



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. 024/13**

**D.D. 15.04.2013**

### **Oggetto:**

L.R. 5/2007, art. 63, co. 1.

L.R. 52/1991, art. 32, co. 9.

Comune di San Pietro al Natisone.

Variante n. 13 al Piano regolatore generale  
comunale.

Del. C.C. di approvazione n. 26 del 21.09.2012.

IL DIRETTORE CENTRALE

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

### **INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO**

L'Amministrazione comunale di S. Pietro al Natisone, con deliberazione consiliare n. 48 del 26.11.2011, ha adottato la variante n. 13 al PRGC ai sensi dell'art. 63 della LR 5/2007.

La Giunta regionale, con deliberazione n. 600 del 13.04.2012, ha disposto di avanzare riserve vincolanti sullo strumento urbanistico adottato, facendo proprio il parere n. 014/12 del 06.04.2012 del Vicedirettore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici.

Con nota n. 9519 del 19.04.2012 la suindicata deliberazione della Giunta regionale è stata trasmessa al Comune di S. Pietro al Natisone ai fini di cui al comma 1 dell'art. 63 della LR 5/2007.

Il Comune, con deliberazione consiliare n. 26 del 21.09.2012, ha approvato la variante in esame introducendo modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali e di alcune delle osservazioni pervenute.

La deliberazione consiliare anzidetta, unitamente ad elaborati tecnici, sono pervenuti al Servizio pianificazione territoriale il 28.11.2012.

Con nota n. 4 del 02.01.2013 questo Servizio ha richiesto al Comune di perfezionare la documentazione ricevuta (fornendo precisazioni e producendo integrazioni), demandando quindi alla data di assunzione di tali ulteriori atti, l'avvio formale del procedimento.

Il perfezionamento amministrativo è avvenuto in data 25.01.2013, ricevendo la nota comunale prot. 631 del 24.01.2013 e gli annessi documenti relativi alla procedura VAS. La nota in argomento, fra l'altro, afferma che gli elaborati tecnici della Relazione, della Struttura del Piano e quelli che individuano gli ambiti oggetto di accoglimento di Riserve e Osservazioni/Opposizioni, rappresentano gli esiti delle discussioni e determinazioni

assunte in sede di Consiglio comunale.

Sulla valutazione ambientale strategica, dal Comune pervengono in particolare la delibera di Giunta comunale (n. 116 del 12.09.2012, conclusione della procedura VAS), la Dichiarazione di sintesi e l'elaborato denominato "Parere motivato" contenente le valutazioni favorevoli dei soggetti (ASS, ARPA e Servizio regionale tutela beni paesaggistici) interpellati dal Comune nell'ambito degli adempimenti connessi all'espletamento della procedura.

## **DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Come allegati alla deliberazione consiliare n. 26/2012 (approvazione della variante), sono pervenuti:

- X.1 Relazione;
- X.2 Norme di attuazione;
- X.3 Relazione di struttura;
- X.A2 Carta dei vincoli;
- X.1a Ricognizione delle nuove previsioni urbanistiche preordinate all'esproprio e reiterazione dei vincoli procedurali;
- X.1a/A/B Ricognizione dei vincoli preordinati all'esproprio;
- X.1a/C Ricognizione dei vincoli procedurali;
- X.P1 Struttura del piano;
- X.a Zonizzazione legenda;
- X.a1/2 Zonizzazione individuazione riserve e osservazioni;
- X.b1/2 Zonizzazione riserve e osservazioni accolte.

In allegato alla deliberazione della Giunta comunale n. 116/2012 (conclusione del procedimento di VAS), il Comune ha fatto pervenire:

- Dichiarazione di sintesi;
- Parere motivato.

## **ESAME ISTRUTTORIO**

### **A) Riserve**

#### **Riserva 1**

Contenuto.

Ai sensi di legge, lo studio geologico (che il Comune erroneamente non ha incluso fra gli elaborati adottati) costituisce parte integrante dello strumento urbanistico.

