

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, UNIVERSITÀ	
tel + 39 040 3774721 fax + 39 040 3774732	territorio@regione.fvg.it territorio@certregione.fvg.it I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

PARERE
N. 057/13
D.D. 02.12.2013

Oggetto:

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

Comune di Cimolais.
Variante n. 16B al Piano regolatore
generale comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 13 del 24/9/2013.

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.

ITER AMMINISTRATIVO

Il comune di Cimolais ha adottato la variante n. 16B al Piano regolatore generale comunale (PRGC), ai sensi dell'art. 63 bis, comma 9, della L.R. 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni, con deliberazione consiliare n. 9 del 20/3/2012.

La Giunta regionale, con delibera n. 533 del 28/3/2013, 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. 015/13 del 22/3/2013.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante in questione, non sono state presentate osservazioni od opposizioni.

Conseguentemente il Consiglio comunale, con deliberazione n. 13 del 24/9/2013, ha approvato lo strumento urbanistico suddetto, introducendo le modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali.

La citata deliberazione con la relativa documentazione è pervenuta al Servizio pianificazione territoriale in data 25/10/2013, con nota comunale prot. n. 3583 del 22/10/2013.

Gli elementi della presente variante n. 16B al PRGC, come approvati dal Consiglio comunale, riguardano gli elaborati adottati, che pur non essendo materialmente allegati alla deliberazione di approvazione n. 13 del 24/9/2013 vengono dalla stessa considerati facenti parte integrante della documentazione di approvazione della variante.

E', inoltre, stato approvato l'elaborato "Parere sulle riserve" contenente le modifiche ed integrazioni agli elaborati adottati apportate - in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale - in seguito al superamento delle riserve regionali.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI SULLA VARIANTE APPROVATA

1. piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Con la presente variante è stato introdotto in zonizzazione e in normativa il "Progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza" approvato con DPCM 22 luglio 2011 e pubblicato nella GU dell'8/2/2012 e nel BUR n. 32 del 28/3/2012.

In data 9/11/2012 con delibera n. 4 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione ha adottato il "Progetto di prima variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza" e le corrispondenti misure di salvaguardia. Tale provvedimento è stato pubblicato nella GU n. 280 del 30/11/2012 e nel BUR n. 52 del 27/12/2012.

Pertanto, si rileva che, ai sensi dell'art. 65 del Dlgs 152/2006, le disposizioni del suddetto piano hanno carattere immediatamente vincolante, a prescindere dal loro recepimento nelle strumento urbanistico, per le amministrazioni e gli enti pubblici, nonché per i soggetti privati, come, peraltro, specificato anche nella nota prot. n. 0002996 del 25/1/2013 della Direzione centrale ambiente, energia e politiche per la montagna inviata a tutti i Comuni dei bacini dei fiumi Isonzo, Livenza, Tagliamento e Piave.

Ora, considerato che il Progetto di prima variante ha sostituito integralmente la normativa del progetto originario - introdotto con questa variante - ed ha operato numerose modifiche anche alle aree a pericolosità geologica, si ritiene di formulare la riserva n. 1 affinché l'Amministrazione comunale stralci dalla variante i contenuti, zonizzativi e normativi, relativi al PAIL come adottati.

In occasione di una prossima variante il Comune potrà, una volta perfezionato l'iter di approvazione del "Progetto di prima variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza", inserire i suoi contenuti nel PRGC."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

In effetti, pur a fronte dell'obbligo per i Comuni di riportare i contenuti del PAIL nei rispettivi strumenti urbanistici (art. 5 delle norme del PAIL), già in fase finale di redazione della Variante era stata presa in considerazione l'opzione di sospendere l'inserimento del PAIL nel PRGC di Cimolais. Infatti, la stessa Amministrazione comunale aveva chiesto di introdurre delle modifiche ai documenti di PAIL vigenti, conseguenti alla comunicazione (datata 3/8/2011 e ricevuta il 5/8/2011, prot. 2719/15) ricevuta dall'Autorità di bacino con segnalazione di nuove condizioni di pericolosità geologica nell'abitato di Cimolais e lungo le pendici del Crep de Savath. Ciò rendeva evidente che i documenti del Piano erano già superati e che a breve sarebbe stato possibile trovarsi davanti a una sua variante. Ma in quel momento era stato, comunque, valutato che convenisse ancora inserire le aree PAIL nel PRGC, unitamente alla modifica sopra richiamata, per agevolare il lavoro degli uffici comunali.

Ora la Regione osserva che il nuovo "Progetto di prima variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza" ha profondamente modificato la versione precedente, rendendo inefficace il lavoro compiuto con la nostra variante n. 16B, così come adottata. Si deve inoltre precisare che, essendo un documento di adozione, questo PAIL non è comunque ancora definitivo. Non ha, perciò, senso inserirlo adesso, in fase di approvazione di questo strumento urbanistico, dato che si rischia di ritrovarsi comunque di nuovo, a breve, con delle informazioni e norme superate nel PRGC. Considerato che le disposizioni del suddetto piano hanno carattere immediatamente vincolante, a prescindere dal loro recepimento nello strumento urbanistico, conviene perciò aspettare il perfezionamento dell'iter di approvazione del "Progetto di prima variante". In occasione di una prossima variante il Comune potrà, una volta perfezionato, inserire i suoi contenuti nel PRGC.

Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, la riserva viene accolta stralciando quanto richiesto dalla Regione.

