in zona S1 purché resti comunque rispettato lo standard di parcheggio di relazione rapportato alla capacità insediativa teorica del piano previsto dalle norme sovraordinate".

Riserva 6b: garanzia per il risarcimento di danni.

Se non è pertinente al piano regolatore generale comunale la norma di garanzia per il risarcimento di eventuali danni a terzi può essere soppressa.

Riserva 6c: criteri propri.

La previsione della possibilità del Comune di dotarsi di criteri propri per le modalità di applicazione delle norme di attuazione non è per modificare il piano, ma semplicemente per fissare linee di comportamento nel rispetto di quello.

Per esempio:

- a) come sia da individuarsi la parte di opera oggetto di intervento per il calcolo della superficie di parcheggio (art. 1);
- b) come sia da valutarsi l'allevamento di animali per consumo o uso proprio (art. 1);
- c) come il Comune possa prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di piano attuativo (art. 2);

- d) come sia da valutarsi (art. 4 e altri):
 - 1) se i servizi sono di interesse residenziale;
 - 2) la tipologia edilizia lineare o a corte armonizzata con il contesto storico;
 - 3) il colore degli edifici;
 - 4) la disomogeneità stilistica;
 - 5) i prodotti di copertura riprodotto fedelmente il laterizio naturale curvo;
- e) tra che punti si applichi la distanza di industrie insalubri da zone residenziali (art. 7 e altri);
- f) come sia da valutarsi l'impatto ambientale non rilevante (art. 9);
- g) altri particolari che non possono trovare spazio nelle norme se non dilatandole a dismisura e senza che vi sia un corrispondente beneficio, posto che quanto aggiunto non potrebbe comunque modificare le previsioni vigenti, ma solo specificare come applicarle.

Sostanzialmente i criteri previsti sono come le circolari degli enti che emanano leggi o regolamenti.

All'occorrenza può precisarsi, come cautela assoluta, che i criteri devono limitarsi ad applicare la norma, senza costituire modifica."

Conseguentemente:

"Nelle norme di attuazione, art. 1, il comma 19, alla fine è inserito il periodo seguente: "I criteri possono avere solo natura applicativa e non innovativa delle norme."

Riserva 6d: interventi funzionali a edifici esistenti.

Il caso che la norma affronta è sostanzialmente quello di edifici al limite tra zona residenziale e zona agricola o zona di verde privato di servizio.

In diversi casi nel comune di Teor il limite tra le due zone non corrisponde a un frazionamento catastale, ma è semplicemente discrezionale.

Dalla cartografia può notarsi che questa situazione è presente specie in zona B2, e che alcune case sono prossime al limite di questa (v. esempi Teor capoluogo, strada per Campomolle; Campomolle, strada centrale, lato sud, e altra diramata verso sud, lato ovest; Driolassa, strada per Rivarotta, lato ovest).

L'intervento che a volte è necessario è l'integrazione dell'edificio esistente per realizzare un accessorio.

La presenza di zona agricola sul retro, se non vi fosse la possibilità descritta, potrebbe costringere alla realizzazione di accessori a ridosso dell'abitazione esistente, diminuendo la qualità della veduta da questa.

Al limite l'obbligo di rispettare la distanza di 10 metri tra parete finestrata e parete di edificio antistante potrebbe impedire l'intervento.

L'estensione generalizzata della zona B sul retro di edifici esistenti solo per ammettere un accessorio peraltro può essere inopportuna.

Come proposta la norma non comporta alcun aggravio urbanistico, e permette di mantenere comunque gli insediamenti compatti.

Riserva 6e: artigianato produttivo e adeguamenti di destinazioni d'uso.

L'artigianato produttivo può essere escluso. Resta la possibilità di artigianato di servizio, compreso nei servizi di interesse residenziale.

Quanto alle destinazioni d'uso, quelle modificate costituiscono adeguamento alle destinazioni d'uso previste dall'art. 5 della legge regionale 19/2009 sia perché il testo è quello (es.: commerciale al dettaglio in luogo di commerciale al minuto, servizi in luogo di artigianato di servizio - la specificazione di interesse residenziale è per evitare servizi industriali - opera di interesse collettivo in luogo di opera di interesse pubblico, opere residenziali agricole ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale in luogo di opere per residenza in funzione di conduzione di fondi e di esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale), sia perché tale adeguamento è esplicitato nella relazione (capitolo C, paragrafo C 6, capoverso 1°, lettera q: adeguare e integrare previsioni per destinazioni d'uso ..., adeguamento di terminologie e inserimento di novità come da legge regionale 19/2009).