Sulla base dello studio citato, il Servizio geologico ha rilasciato in merito all'adottata variante il parere n. 43/11 del 13.07.2011.

In relazione ai contenuti di tale parere, al Comune si chiede di dar conto della modalità con cui ha proceduto al recepimento degli stessi nella variante, al fine di accertarne l'esauritivo adeguamento alle prescrizioni geologiche.

Pronuncia comunale.

Lo studio geologico tecnico del territorio comunale di S. Pietro al Natisone (dd. giugno 2011), con la deliberazione consiliare di approvazione della variante, viene ora richiamato quale allegato parte integrante della variante stessa.

Il Comune, inoltre, riverificando nel testo dell'art. 37 delle Norme, se l'inserimento delle prescrizioni contenute nel parere geologico sia avvenuto integralmente, rileva la necessità di riportare nel testo citato anche le disposizioni relative all' "Edificazione esternamente agli areali delle frane di crollo". Il Comune pertanto integra la normativa adottata, con le suddette disposizioni.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

Si coglie l'occasione per ricordare al Comune che i frequenti richiami al "Piano" effettuati nel testo dell'art. 37, lett. e), delle Norme di attuazione, sono rivolti al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e non al PRGC.

## **Riserva 2**

Contenuto.

L'esame del livello strutturale della variante (elaborati scritti e grafici) ha messo in luce la mancanza di chiare e distinte strategie territoriali da associare agli obiettivi; le strategie devono evidentemente configurarsi in coerenza con l'apparato normativo.

Sugli obiettivi strutturali, la Riserva evidenzia una impropria collocazione laddove gli stessi figurano enunciati a corredo di ogni singola zona territoriale omogenea (nelle Norme di attuazione).

Da un lato, quindi, la variante non dispone di tutti gli elementi essenziali, dall'altro non restituisce in un momento chiaro e organico gli obiettivi e le strategie richiesti dalle disposizioni sovraordinate, obbligando per contro ad effettuare la ricomposizione dei vari contenuti strutturali collocati in più parti dello strumento adottato.

La Riserva richiede quindi: a) di riunire obiettivi e strategie in un documento distinto dalla Relazione di flessibilità e dalle Norme di attuazione; b) di non inserire obiettivi nelle Norme delle singole zone omogenee.

Pronuncia comunale.

Il Comune produce una "rivisitazione" dell'elaborato "Relazione di struttura".

La rielaborazione, rispetto al testo adottato, porta ad un documento integrato in modo particolare dalla espressione di strategie, corrispondenti agli "Obiettivi strutturali e specifici". Tali obiettivi, in quasi tutti i casi trattati, per necessità di raccordo con le strategie citate che si propongono in modo articolato, sono oggetto di una riformulazione (o meglio, di un "riadattamento") dettata da esigenze formali e come tale, non modificativa della sostanza delle previsioni adottate.

Il Comune, nella Relazione di struttura, conserva in generale l'impostazione che vede l'espressione di obiettivi e strategie predisposti e "attribuiti" alle zone omogenee e non ad ambiti territoriali funzionali. Unica eccezione a tale modalità è rappresentata dagli Ambiti fluviali, dall'ARIA del Natissone, dall'Ambito della cava di Vernasso e dal Sistema Relazionale, ove obiettivi e strategie correttamente supportano le previsioni di PRGC in ambiti di riferimento territoriale, ossia non rivolgendosi a livelli regolativi azionativi e quindi, alla suddivisione amministrativa delle zone omogenee.

Il Comune non modifica le Norme di attuazione adottate nelle parti in cui si riportano gli "Obiettivi di progetto". Nel riconfermare il testo normativo adottato, il Comune richiama l'attenzione sulla volontà di disporre nel PRGC di obiettivi diversificati, conferendo quindi a quelli in Norma finalità non equiparabili agli obiettivi che hanno ispirato i contenuti della Relazione di struttura. Gli "Obiettivi di progetto" assolvono infatti a compiti e indirizzi afferenti all'attuazione della fase progettuale della zona omogenea interessata e quindi, non attengono al livello strutturale.