Considerazioni sul superamento della riserva

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

2. flessibilità

Riserva formulata dalla Giunta regionale

“La variante in oggetto introduce nel PRGC la relazione di flessibilità tramite l’elaborato 17. Relazione di flessibilità. Nel piano vigente è presente unicamente una flessibilità per le zone soggette a PRPC.

Il nuovo documento è stato strutturato utilizzando il limite di flessibilità massimo (20%) consentito dall’art. 63 bis, comma 7, della L.R. 5/2007 e riguarda tutti i contenuti del Piano.

Ora, in base ai contenuti prescritti dall’art. 63 bis della L.R. 5/2007 in generale riguardanti i compiti del PRGC e in particolare per la relazione di flessibilità, si ritiene che nell’elaborato 17. Relazione di flessibilità:

- *nel paragrafo 1. Zone residenziali:*
 - *sia da stralciare dal comma 2, alla 4a, 5a, 6a, 7a, 8a e 9a riga, quanto segue: “L’art. 8 del ... ulteriori limiti”, inquanto argomento non pertinente con la flessibilità;*
 - *sia da specificare alla fine del comma 3 in che percentuale e a quali condizioni si possono ridurre le zone A, visto che nel comma 10 si contempla tale possibilità, ai sensi del comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge;*
 - *sia da stralciare l’intero comma 7: “Al di fuori ... varianti successive.” e dal comma 8, dalla 1a riga, quanto segue: “In entrambi i casi”, in adeguamento al comma 1 dell’art. 63 bis della citata legge;*
 - *sia da stralciare l’intero comma 9, ai sensi del comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge;*
- *nel paragrafo 2. Zone industriali, artigianali e turistiche:*
 - *sia da stralciare l’intero comma 9: “Ai sensi ... tutela ambientale”, ai sensi del comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge;*
- *nel paragrafo 4. Zone agricole e forestali:*
 - *sia da sostituire nel titolo il numero “4” con “3”, inquanto errore;*
 - *sia da indicare per le zone agricole la percentuale massima di incremento o di trasformazione da una sottozona ad un’altra, ai sensi del comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge;*
- *nel paragrafo 4. Opere pubbliche e di pubblica utilità e per servizi pubblici:*
 - *dal comma 1: sia da stralciare dalla 1a riga: “In base ... 86/2008” e sia da aggiungere alla fine quanto segue: “a fronte dell’approvazione del relativo progetto”, in adeguamento al comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge e alla definizione di cui all’art. 17, comma 1e, del DPR 86/2008;*
 - *sia da inserire nel comma 3, nella 1a riga, dopo la parola “zonizzazione”, quanto segue: “a fronte dell’approvazione del relativo progetto”, in adeguamento al comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge e alla definizione di cui all’art. 17, comma 1e, del DPR 86/2008;*
 - *nel comma 5: sia da stralciare dalle righe 2a, 3a e 4a, quanto segue: “pur non sono ... di Cimolais” e sia da sostituire nell’ultima riga le parole: “appartenenti a ... di flessibilità”, con: “opere pubbliche e di pubblica utilità”, in adeguamento al comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge e alla definizione di cui all’art. 17, comma 1e, del DPR 86/2008;*
- *nel paragrafo 6. Piani attuativi e altri vincoli:*
 - *sia da stralciare dal comma 3, nella 1a riga, la parola “non”, inquanto errore;*
 - *sia da stralciare l’intero comma 4: “In base ... non sostanziale”, inquanto argomento non pertinente con la flessibilità.*

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

Controdeduzioni dell’Amministrazione comunale

Tralasciando di trattare le modifiche che riguardano meri errori di battitura o semplici sostituzioni di definizioni con altre migliori, che si accolgono senz’altro, riteniamo necessario esplicitare di seguito brevemente i seguenti punti. La prima modifica alle “Zone residenziali” chiede di stralciare la precisazione che, ai termini di legge, Cimolais, in quanto

Comune con popolazione inferiore a 5.000 residenti, effettua il calcolo della capacità insediativa teorica solo relativamente alle aree di espansione, assumendo per le aree già edificate e urbanizzate la popolazione residente come capacità insediativa. Dunque, all'interno del perimetro delle aree edificate e urbanizzate le "Zone A" e "B" possono essere modificate, incrementandone o diminuendone la superficie del 20 per cento, senza dover reperire eventuali nuove aree a standard. Gli uffici regionali osservano che l'argomento non è pertinente con la flessibilità, intendendo con questo che riporta solo leggi in vigore e non introduce termini di discrezionalità voluti dall'Amministrazione comunale. Poiché si concorda con quanto da loro affermato e la precisazione era stata inserita solo per fornire un aiuto esplicativo in fase di applicazione concreta della flessibilità, prevenendo eventuali dubbi in merito, si ritiene tale modifica accoglibile.

La seconda modifica chiede di specificare in che percentuale e a quali condizioni si possono ridurre le zone A, visto che nel seguito è stata contemplata tale possibilità. La richiesta va sicuramente accolta, perché consente di introdurre dei limiti rispetto a un'operazione che, per l'importanza della zona, potrebbe altrimenti essere pericolosa. E anche in questo caso, come nel resto del documento, i limiti proposti sono stati ricavati dagli obiettivi e strategie della zona, dal piano strutturale, e in un'ottica più generale di equilibrio del Piano nel suo complesso. Rispetto alla richiesta come formulata dalla riserva, abbiamo inserito un'unica modifica. Invece di collocare il punto in discussione di seguito ai paragrafi relativi all'incremento delle zone A e quindi in un punto del documento dove vengono definite di seguito le condizioni per incrementare tutte le diverse zone residenziali (A, B e C), la trattazione della riduzione delle zone A è stata portata in corrispondenza della frase verso la fine che già contemplava tale possibilità, in modo da darne una esposizione concentrata.