Per un adeguamento ancora più spinto verso le definizioni regionali, vista anche la tabella comparativa di cui al decreto del presidente della Regione 18/2012, allegato C, tabella 5:

a) nelle zone A, B, C e D2/H2: la destinazione «opera di interesse pubblico», già modificata in «opera di interesse collettivo», può essere ulteriormente trasformata in «servizi e attrezzature collettive»;

b) nelle zone D2/H2 e D3 la destinazione d'uso di «deposito, magazzino e trasporto di merci» nuova inserita può essere limitata a «trasporto di merci», posto che deposito e magazzino possono comunque rientrare nelle attività industriali, artigianali o commerciali.

In zona agricola invece un adeguamento completo potrà essere compiuto quando saranno chiariti i rapporti tra definizioni di legge regionale e definizioni di piano urbanistico regionale.

Riserva 6f: spostamento di attività in zona B.

La previsione di spostamento di attività produttiva in zona B può essere soppressa.

Riserva 6g: destinazioni d'uso in zone D2 e D3.

La variante ha introdotto come destinazione d'uso nuova una sola: deposito, magazzino e trasporto merci.

La destinazione di deposito e magazzino è stata soppressa mediante la pronuncia sulla riserva R6e). Per altre destinazioni d'uso la variante ha solo introdotto specificazioni di previsioni già esistenti, specie per il commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso.

Posto che il trasporto di merci può essere anche attività industriale o artigianale, il contingentamento può comunque essere previsto per le destinazioni d'uso commerciali."

Conseguentemente:

"Nelle norme di attuazione:

- a) all'art. 7, sezione A), comma 1, alla fine è inserito a capo il periodo seguente: "Le destinazioni d'uso di cui alle lettere c) e d) non possono superare in termini di superficie lorda di pavimento il 20% della superficie fondiaria del Prp."
- b) all'art. 8, sezione A), comma 1, alla fine è inserito a capo il periodo seguente: "Le destinazioni d'uso di cui alle lettere c) e d) non possono superare in termini di superficie lorda di pavimento il 20% della superficie fondiaria del lotto o della parte del lotto classificata zona D3."

Riserva 6h: aumento di volume.

La previsione di aumento dell'indice di fabbricabilità corrispondente alla cessione gratuita al Comune di opere di urbanizzazione di area classificata fabbricabile non è altro che una compensazione. La previsione comunque può essere soppressa.

Riserva 6i: definizioni di parametri edilizi.

...l'art. 61 dalla legge regionale 19/2009, modificato dalla legge regionale 26/2006, a sua volta modificato con legge regionale 5/2013, art. 4, prevede al comma 2 bis che resta salva la facoltà di adeguamento delle definizioni dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso mediante varianti anche parziali, e che la variante deve indicare l'incidenza sulla capacità insediativa teorica residenziale con la facoltà di modificare, se necessario, gli indici di fabbricabilità.

A Teor, la definizione di volume del piano regolatore generale comunale vigente:

- a) corrisponde al prodotto della superficie di pavimento dei vani per l'altezza interna utile, già escludendo quindi i solai;
- b) già esclude dal computo:
 - 1) i servizi ed accessori o loro parti sottostanti alla quota di terreno;
 - 2) servizi ed accessori o loro parti di altezza interna utile inferiore a m 2,2;
 - 3) spazi comuni a più unità immobiliari;
 - 4) (...);
 - 5) vani scala.

La legge regionale 19/2009 prevede che il volume utile corrisponde al prodotto della superficie utile per l'altezza utile. Un punto da considerarsi ora è la significatività dell'incidenza del nuovo metodo di calcolo del volume sulla capacità insediativa teorica del piano.

In primo luogo occorre considerare che nel comune di Teor negli ultimi 9 anni i lotti liberi oggetto di costruzione (19) sono stati: 14 (74%) per edifici di abitazione unifamiliari, e 5 (26%) per edifici di abitazione plurifamiliari.

Nei lotti di abitazione unifamiliare il maggiore volume realizzabile non aumenta il numero di abitanti.

Nei lotti di edifici di abitazione plurifamiliari invece valgono altre considerazioni.

La superficie accessoria, a cui nel nuovo metodo di calcolo non corrisponde volume utile, negli edifici di abitazione plurifamiliari è normalmente limitata a spazi comuni.