Verifica superamento Riserva.

La Relazione di struttura approvata si presenta integrata dalle strategie finalizzate ad indicare le modalità con cui perseguire gli obiettivi strutturali del PRGC. Resta invariata la "componente" delle disposizioni di flessibilità adottate (fatta eccezione per le variazioni introdotte a seguito delle Riserve 3 e 14, trattate in seguito).

In alcuni casi, il riadattamento formale degli obiettivi, occorso per esigenze di maggiore correlazione con le strategie elaborate ex novo, porta tuttavia a ritrovare negli stessi alcune delle parti descrittive che già costituiscono gli obiettivi di progetto contenuti in Norma (v. in particolare, gli obiettivi strutturali delle zone Bo, B1, C, S1, E4.2, AR e degli Ambiti fluviali).

In evidente contrasto con le disposizioni legislative vigenti (art. 16, comma 2, della LR 19/2009) appare la prescrizione di cui alla lett. "e)" delle strategie inerenti alla zona B1 (pagg. 2 e 3 della Relazione di struttura), per la quale si renderà necessario disporre opportune modificazioni alla variante.

Complessivamente, gli esiti tecnici scaturiti dalle valutazioni e dalle precisazioni espresse dal Comune in sede di approvazione, portano a ritenere sostanzialmente superata la Riserva, avendo provveduto a colmare la carenza di contenuto strategico nella variante, per l'aver rappresentato in maniera netta e differenziata Obiettivi, Strategie, Flessibilità e per aver individuato l'elaborato della Relazione di struttura, quale unico riferimento di identificazione degli obiettivi strutturali di PRGC.

In merito alle perplessità rappresentate dal Comune sulla richiesta della Riserva finalizzata sia ad evitare che obiettivi di valenza territoriale potessero trovare collocazione anche nelle Norme, sia ad impedire che la concezione degli stessi fosse da inquadrarsi necessariamente in stretta correlazione all'ambito disciplinare della flessibilità, c'è da sottolineare che nella legislazione che sottende la formazione della variante (norme previgenti alla LR 5/2007), non si coglie, diversamente da quanto sostenuto dal Comune, un'interpretazione

univoca che escluda la possibilità che obiettivi e strategie (contenuti portanti del PRGC) debbano articolarsi per macroambiti territoriali (v. l'art. 30, comma 1, lett. a), dell'allora LR 52/1991) e quindi all'interno della fase progettuale che precede quella operativa della zonizzazione e delle sue regole di modificabilità.

Riscontri a tale tesi, oltretutto nelle prassi costantemente in uso, possono peraltro ritrovarsi anche in alcuni passi del paragrafo 3.3.1 della quarta circolare regionale esplicativa della LR 52/1991.

Certamente, nulla da dire se alla base della controdeduzione comunale vi fosse la ricerca di praticità nella gestione del PRGC, utilizzando il minor numero possibile di elaborati e allegati ovvero documenti di sintesi in cui vi si riportino, per un più facile confronto, sia gli elementi strutturanti del territorio, che le regole limite entro le quali avviare percorsi formativi di varianti non sostanziali.

La Riserva però ha tratto origine da altri presupposti: analizzando la Relazione di struttura e le Norme di attuazione, infatti, non è risultato possibile né individuare con certezza gli obiettivi strutturali a cui dover fare riferimento in accordo al piano struttura (visto che il termine "obiettivo" figura anche in Norma), né comprendere se, al fine di stabilire l'accoglimento di eventuali osservazioni/opposizioni o l'ammissibilità di un'eventuale variante non sostanziale, la flessibilità fosse da intendersi come deduzione e conseguenza dei soli obiettivi strutturali generali o dovesse misurarsi e confrontarsi anche con quelli operativi normativi.

Su tale aspetto, il Comune ha poi fatto chiarezza, precisando l'ambito di applicazione degli "Obiettivi di progetto".

Modifiche da introdurre nella variante.