La terza modifica chiede lo stralcio di un paragrafo (e del conseguente rimando nel paragrafo successivo) che riporta la deroga prevista dal comma 5, lettera b), dell'art. 63 della legge regionale n. 5/2007. Questa deroga, in quanto specificamente prevista dalla legge in aggiunta alla flessibilità, "supera" i limiti di flessibilità previsti dal Piano. In questo contesto era stata citata per sottoporre comunque anch'essa ai criteri di scelta delle nuove aree residenziali fissati in flessibilità, in modo da garantire uno sviluppo equilibrato dell'insediamento anche in questa ipotesi. Poiché la Regione (che ha scritto la legge) ritiene che ciò sia in contrasto con la legge, si propone di effettuare gli stralci richiesti.

Analogamente si propone di accogliere la richiesta di stralciare l'intero comma 9, che fa riferimento ad una possibilità prevista dall'art. 17 (Varianti non sostanziali agli strumenti di Pianificazione comunale di cui all'art. 63, comma 5, della legge) del decreto del Presidente della Regione n. 86/2008, in quanto, sfruttando l'opzione b) la variante non sostanziale può superare la flessibilità di Piano ed entra in contrasto con quanto stabilito dall'art. 63 bis della legge regionale n. 5/2007 per le varianti sostanziali. Lo stralcio in questo caso ovvia, perciò, ad un problema di contrasto con la legge di riferimento. La situazione è speculare nelle "Zone industriali, artigianali e turistiche", dove è riportato il corrispondente rimando allo stesso art. 17 del decreto citato, e nei "Piani attuativi e altri vincoli", dove l'articolo viene citato in relazione alla revisione dei vincoli urbanistici e procedurali. Ovviamente, per coerenza, le due richieste di stralcio vanno accolte.

Per le "Zone agricole e forestali" si chiede di indicare per le zone agricole la percentuale massima di incremento o di trasformazione da una sottozona ad un'altra, ai sensi del comma 7b dell'art. 63 bis della citata legge. Poiché l'ampliamento delle "Zone E - usi agricoli e forestali" costituisce comunque variante non sostanziale ai sensi dell'art. 17 del decreto del Presidente della Regione n. 86/2008, dove non vengano stabiliti limiti dimensionali, si riteneva irrazionale imporre dei limiti in proposito nella relazione di flessibilità, dato che sarebbero comunque stati sistematicamente superati con una variante non sostanziale (e dunque di nuovo sottratta al controllo regionale). Poiché, però, in effetti la Regione ha ragione a richiamare al rispetto integrale del comma 7b dell'art. 63 bis della citata legge, ai cui sensi si stende la relazione di flessibilità, si propone di accogliere la modifica richiesta e di porre il limite del 20% come per tutte le altre zone del Piano.

Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, la riserva viene accolta.

Considerazioni sul superamento della riserva

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

3. ambiti A0 e B

Riserva formulata dalla Giunta regionale

“A proposito del settore residenziale, ed in particolare degli edifici di matrice storica, la variante prevede di:

- *eliminare la schedatura, e la conseguente tutela, sugli edifici presenti in zona B;*
- *adeguare le definizioni delle categorie di intervento a quelle della L.R. 19/2009 e di modificare, di conseguenza, anche il rapporto tra il grado di protezione degli edifici delle zone A0 e i tipi di interventi ammessi sugli stessi;*
- *stralciare l'allegato 1 Abachi degli elementi di facciata;*
- *stralciare la norma che prevede l'obbligo di 10 m tra pareti finestrate nelle zone A0.*

Per quanto riguarda il primo punto si rileva che lo strumento urbanistico vigente ha schedato, nell'elaborato “Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali”, tutti gli edifici esistenti nel territorio comunale che presentano qualità di valore storico, architettonico ed ambientale sulla scorta di tipologie e strutture edilizie riconosciute caratteristiche nel territorio del comune ed appartenenti alle diverse epoche storiche.

Le schede sono suddivise in due gruppi: il primo afferisce agli edifici localizzati in ambito urbano e il secondo raccoglie quelli ubicati in zona agricola.

In base alla tipologia, alle caratteristiche costruttive e allo stato di conservazione, a ciascun edificio è stato assegnato un grado di protezione (da 1 a 6) a cui corrisponde, nella normativa, il tipo di intervento ammesso. Nell'ambito urbano, parte di questi edifici sono stati classificati in zona A0 e parte nelle zone B1 e B2. La normativa per le zone A0 e B1 risulta quasi uguale. Comunque gli interventi in queste tre zone devono, poi, attenersi ad una serie di prescrizioni per gli elementi costruttivi e i materiali, nonché ad un abaco per gli elementi di facciata.

Relativamente a questa modifica nella relazione della variante si precisa che “il disciplinare d'incarico per la redazione della variante ... ha inserito tra i suoi contenuti anche la verifica dei singoli edifici di matrice storica da interessare a tutela. La volontà dell'Amministrazione sarebbe stata quella di ricondurre le zone di interesse storico ed assimilabili ai soli edifici effettivamente meritevoli di restauro. ... Capita, infatti, di trovare sottoposti a vincoli garage e tettoie di epoca abbastanza recente, senza nessuna effettiva caratteristica di storicità, mentre, magari non lo sono edifici residenziali vicini sebbene facciano parte di schiere riconducibili ad antichi sistemi insediativi.”