Per il ricovero delle autovetture nei lotti di edifici di abitazione plurifamiliari non viene normalmente realizzato un vano, bensì un posto auto coperto, aperto sui lati, non costituente volume.

Qui circostanze rilevanti possono essere che la definizione nuova non comprende nel computo:

- a) vani accessori di altezza utile superiore a m 2,2;
- b) locali comuni anche diversi da scale.

In ordine ai singoli elementi può considerarsi che mediamente negli edifici di abitazione plurifamiliari:

- a) i vani accessori esterni all'alloggio possono comunque essere realizzati di altezza inferiore a m 2,2, quindi già nel piano vigente non computabili;
- b) i locali comuni diversi da vani scala e vani corsa ascensori possono costituire il 2% del volume complessivo.

Il maggiore volume realizzabile a seguito del nuovo metodo di calcolo può perciò essere stimato del 2%.

L'incidenza di questo 2% rileva solo nei lotti che sono utilizzati per edifici di abitazione plurifamiliari, che a Teor negli ultimi 9 anni sono il 26% dei lotti totali.

Quindi verosimilmente l'incremento di capacità insediativa teorica dovuto al maggiore volume (utile) realizzabile è dello 0,5% (2% del 26%).

E questo incremento, coerentemente con il sistema di calcolo della capacità insediativa residenziale previsto dal DPRG 126/1995, art. 8, comma 3, va applicato alle sole zone di espansione.

L'incremento è irrilevante.

Se ne può concludere che la modifica della definizione di volume non incide significativamente sulla capacità

insediativa teorica residenziale. Conseguentemente non risulta necessario modificare gli indici di fabbricabilità. Considerato tuttavia che la definizione dei parametri edilizi è altamente suscettibile di modifica mediante legge o regolamento regionale, il Comune ritiene opportuno che anziché riportarle il piano regolatore generale comunale rimandi alle definizioni di legge e regolamento regionale.”

Verifica

Il Comune, relativamente alle parti di riserva identificate dalla stessa Amministrazione Comunale con i numeri **6b), 6f), 6h) e 6i)**, ha recepito quanto indicato dalla riserva regionale ed ha provveduto in fase di approvazione a modificare gli elaborati di Variante. Conseguentemente le suddette parti della riserva possono ritenersi superate. Relativamente alla parte di riserva identificata con il numero **6a)**, si evidenzia che l'Amministrazione ha introdotto nelle Norme di attuazione una disposizione che consente di realizzare il parcheggio per opera commerciale al dettaglio in zona S1 purché venga rispettato lo standard di parcheggio di relazione rapportato alla capacità insediativa teorica del Piano. Alla luce delle modifiche apportate anche la presente parte di riserva può dirsi superata.

In relazione alla parte di riserva **6c)**, l'Amministrazione comunale ha chiarito cosa si intenda per possibilità del Comune di dotarsi di criteri propri per le modalità di applicazione delle norme di attuazione, ed ha altresì introdotto la disposizione secondo cui *“i criteri possono avere solo natura applicativa e non innovativa delle norme.”* Conseguentemente anche la presente parte di riserva può ritenersi superata.

L'Amministrazione comunale, in relazione alla parte di riserva **6d)**, conferma le previsioni di Variante così come adottate, fornendo comunque le opportune motivazioni a giustificazione della scelta operata e supportando l'individuazione della distanza massima di 30 metri da un'analisi svolta su alcuni esempi di abitazioni presenti sul territorio del comune di Teor. Alla luce delle motivazioni addotte si ritiene superata la presente parte di riserva.

Relativamente alla parte di riserva individuata con il numero **6e)** si evidenzia quanto segue.

L'Amministrazione comunale, concordando con le osservazioni avanzate dalla riserva regionale, ha provveduto a stralciare la previsione di destinazione d'uso artigianale produttiva per le zone omogenee residenziali A e B.

Quanto alle definizioni delle destinazioni d'uso la riserva regionale rilevava innanzitutto che le modifiche introdotte *“non costituiscono adeguamento alle definizioni di destinazione d'uso previste dall'art. 5 della L.R. 19/2009 e s.m.i.”.*

L'Amministrazione comunale ritiene invece che dette modifiche possano costituire adeguamento alla Legge Regionale suddetta, e provvede altresì in fase di approvazione della Variante ad introdurre ulteriori specificazioni al fine di ottenere un *“adeguamento ancora più spinto verso le definizioni regionali”.*

Valutate tuttavia nel complesso le modifiche operate in sede di approvazione alle destinazioni d'uso, si evidenzia che per alcune zone omogenee non si può riscontrare un puntuale adeguamento alle definizioni disciplinate dall'art. 5 della L.R. 19/2009 e s.m.i., e nello specifico per le zone omogenee agricole, per servizi ed attrezzature collettive e di verde privato.