Nella "Relazione di struttura", sottotitolo "A. 2 Zona B1", "Strategie", a pag. 3 sono sopresse le parole "e) il divieto di realizzare interventi di edilizia libera."

### **Riserva 3**

Contenuto.

La previsione della variante alla Strada Statale n. 54 non si inquadra nelle disposizioni del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica. In base al piano regionale, la S.S. n. 54 è viabilità di 1° livello.

Gli aspetti inerenti alla definizione del tracciato in questione, anche in funzione di garantire idonee condizioni di efficienza e sicurezza, non possono non interessare le competenze regionali e statali.

Oltre al Piano regionale di settore, disposizioni di livello infrastrutturale rivolte alla formazione degli strumenti di pianificazione comunale derivano anche dall'art. 6 della LR 18/2001 (commi 13, 14 e 15).

La variante stradale alla S.S. n. 54, come proposta dal Comune, inoltre non tiene conto delle esigenze di integrazione con i valori naturalistici, morfologici e di mitigazione paesaggistica, dell'Area di Rilevante Interesse Ambientale (ARIA) del fiume Natisone, istituita con DPGR n. 031/Pres. del 06.02.2001.

In contrasto con l'ARIA, in particolare con la necessità di preservare i territori ad essa contermini attraverso un'azione di "decelerazione" della trasformabilità in direzione del perimetro dell'Area citata, appare anche la nuova previsione strutturale destinata ad ospitare funzioni produttive artigianali e commerciali comprensoriali, a sud-ovest di Vernasso Alto.

Oltre a ragioni di livello ambientale e paesaggistico, sull'ipotesi localizzativa del nuovo ambito produttivo, la Riserva eccipe anche in ordine ad un sovradimensionamento di superfici da destinarsi a tale uso (in un confronto locale, va sottolineata la contestuale previsione di ampliamento dell'area di Azzida; a livello sovracomunale, spicca l'ampia disponibilità di lotti presente alle porte di Cividale del Friuli, nel comprensorio produttivo).

La Riserva conclude sottolineando la necessità di stralcio sia della previsione di variante alla S.S. n. 54 sino all'innesto su viale Azzida e comprensiva del raccordo a monte di S. Pietro, sia dell'individuazione del nuovo ambito produttivo posto a sud-ovest di Vernasso.

Pronuncia comunale.

Volontà del Comune è quella di superare le criticità della strettoia di S. Quirino e dell'attraversamento del traffico nel Capoluogo, utilizzando una dorsale a est dell'area urbana (percorso costituito anche da tratte locali già esistenti) e collegabile alla S.S. n. 54 mediante nuove realizzazioni a nord e a sud di S. Pietro.

Anche senza eseguire opere in sponda destra del Natisone e rinunciando a nuovi ponti sul corso d'acqua tra Vernasso e la zona industriale di Azzida, la funzionalità della suddetta dorsale, connessa in due punti alla S.S. n. 54, risulterebbe quindi assicurata e ottimizzata nella sua finalità di alleggerimento del traffico che attualmente grava sulla viabilità primaria esistente.

Rispetto alla più ampia ristrutturazione del sistema infrastrutturale proposta con la variante adottata, il Comune individua in sede di approvazione una soluzione contenuta e più circoscritta, rivista nei pesi e nei ruoli, poiché l'“alternativa” progettuale si ricondurrebbe preminentemente a finalità di maggiore scorrevolezza del traffico in ambito locale e non di perseguimento di soluzioni tecniche inquadrabili alla scala della programmazione e pianificazione comprensoriale. Da qui, la considerazione comunale secondo cui, in tal caso, vengono meno i presupposti di mancata correlazione e congruenza con il Piano regionale di settore eccettati dalla Riserva.

Per quanto riguarda gli altri punti da quest'ultima sollevati, il Comune tiene a ricordare che fra gli interventi di ristrutturazione sulla viabilità esistente di cui all'art. 5 del Piano regionale, sono da ritenersi comunque compresi anche quelli che realizzano tratte in variante.