Anche in sede istruttoria, dall'esame dell'elaborato “Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali”, è emerso che sono stati schedati e vincolati edifici che non sembrano possedere caratteristiche di storicità, mentre non sono stati individuati edifici limitrofi e con le stesse peculiarità di altri schedati.

Si ritiene, pertanto, che la motivazione per eliminare la schedatura e relativo vincolo su una parte degli edifici facenti parte dell'elaborato sopra citato non possa essere riconducibile al fatto che gli edifici stessi si trovano in zona B, bensì debba derivare da una puntuale ricognizione che prenda in esame tutti gli edifici ai quali si può riconoscere un qualche valore storico, architettonico ed ambientale – come, peraltro, indicato anche nella relazione della variante laddove si specifica che “l'elaborato “Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali” andrebbe sostituito ... effettuando un nuovo rilievo degli edifici di interesse storico” - a prescindere dalla zona omogenea del piano nella quale sono stati individuati.

Anzi, nell'ambito di tale ricognizione potrà essere operata anche una variazione di zona omogenea per i diversi edifici. Un tanto, considerando che la zona omogenea A secondo il PURG (art. 33) ha la funzione di tutelare “le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.” Inoltre, l'Allegato A del PURG precisa che “I piani di grado subordinato dovranno ... estendere gli aspetti operativi e di intervento alla problematica del paesaggio urbano con particolare riguardo alla conservazione della topografia ambientale e della forma strutturale della città.”

Infine, sulla scorta di quanto sopra evidenziato, non si ritiene possa rientrare nei limiti della flessibilità la trasformazione all'interno delle zone A di parte di una sottozona in un'altra, nonché la possibilità di variare l'elaborato “Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali” e il grado di protezione dei singoli edifici.

La modifica di cui al secondo punto ha comportato l'adeguamento delle definizioni di restauro e risanamento conservativo, lo stralcio di quella di conservazione tipologica e la sostituzione della definizione di adeguamento tipologico con quella di ristrutturazione edilizia; nonché la variazione della corrispondenza tra grado di protezione e categorie di intervento ammesse. In particolare, rispetto al piano vigente, gli edifici con grado di protezione 1 e 2, a cui corrisponde rispettivamente il restauro e il risanamento conservativo, sono stati inseriti nell'unica categoria restauro e risanamento conservativo; quelli con grado di protezione 3, relativi alla conservazione tipologica, sono stati inseriti, assieme al grado di

protezione 4 inerente l'adeguamento tipologico, nella stessa categoria ristrutturazione edilizia. Sono rimasti invariati i rapporti tra grado di protezione ed intervento ammesso per le categorie demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione.

Ora, confrontando le previsioni adottate con la normativa regionale vigente in materia (L.R. 19/2009 - Codice dell'edilizia), emerge che gli interventi di conservazione tipologica, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. c) della L.R. 19/2009 citata, rientrano nella categoria restauro e risanamento conservativo, e gli interventi di demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione fanno parte della categoria ristrutturazione edilizia. Conseguentemente, visto che la legge sopra citata non consente definizioni diverse, si ritiene siano da operare le opportune modifiche di adeguamento.

A proposito dello stralcio dell'abaco, di cui al terzo punto, si rileva che i contenuti dello stesso non sono del tutto assimilabili a quelli del Titolo III "Prescrizioni per gli elementi costruttivi e per i materiali" delle NdA; infatti l'abaco stesso fornisce tipologie costruttive relative alle aperture che non si ritrovano nella suddetta norma.

Per quanto concerne il quarto punto (stralcio della norma che prevede l'obbligo di 10 m tra pareti finestrate nelle zone A0), si concorda con la modifica apportata proprio considerando che l'art. 34 delle NdA del PURG per le zone A precisa che "le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale".

In conclusione, alla luce di quanto sopra argomentato, si ritiene che:

- non sia possibile eliminare la schedatura, e la conseguente tutela, sugli edifici presenti in zona B senza aver preventivamente operato una puntuale ricognizione di tutto il patrimonio edilizio esistente che presenti qualità di valore storico, architettonico ed ambientale. Di conseguenza vanno ripristinati gli artt. 14.1 e 15.1 "Edifici con schedatura e grado di protezione" nelle zone B1 e B2;
- sia da stralciare dall'elaborato 17. Relazione di flessibilità, dal paragrafo 1 Zone residenziali: dalle ultime tre righe del comma 3 quanto segue: "Con lo stesso ... in un'altra.", nonché l'intero comma 11 "Tutti gli ... ivi espressi.";
- si ritiene che agli edifici con il grado di protezione 3, ai quali nello strumento urbanistico vigente corrisponde la categoria di intervento conservazione tipologica, sia da attribuire la categoria di intervento restauro e risanamento conservativo;
- le definizioni di demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione debbono rientrare nella categoria di intervento ristrutturazione edilizia - come definita dall'art. 4, comma 1, lett. c), della L.R. 19/2009 - e costituiranno sottocategorie della ristrutturazione edilizia stessa a cui far corrispondere i gradi di protezione rispettivamente 5 e 6;
- sia da mantenere l'allegato 1 Abachi degli elementi di facciata per gli elementi di facciata, lo stesso potrà essere eventualmente ricalibrato nelle parti ritenute in contrasto con il Titolo III "Prescrizioni per gli elementi costruttivi e per i materiali" delle NdA.