Dato atto altresì che non è ammissibile un adeguamento parziale a quanto disciplinato dalla succitata Legge Regionale (limitato cioè a determinate zone omogenee, escludendone altre), si conclude che anche con le modifiche introdotte in sede di approvazione, le definizioni delle destinazioni d'uso non risultino adeguate a quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Conseguentemente si ritiene necessario non confermare le specificazioni introdotte dal Comune in sede di approvazione della Variante per rendere ancora più spinto l'adeguamento alla L.R. 19/2009, affinché sia palese che le modifiche apportate alle destinazioni d'uso non si possono ritenere di adeguamento alla Legge Regionale suddetta.

Pertanto la parte di riserva in esame si ritiene superata solamente con lo stralcio delle indicazioni introdotte in fase di approvazione della Variante e precisamente di quanto previsto:

- all'art. 4, sez. A), co. 1, lett. f);
- all'art. 5, sez. A), co. 1, lett. g);
- all'art. 6, sez. A), co. 1, lett. e);
- all'art. 7, sez. A), co. 1, lett. d1) ed e);
- all'art. 8, sez. A), co. 1, lett. d1).

Dovrà quindi, relativamente a quanto sopra indicato, essere riproposto il testo dell'elaborato così come adottato, fermo restando che il Piano regolatore generale comunale, a seguito dell'approvazione della Variante n. 8, non risulta adeguato alle definizioni delle destinazioni disciplinate dall'art. 5 della L.R. 19/2009 e s.m.i., e che l'Amministrazione Comunale dovrà quindi adempiere al suddetto adeguamento secondo le modalità stabilite dall'art. 61 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Infine, in relazione al contingentamento delle destinazioni commerciali in zona D, oggetto della parte di riserva **6g)**, si evidenzia che le modifiche introdotte in sede di approvazione della Variante (come puntualmente riportate nella pronuncia comunale) portano a ritenere pressoché superata la parte di riserva in esame. Tuttavia, rilevato che la definizione di *“superficie lorda di pavimento”* non risulta esplicitata né all'interno delle Norme di attuazione

del P.R.G.C. né tra le definizioni di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i., si ritiene necessario, al fine del completo superamento della parte in riserva in esame, sostituire all'art. 7, sez. A), co. 1 e all'art. 8, sez. A), co. 1 la dicitura "superficie lorda di pavimento" con "superficie utile".

In conclusione si evidenzia che la riserva n. 6 può ritenersi nel complesso superata solamente con l'introduzione nelle Norme di attuazione di P.R.G.C. delle sopra esposte modifiche normative.

Verifica delle opposizioni/osservazioni

Si rileva che, a seguito dell'accoglimento da parte del Comune di un'osservazione avanzata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, sono state apportate alcune modifiche alla Variante e nello specifico alle Norme di attuazione.

In ottemperanza a quanto prescritto nell'art. 63 bis, comma 17, della L.R. 5/2007 e s.m.i., si dà atto che le modifiche introdotte in conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione pervenuta e valutata favorevolmente con la deliberazione consiliare di approvazione dello strumento urbanistico, non confliggono con gli obiettivi e le strategie del Piano regolatore generale comunale.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto evidenziato nel precedente paragrafo "Verifica superamento riserve", la Variante n. 8 al Piano regolatore generale comunale del comune di Teor, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 30 maggio 2013, sia meritevole di conferma di esecutività, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 18, della L.R. 5/2007 e s.m.i., con l'introduzione delle seguenti modifiche alle Norme di Attuazione:

- sostituire all'art. 7, sez. A), co. 1 e all'art. 8, sez. A), co. 1 la dicitura "superficie lorda di pavimento" con "superficie utile";
- stralciare le indicazioni introdotte in fase di approvazione della Variante, riproponendo il testo dell'elaborato adottato, relativamente a quanto previsto:
 - all'art. 4, sez. A), co. 1, lett. f);
 - all'art. 5, sez. A), co. 1, lett. g);
 - all'art. 6, sez. A), co. 1, lett. e);
 - all'art. 7, sez. A), co. 1, lett. d1) ed e);
 - all'art. 8, sez. A), co. 1, lett. d1).

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

F.to ing. Luciano Agapito

VISTO: IL PRESIDENTE