L'Amministrazione comunale esprime poi un certo disaccordo con le eccezioni regionali formulate in merito alla mancata approvazione del progetto infrastrutturale: la variante urbanistica comunale, infatti, si limita a riprodurre graficamente un ambito territoriale di determinazione, sul quale solo successivamente si andrebbero a calibrare con esattezza i sedimi gravati dal passaggio della nuova viabilità sovracomunale.

Sotto il profilo ambientale e paesaggistico, il Comune sottolinea come alla configurazione dell'ambito territoriale di determinazione, si sia giunti premettendo obiettivi di minimo impatto sulla forma fluviale, sulle caratteristiche morfologiche, sulla base vegetazionale.

Pur nel ribadire sostanzialmente le ragioni tecniche che l'hanno portato a proporre la previsione infrastrutturale come da variante adottata, il Comune pone oggi all'attenzione un mutato orientamento nei riguardi delle scelte e delle politiche territoriali inerenti al sistema relazionale del proprio territorio. In ragione delle diverse posizioni politiche assunte sul tema, in sede di approvazione perviene, sia a livello strutturale che operativo, allo stralcio della previsione stradale ricadente in sponda destra del Natisone ed entro l'ambito dell'ARIA. In assenza di supporto infrastrutturale, viene altresì deliberata la soppressione dell'“Ambito artigianale/terziario di interesse comprensoriale”.

Verifica superamento Riserva.

Le “novità” apportate dal Comune alla variante, in particolare alla “Struttura del piano” (su cui si segnala che, per mero errore grafico, sussiste ancora in legenda il richiamo all'ambito produttivo comprensoriale), agli obiettivi, alla flessibilità e alla zonizzazione, determinano una sostanziale riconfigurazione della previsione adottata.

Tale riconfigurazione ora prevede, senza soluzioni di continuità, un percorso stradale che dipartendosi dalla S. S. n. 54 a sud del Capoluogo, lo bypassa ad est utilizzando in parte viabilità esistenti di servizio locale, per poi riconnettersi alla Statale a nord delle attrezzature scolastiche.

In tale revisione della viabilità di distribuzione urbana, pur coinvolgendo (ma solo per quanto riguarda gli innesti) una arteria di 1° livello come la S.S. n. 54, si ravvisa un declassamento dell'originaria proposta progettuale (variante adottata) volta invece a perseguire ammodernamenti di rete alla scala territoriale e di area vasta in chiave strategica, operando nel quadro delle politiche e delle finalità della pianificazione territoriale regionale.

Si è pertanto di fronte ad una correlazione funzionale ed amministrativa con la pianificazione di tale livello, esplicitata e ribadita con la citata nota di data 25.01.2013 dal Comune, rispetto a quanto fatto in adozione, in forma diversa e secondo modalità di previsione esercitate nella sfera dell'autonomia dell'Ente: la scelta azzonativa comunale assunta in sede di approvazione, appare sicuramente relegabile in un livello applicativo preminentemente locale (miglioramento all'attraversamento viario dell'abitato di S. Pietro), ma allo stesso tempo, si ritiene, possa essere meritevole di un giudizio di ammissibilità anche nei confronti delle condizioni di coerenza introdotte alla scala più vasta dal già citato Piano regionale. Le ragioni di tale ammissibilità, che si sottolinea, abbisognano comunque di alcuni interventi di modifica alla variante (a superamento della presente Riserva e della Riserva 13), possono essere così rappresentate.

Innanzitutto, l'entrata in vigore dell'art. 6 della LR 18/2001. Da un lato, ai sensi del comma 14, prende avvio la fase di adeguamento degli strumenti comunali alle previsioni territoriali del Piano regionale; dall'altro, per effetto del comma 13 e in attesa che si predispongano a cura dei soggetti competenti i progetti per le nuove tratte, l'adeguamento stesso viene imposto per i soli casi di intervento su viabilità esistenti.