A tal fine si solleva la riserva n. 3."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Per quanto riguarda il primo punto della riserva, si osserva come gli stessi professionisti incaricati della redazione della variante abbiano espresso diverse volte all'Amministrazione comunale perplessità in merito alla opportunità di operare nelle zone di interesse storico in maniera estemporanea, per soluzioni stralcio, senza affrontare la questione all'origine e nella sua complessità. Da una parte si ritiene comunque importante avere portato avanti questa variante, perché la stessa ha provveduto ad evidenziare in maniera chiara una serie di problematiche che il PRGC del Comune di Cimolais si porta dietro ormai da anni. Sintomatica riteniamo a tale proposito la condivisione del giudizio sull'elaborato di schedatura degli edifici di interesse ambientale, espressa ufficialmente da parte degli uffici regionali nel parere della Direzione centrale sulla variante: «Anche in sede istruttoria, dall'esame dell'elaborato "Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali", è emerso che sono stati schedati e vincolati edifici che non sembrano possedere caratteristiche di storicità, mentre non sono stati individuati edifici limitrofi e con le stesse peculiarità di altri schedati». La Regione, però, continua condividendo anche il giudizio dei professionisti sulla necessità di intervenire attraverso operazioni sistematiche, che affrontino la questione nella sua globalità. Nella sua veste di "controllore" deve, infatti, richiamare ad un principio di sistematicità, che è alla base dell'uguaglianza e del buon governo.

Pur avendo, quindi, chiara la parziale incoerenza dei valori attribuiti nella schedatura degli edifici rispetto alla situazione insediativa cimoliana e alle caratteristiche del suo patrimonio storico, architettonico ed ambientale, si ritiene pertanto opportuno aderire, in prima battuta, alla richiesta di reinserire i vincoli connessi dal Piano alla schedatura degli edifici in tutte le "Zone B - completamento". Contemporaneamente, però, sollecitiamo ancora una volta questa Amministrazione a farsi carico nel suo complesso della questione del patrimonio edilizio comunale di interesse storico, architettonico ed ambientale, attraverso una variante specifica, che riverifichi oggi in maniera puntuale lo stato di conservazione/degrado di tutti gli edifici di interesse, riproponendo su questa base una nuova schedatura e, come conseguenza, una più adeguata normativa.

Non si condivide, invece, la richiesta di far corrispondere agli edifici con il grado di protezione 3 la categoria di intervento restauro e risanamento conservativo, invece che la conservazione tipologica proposta dalla variante. Si ritiene sia penalizzante per la conservazione e il recupero di edifici che hanno solo un valore storico-ambientale e non storico-architettonico, sui quali così i proprietari non interverranno, disincentivati dall'obbligo di categorie inutilmente onerose. Con questa scelta, inoltre, si estende l'obbligo dei soli restauro e risanamento conservativo (che erano già previsti per il grado di protezione 1 e 2) praticamente a tutto l'abitato di Cimolais, includendo anche molti edifici di antica formazione, di interesse storico-ambientale, fortemente degradati con elementi di alterazione o ristrutturati con consistenti elementi di trasformazione/alterazione. Credo che tutti vorremmo che la qualità dell'abitato di Cimolais sia tale, da un punto di vista storico, architettonico e ambientale, da meritare una tale tutela. Purtroppo, l'aver rimandato sempre il nuovo censimento degli edifici di cui si parlava sopra, ci mette oggi nella posizione di non poter adeguatamente osteggiare una richiesta pericolosa. Infatti non disponiamo di dati sistematici e condivisi su cui basare le nostre affermazioni. E se anche non accogliessimo oggi la riserva, in queste condizioni, ci troveremmo comunque a doverla accettare inserita d'imperio domani nel dispositivo di esecutività di questo strumento urbanistico. Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, si propone, quindi, di accogliere la richiesta.

Per quanto riguarda la richiesta di far rientrare le definizioni di demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione nella categoria di intervento ristrutturazione edilizia, si osserva che ciò corrisponde al dettato di legge (art. 4, comma I, lett. e) della L.R. 19/2009). Tuttavia la legge regionale non impedisce che i Comuni individuino all'interno delle categorie di intervento previste nuove sotto-categorie funzionali a risolvere particolari problematiche insediative che, in quanto tali, hanno una valenza soltanto urbanistica, confinata allo specifico strumento di pianificazione che le definisce e non vengono usate a livello di pratiche edilizie. Riportare, come vuole la regione, anche urbanisticamente nell'alveo della "ristrutturazione edilizia" queste due categorie, che il PRGC di Cimolais individuava specificamente per risolvere problematiche che si erano evidenziate a livello della schedatura contenuta nell'elaborato "Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali", comporterà solo un indebito appiattimento delle soluzioni possibili. Il risultato evidenziato dalla tabella contenuta nell'art. 8 "Interventi sull'edificio esistente", che correla il "grado di protezione" con i "Tipi di intervento ammessi", mostra un totale stravolgimento delle previsioni contenute nel Piano vigente. Né, vale la pena osservare, ciò è dovuto per legge, in quanto l'adozione obbligatoria delle definizioni contenute nella legge n. 19/2009 scatta solo in presenza di una variante generale. Ma, evidentemente, la regione ritiene che la scelta non competeva a questa Amministrazione. Quindi, con le stesse motivazioni del caso precedente, si propone di accogliere la richiesta.