Vale a dire che nell'azione amministrativa del Comune, seppur priva della previsione di varianti stradali esterne alla S.S. n. 54, non si ravviserebbero “omissioni” di sorta nei riguardi dei disposti del Piano regionale, in forza delle disposizioni legislative anzidette.

Come secondo aspetto da considerare, va richiamata la modifica normativa (benché non del tutto rispondente all'art. 6 delle norme di attuazione del Piano regionale) effettuata dal Comune all'art. 24 del PRGC, per individuare le fasce di rispetto e protezione del nastro stradale della S.S. n. 54.

Qui, pur a fronte di un recepimento obbligato dei contenuti normativi di livello sovraordinato, non si può

disconoscere l'effetto che ne deriva sul piano del controllo degli usi nelle aree contigue all'asse stradale: una protezione e una salvaguardia pressoché totale (nella sostanza, "prossima" al livello di tutela richiesto dal Codice della Strada) che concorre pertanto a mantenere l'assetto attuale, in attesa che i progetti preliminari della strada pervengano a soluzioni definitive in fatto di scorrevolezza e punti di accesso.

Non sembrerebbe peraltro inconferente, sostenere che nella apposizione della fascia di rispetto lungo la S.S. n. 54 (fascia che, diversamente dal precedente PRV, opera anche su superfici edificabili), indirettamente si sia data attuazione anche alla previsione del comma 5, art. 6, del Piano regionale delle Infrastrutture: al momento infatti, non si intravederebbe altra possibilità, se non quella di porre in atto misure come quella assunta dal Comune, vista l'assenza della progettazione pubblica delle opere.

Da non prescindere, comunque, dal fatto che per il caso in questione le ragioni per poter conferire esecutività alla variante approvata, sul supporto delle valutazioni e considerazioni poc'anzi espresse, pongono in premessa il periodo nel quale il PRGC ha visto la propria elaborazione, ossia prima che il Piano regionale delle Infrastrutture venisse decretato e desse formalmente luogo ai propri effetti localizzativi e normativi.

Da tutto ciò che precede, dunque, appare evidente come nella soluzione approvata dal Comune vi siano una prima componente (dorsale ad est di S. Pietro) che afferisce all'iniziativa locale, non chiamata a confronti con disposizioni di settore sovraordinate (fatta eccezione per i "punti di contatto" con la viabilità di 1° livello), e una seconda componente (protezione e salvaguardia transitoria dell'attuale asse della S.S. n. 54) che, per il rango (sovracomunale) degli aspetti trattati e per il ruolo di area vasta svolto dall'infrastruttura, è tenuta a collocarsi nel quadro delle coerenze con gli strumenti territoriali regionali.

Le connessioni della dorsale locale di S. Pietro con la viabilità di interesse regionale di 1° livello (innesti a nord e a sud del Capoluogo) comportano l'introduzione di nuove disposizioni al presente strumento urbanistico, da osservare nel momento in cui si avvierà la procedura di formazione della futura variante di individuazione del tracciato locale entro l'"Ambito di rispetto" della zonizzazione.

Sostanzialmente ridimensionata e riconducibile entro i margini di compatibilità, può dirsi anche l'interferenza con l'ambito dell'ARIA: è pur vero che nei riguardi dei territori contermini al perimetro dell'ambito, proseguirebbe l'effetto di un'incidenza sui suoli agricoli, ma non si registrerebbero più situazioni di contrasto dirette nei confronti delle ben più rilevanti peculiarità riconosciute nel contesto della forra e dei luoghi ad essa prospicienti.

Rimosso infine il conflitto tra la previsione dell'ambito produttivo comprensoriale, in quanto soppresso, e le aree agricole su cui sarebbe dovuto insistere.

A fronte di tali revisioni di assetto, si ritiene di poter condividere quanto proposto dal Comune, non riscontrando più elementi di dissonanza e di contrasto dal punto di vista ambientale. Per quanto riguarda il rapporto con il Piano regionale di settore delle Infrastrutture, la conferma di esecutività della variante richiede di introdurre al PRGC la modifica seguente.