Per quanto riguarda, infine, l'allegato 1 "Abachi degli elementi di facciata", che si vuole venga mantenuto, si osserva come lo stesso non sia soltanto parzialmente in contrasto con il Titolo III "Prescrizioni per gli elementi costruttivi e per i materiali" delle NdA, ma risulti proprio in contrasto con le caratteristiche storiche dell'edificazione cimoliana. Per dimostrare la sua totale inadeguatezza, però, la riserva della Regione rende necessaria un'analisi comparativa che, per le sue caratteristiche e i necessari approfondimenti, si ritiene più corretto fare rientrare nella prossima revisione delle zone di interesse storico di cui si è precedentemente parlato. Si propone, quindi, di accogliere la richiesta del suo reinserimento.

Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, la riserva viene accolta.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la parte di riserva di cui ai punti 1, 2, 3 e 5; mentre per quanto concerne il quarto punto si specifica quanto segue.

Questa parte di riserva richiedeva di far rientrare le definizioni di demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione nella categoria di intervento ristrutturazione edilizia, come sottocategorie di quest'ultima, a cui far corrispondere i gradi di protezione rispettivamente 5 e 6.

Ciò presupponeva che nella tabella dell'art. 8 restassero separate le sottocategorie, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, dalla categoria di ristrutturazione edilizia, inquanto tale tabella discende dall'elaborato "Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali" che fa corrispondere ad ogni edificio censito una categoria specifica di intervento.

Invece, nel rispondere alla riserva il Comune, oltre all'adeguamento delle definizioni come richiesto, ha assimilato in modo indifferenziato nella categoria di intervento ristrutturazione edilizia, grado di protezione 4, anche le sottocategorie demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, grado di protezione 5 e 6; estendendo di fatto gli interventi ammessi per gli edifici con grado di protezione 4.

Tuttavia, l'approfondimento effettuato in sede istruttoria – analisi puntuale delle schede degli edifici con grado di protezione 4 - ha permesso di valutare come compatibile con lo stato di fatto la norma come approvata e di ritenere, di conseguenza, superata anche questa parte di riserva.

4. zona del Parco faunistico di Pianpinedo

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Con la variante in questione viene modificata anche la norma afferente il Parco faunistico di Pianpinedo. Le variazioni più significative riguardano la possibilità di realizzare un parcheggio di relazione a servizio del recinto faunistico e di trasformare la destinazione d'uso degli edifici esistenti in residenziale.

Per quanto riguarda il primo punto si rileva che il comune di Cimolais ha i vincoli preordinati all'esproprio decaduti inquanto l'ultima variante di ricognizione e reiterazione dei vincoli risulta la n. 13 che è entrata in vigore il 16/2/2006.

A tal proposito, la disciplina urbanistica vigente, art. 23 della L.R. 5/2007, specifica che "le previsioni del POC che assoggettano singoli beni a vincoli preordinati all'esproprio decadono qualora non siano state attuate o non sia iniziata la procedura per espropriazione degli immobili entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC medesimo. ... Nelle more della reiterazione dei vincoli non sono ammesse varianti che assoggettano a vincolo preordinato all'esproprio aree destinate a servizi."

Da ciò discende che le previsioni da attuarsi dalla pubblica amministrazione competente potranno essere introdotte nel PRGC o contestualmente all'adozione della variante di ricognizione e reiterazione dei vincoli, ovvero a fronte di un progetto di opera pubblica da approvarsi ai sensi del combinato disposto degli artt. 11 e 17 del Regolamento di attuazione della L.R. 5/2007, approvato con DPR n. 086/Pres. del 20/3/2008.

Invece, nel caso in cui l'area per parcheggio di cui trattasi sia già nella disponibilità di codesto Comune, l'opera non presuppone l'assoggettamento ad esproprio della relativa area e può essere dato corso all'intervento senza ricorrere alle procedure di cui sopra.

In definitiva, si ritiene di sollevare la riserva n. 4a affinché l'Amministrazione comunale chiarisca se per l'area sulla quale si intende realizzare il parcheggio sia necessario apporre un vincolo preordinato all'esproprio oppure se la medesima sia già di proprietà comunale e allora la normativa dovrà dare conto di ciò.

In relazione al secondo punto - trasformazione della destinazione d'uso degli edifici esistenti in residenziale - si ricorda che l'art. 63 bis della L.R. 5/2007 indica tra gli obiettivi del PRGC: "... la tutela e l'uso razionale delle risorse naturali, nonché la salvaguardia dei beni di interesse culturale, paesistico ed ambientale; ... l'equilibrio tra la morfologia del territorio e dell'edificato ...".

D'altra parte la disciplina urbanistica vigente, PURG, assegna funzioni prettamente residenziali alle zone A, B e C - in altre parole alle zone urbanizzate e a quelle da urbanizzare ad esse limitrofe - mentre nelle altre zone, esterne alle precedenti, la residenza può essere ammessa con finalità di custodia delle attività ivi presenti.

Inoltre, alla zona del Parco faunistico di Pianpinedo viene affidato il compito di conservare e valorizzare il paesaggio e l'ambiente naturale, costituendo un filtro tra il Parco naturale delle Dolomiti friulane e le zone agricole.

In base a quanto sopra si ritiene che l'approccio progettuale da mettere a punto per poter eventualmente enucleare dal territorio comunale esterno ai centri abitati il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso "impropria" debba passare attraverso la proposizione di adeguati interventi di recupero che derivino:

- dalla predisposizione di specifici criteri di scelta degli edifici da recuperare o ampliare a fini residenziali che tengano conto, tra l'altro, del grado di infrastrutturazione esistente rispetto alla rappresentazione delle aree urbanizzate ai sensi dell'art. 5 del DPGR n. 126/1995, dei caratteri edilizi e delle emergenze architettoniche ed ambientali, della localizzazione, consistenza e salvaguardia delle risorse naturali che qualificano il contesto territoriale nel quale sono ubicati gli edifici da recuperare. Per quanto riguarda i caratteri edilizi e le emergenze architettoniche ed ambientali, si ricorda che nell'elaborato "Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali" - come peraltro precisato nella precedente riserva n. 3 - sono stati schedati e tutelati con un grado di protezione anche gli edifici situati fuori dai centri abitati;
- da un censimento con schedatura puntuale del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale esterno ai centri abitati con destinazione d'uso "impropria" che corrisponda ai suddetti criteri operativi;
- dalla predisposizione di specifici criteri progettuali atti a garantire, nella realizzazione degli interventi di recupero, la salvaguardia delle caratteristiche edilizie, ambientali e naturali preesistenti.

In questo modo risulteranno gli edifici a cui è possibile riconoscere una destinazione d'uso diversa da quella esistente e a cui, di conseguenza, è fattibile attribuire particolari classificazioni urbanistiche e normative.

Ovviamente tale previsione riveste carattere strutturale, considerati i rapporti con le diverse funzioni di piano, e come tale entra a far parte del piano struttura con ben precisi obiettivi, strategie e flessibilità.

In definitiva, considerando in particolare che la variante all'esame non si configura come generale ma di tipo puntuale, in quanto esplica i suoi effetti solo su quanto modificato in sede di adozione, il percorso sopra delineato potrà essere messo a punto unicamente nell'ambito di una prossima variante.

Di conseguenza, alla luce di tutto quanto sopra argomentato, si ritiene necessario sollevare la riserva n. 4b affinché l'Amministrazione comunale stralci dalla norma del Parco faunistico di Pianpinedo la destinazione d'uso residenziale."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

La riserva n. 4a, relativa alla zona del Parco faunistico Pianpinedo, chiede che l'Amministrazione comunale «chiarisca se per l'area sulla quale si intende realizzare il parcheggio sia necessario apporre un vincolo preordinato all'esproprio oppure se la medesima sia già di proprietà comunale».

La norma afferente il Parco faunistico di Pianpinedo è stata, infatti modificata dalla variante introducendo la possibilità di realizzare un parcheggio di relazione a servizio del recinto faunistico. La ragione della richiesta da parte della regione è motivata dal divieto previsto dalla legge di assoggettare nuove aree a vincolo preordinato all'esproprio nelle more della reiterazione dei vincoli. Il Comune di Cimolais ha i vincoli preordinati all'esproprio decaduti nel 2011, in quanto l'ultima variante di ricognizione e reiterazione dei vincoli è stata la n. 13, che è entrata in vigore il 16/2/2006. Purtroppo questa variante per svariati motivi ha avuto tempi molto dilatati, per cui scelte, che quando sono state inizialmente prese e scritte erano del tutto coerenti con il quadro normativo, si sono ritrovate ad essere fuori tempo limite quando sono state effettivamente ufficializzate. E questo è il caso del parcheggio in questione, che è stato valutato necessario e urgente sulla scorta dei flussi turistici registrati. Ma disgraziatamente è stato inserito come specificamente richiesto dal gestore dell'attrezzatura, mentre il mappale 488 del foglio 34 all'adozione era di proprietà privata e l'adozione è avvenuta coi vincoli decaduti. Di conseguenza la variante ha incautamente inserito un nuovo vincolo preordinato all'esproprio in un periodo in cui non era possibile individuarne di nuovi se non contestualmente all'adozione della variante di ricognizione e reiterazione dei vincoli, ovvero a fronte di un progetto di opera. Alla luce di queste considerazioni, data l'importanza e l'effettiva necessità dell'attrezzatura, si propone di mantenere la possibilità di realizzazione di un parcheggio di relazione a servizio del Parco faunistico di Pianpinedo anche precedentemente all'approvazione del piano attuativo previsto per la zona. Ma esso deve essere svincolato dall'ubicazione precedentemente indicata ("in corrispondenza dell'attuale accesso, al di là della strada, nel mappale 488 del foglio 34") e va ricavato in aree già di proprietà pubblica all'adozione della variante.

Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, la riserva viene accolta.

Con riferimento alla riserva n. 4b, si osserva che nella zona del Parco faunistico di Pianpinedo sono già presenti delle abitazioni e che già con la variante n. 16A è stata assentita la possibilità di sottoporre gli edifici esistenti a interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, con il mantenimento della destinazione d'uso esistente o con la sua trasformazione in altra compatibile con la struttura edilizia da recuperare. Con queste premesse la nuova norma della zona è andata

semplicemente a precisare che la destinazione residenziale viene considerata compatibile con la presenza del parco faunistico.

Tuttavia la Regione osserva che la disciplina urbanistica vigente, il PURG, il cui rispetto essa è tenuta a controllare per legge, stabilisce che nelle zone esterne alle A, B e C - in altre parole alle zone urbanizzate e a quelle da urbanizzare ad esse limitrofe - la residenza può essere ammessa solo con finalità di custodia delle attività ivi presenti. Per cui, in questo caso, non è possibile, attraverso, il mero riconoscimento puntuale dell'esistente all'interno dell'ambito, introdurre la destinazione residenziale nella zona del Parco faunistico di Pianpinedo, dato che alla stessa il Piano affida il compito di conservare e valorizzare il paesaggio e l'ambiente naturale, costituendo un filtro tra il Parco naturale delle Dolomiti friulane e le zone agricole. La scelta progettuale della variante è impedita dalla legislazione vigente.