Modifiche da introdurre nella variante.

- Nella "Relazione di struttura", cap. "4. SISTEMA RELAZIONALE", sottotitolo "Strategie", dopo le parole "... adeguate alle caratteristiche delle aree attraversate.", è inserito il capoverso *L'adozione della variante al PRGC di individuazione del tracciato dell'arteria dorsale di distribuzione di cui alla precedente lett. a), è soggetta alla preventiva acquisizione del parere vincolante previsto dall'art. 166, comma 1, lett. a) della LR 26/2012.*

#### **Riserva 4**

Contenuto.

La Riserva rileva una perimetrazione delle aree urbanizzate e da urbanizzare (LR 33/2002) che, per eccessiva estensione negli intorni delle aree urbane di fondovalle, non sempre risulta garante del mantenimento e della conservazione delle qualità morfologiche, com'è noto leggibili negli insiemi formati dal tessuto dell'edificato storico e dalle aree libere di pertinenza. Il primo rischio a cui si andrebbe incontro, è la perdita di compattezza dei nuclei abitati, caratteristica che invece deve essere salvaguardata proprio per contraddistinguere i valori.

Le situazioni di maggiore incongruenza, per le quali si richiede al Comune un intervento di modifica della perimetrazione adottata, al fine di ridurre le superfici edificabili (campite in color ocra nella "Struttura del Piano"), vengono individuate a S. Pietro, Ponteacco, Sorzento e Vernasso.

Le ragioni della Riserva trovano fondamento anche nei dati statistici comunali, ove seppur in presenza di scostamenti nei trend demografici, non si registrano variazioni in aumento tali da giustificare previsioni insediative traducibili in sostanziali trasformazioni d'area agricola.

Pronuncia comunale.

Il limite delle aree urbanizzabili tracciato nella variante costituisce il confine tra il complesso sistema delle aree urbane/destinazioni d'uso (comunque non necessariamente saturabile) e gli ambiti propri delle funzioni agricole.

Sull'estensione delle aree urbanizzate e da urbanizzare, il Comune sottolinea come ad un raffronto con le superfici residenziali vigenti della zonizzazione, le aree in parola non manifestino eccedenze poi così significative.

Inoltre il tracciamento di tale perimetro risulta anche conseguente alle caratteristiche orografiche, geologiche e idrauliche del territorio, inglobando metodologicamente superfici comunque già interessate da processi di urbanizzazione.

Anche se il Comune suppone che alla base della Riserva, vi siano presunzioni di eccessiva marginalità delle aree individuate rispetto ai nuclei delle frazioni di S. Pietro, Sorzento, Ponteacco e Vernasso, in sede di approvazione dispone comunque riduzioni di superficie edificabile nelle frazioni suddette, in misura tale da ritenere superate le eccezioni regionali.

Verifica superamento Riserva.

Le riduzioni di superficie edificabile operano nelle aree pertinenti alle quattro frazioni richiamate dalla Riserva. A Ponteacco, le superfici escluse da potenzialità edificatorie acquistano la classificazione di "Aree di protezione dei centri abitati e di interesse paesaggistico".

Nel complesso, le modificazioni introdotte dal Comune concorrono a migliorare la compattazione nei nuclei di fondovalle e a rendere maggiormente equilibrati i rapporti tra aree insediate, aree rurali e ambiti del settore agroforestale.

La Riserva può dirsi pertanto superata.

## **Riserva 5**

Contenuto.

La procedura di reiterazione dei vincoli espropriativi svolta dal Comune, non tratta le previsioni della viabilità. La Riserva, pertanto, chiede di dar conto della situazione relativa al sistema relazionale comunale, per completare l'espletamento della fase di reiterazione.

Pronuncia comunale.

Il Comune allega, ad integrazione della schedatura presente nell'elaborato "Ricognizione delle nuove previsioni urbanistiche preordinate all'esproprio e reiterazione dei vincoli procedurali", ulteriori estratti planimetrici aventi ad oggetto "B. Viabilità e trasporti. B.1 Viabilità/Rettifiche stradali".