Tenendo conto, comunque, delle necessità e problematiche reali prospettate da questo strumento urbanistico, la Regione si è sbilanciata andando a individuare e proporre un possibile percorso progettuale alternativo che potrebbe portare a raggiungere il risultato voluto, rispettando nel contempo la legge. Per prima cosa l'enucleazione al di fuori dei centri abitati del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale deve essere estesa a tutto il territorio comunale esterno ai centri abitati e non limitata ad una sola zona. Deve, cioè, avere caratteri di generalità. Viene, perciò proposto «un censimento con schedatura puntuale del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale esterno ai centri abitati con destinazione d'uso impropria», che valuti per ciascun edificio: il grado di infrastrutturazione esistente e il rapporto con le aree urbanizzate; i caratteri edilizi in relazione con le emergenze architettoniche ed ambientali della localizzazione; la consistenza e salvaguardia delle risorse naturali che qualificano il contesto territoriale nel quale sono ubicati gli edifici da recuperare; anche alla luce dell'elaborato di PRGC vigente "Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali", dove risultano già schedati e tutelati con un grado di protezione anche gli edifici situati fuori dai centri abitati.

Da tutto ciò consegue che il percorso da affrontare per riconoscere la residenzialità di alcuni edifici rurali in area extraurbana esula dai limiti di questo strumento urbanistico. Di conseguenza si propone di accettare la modifica richiesta dalla riserva e di togliere dalla norma del Parco faunistico di Pianpinedo la possibilità di trasformare in residenziale la destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle aree di proprietà privata, riportando il corrispettivo contenuto nella vigente variante n. 16A al PRGC.

Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, la riserva viene accolta

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la parte di riserva n. 4b, mentre per quanto riguarda l'altra parte della riserva (4a) si esplicita quanto segue.

La riserva formulata richiedeva all'Amministrazione comunale di chiarire se per l'area in cui intendeva realizzare il parcheggio, all'interno del Parco faunistico di Pianpinedo, fosse necessario apporre un vincolo preordinato all'esproprio, oppure se l'area medesima fosse già di proprietà comunale. Un tanto considerato che il comune di Cimolais ha i vincoli preordinati all'esproprio decaduti e che ai sensi dell'art. 23 della L.R. 5/2007 *"nelle more della reiterazione dei vincoli non sono ammesse varianti che assoggettano a vincolo preordinato all'esproprio aree destinate a servizi."*

Per rispondere alla riserva il Comune, visto che l'area risulta di proprietà privata, ha spostato il parcheggio dall'area identificata con il mappale 488 del foglio 34 ad aree già di proprietà pubblica alla data di adozione della variante in questione.

A tal proposito si rileva che la modifica come approvata non consente la precisa individuazione del parcheggio e ciò non permette di poter valutare la compatibilità della nuova previsione con gli accessi esistenti e previsti al Parco, con la viabilità esistente interessata dalla nuova attrezzatura, nonché con i vincoli ambientali e paesaggistici limitrofi all'ambito del Parco stesso.

Quindi, alla luce dell'indeterminatezza dell'individuazione prevista dalla variante, si ritiene necessario stralciare la previsione dell'area per parcheggio.

Si fa comunque presente che il Comune potrà, ai sensi del combinato disposto dell'art. 63, comma 5, della L.R. 5/2007 e dell'art. 17, co. 1, lett. e), del suo Regolamento di attuazione (D.P.Reg. n. 086/Pres del 20/3/2008), approvare il progetto del parcheggio e ciò costituirà variante non sostanziale al PRGC, anche in presenza di vincoli decaduti.

5. varie

Riserva formulata dalla Giunta regionale

“Una delle modifiche della presente variante riguarda l'aggiornamento e l'informatizzazione della zonizzazione anche tramite la sostituzione degli elaborati con cambio di scala. L'intero territorio comunale passa da scala 1:5.000 a 1:10.000 e la zonizzazione dei centri abitati da scala 1:1.000 a 1:2.000.

Ora, avendo riscontrato che nella tavola 12 Zonizzazione area comunale scala 1:10.000 manca la campitura di un'area posta lungo la viabilità presso il passo di Sant'Osvaldo ed inoltre che nella legenda in corrispondenza del retino relativo alle zone D2 compare la dicitura “D3”, si solleva la riserva n. 5 affinché l'Amministrazione comunale completi la campitura dell'area sopra indicata e sostituisca il riferimento alle zone D3 con quello alle zone D2.”

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Una delle modifiche della presente variante ha riguardato l'aggiornamento e l'informatizzazione della zonizzazione anche tramite la sostituzione degli elaborati con cambio di scala. Nella trasposizione sono stati compiuti i due errori grafici individuati e segnalati dagli uffici regionali che si provvede a rettificare. Quindi la riserva viene accolta.

Considerazioni sul superamento della riserva

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

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

in base a quanto rilevato ed evidenziato nel precedente paragrafo “Considerazioni e valutazioni sulla variante approvata”, che la variante n. 16B al Piano regolatore generale comunale del comune di Cimolais, approvata con deliberazione consiliare n. 13 del 24/9/2013, sia meritevole di conferma di esecutività con l'introduzione della seguente modifica:

- Nell'art. 32 bis – Parco faunistico di Pianpinedo, come approvato, stralciare dalla lettera c), quanto segue:
“E' consentita la realizzazione di un parcheggio di relazione a servizio del recinto faunistico in aree già di proprietà pubblica in data 20/3/2012”.

F.to dott.ssa Magda Uliana

VISTO: IL PRESIDENTE