Gli estratti rappresentano modifiche e miglioramenti dei punti di raccordo delle strade esistenti con altre viabilità, adeguamenti di sezione, nonché in alcuni casi, previsioni di tracciati in variante che si discostano dai sedimi attuali.

Tutti gli estratti planimetrici allegati ex novo contengono la motivazione a supporto del vincolo espropriativo apposto. In tutti i casi in argomento, il Comune indica trattarsi di nuovo vincolo.

Verifica superamento Riserva.

Il Comune, con l'integrazione della schedatura approvata, completa l'analisi puntuale dei vincoli espropriativi.

In ogni scheda prodotta, compare la dicitura "PREVISIONE DI PRGC. Viene imposto un nuovo vincolo."

Si prende atto, pertanto, del regime dei vincoli inerenti la viabilità così come rappresentato dal Comune, cioè connesso esclusivamente a vincoli di nuova istituzione e non a situazioni di reiterazione degli stessi derivate da previsioni preesistenti.

Nell'espletamento della procedura di analisi dei vincoli effettuata in approvazione di variante, il Comune tuttavia omette di adeguare gli elaborati grafici X1a/A e X1a/B. Tale carenza richiede pertanto di introdurre nelle Tavole indicate le modifiche necessarie.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nelle Tavv. di "Ricognizione dei vincoli preordinati all'esproprio" (Tavv. X.1a/A e X.1a/B), sono introdotte le perimetrazioni delle aree di vincolo di cui alla schedatura approvata, contraddistinte come "B. Viabilità e trasporti. B.1 Viabilità/Rettifiche stradali".

## **Riserva 6**

Contenuto.

Per quanto riguarda l'individuazione delle zone B3 (di recente edificazione, ma che in taluni casi, presentano ancora lotti liberi) soggette a convenzione urbanistica con il Comune per la cessione di aree destinate a migliorare l'urbanizzazione stradale, la Riserva sottolinea la necessità di dimostrare che negli ambiti di Ponteacco e Sorzento sussista il requisito urbanistico relativo al parametro minimo di 1/8 tra superficie coperta e superficie di zona (art. 33 delle Norme del PURG).

Pronuncia comunale.

Il Comune, mediante conteggi allegati in "Relazione", dimostra il rispetto del parametro di PURG e riconferma pertanto le previsioni urbanistiche adottate.

La metodologia di calcolo applicata dal Comune, sia a Ponteacco che a Sorzento, prende in considerazione ambiti e isolati (il Comune li definisce "Compart") costituiti dall'insieme di lotti liberi, da fabbricati esistenti e dalle loro pertinenze, in una accezione di zona omogenea le cui caratteristiche evidenziano contiguità fisiche-morfologiche nei fondi coinvolti o al più, soluzioni di continuità tra gli stessi dovute solo a viabilità rurali o interpoderali.

Verifica superamento Riserva.

La dimostrazione analitica prodotta dal Comune sugli ambiti B3 di Ponteacco e Sorzento, consente di ritenere ammissibili le previsioni approvate in quanto coerenti con le disposizioni di PURG.

Pertanto la Riserva può dirsi superata.

## **Riserva 7**

Contenuto.

Le zone C del territorio comunale presentano in due casi (uno a est del cimitero di S. Pietro e l'altro a est di Vernasso Alto) aspetti di contrasto con i requisiti localizzativi richiesti alle aree residenziali di espansione, fra cui le esigenze di garantire connessione e integrazione funzionale tra aree urbane consolidate e le nuove direttrici di sviluppo (v. Allegato A alle disposizioni del PURG), nonché la necessità di difesa e tutela del vincolo paesaggistico dalle trasformazioni fisiche e infrastrutturali.

La Riserva richiede pertanto di stralciare la previsione della nuova zona C di S. Pietro (poichè "disgiunta" dal limite urbano e in contrasto con l'impostazione strutturale del PRGC), di adeguare conseguentemente il Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare nella Struttura del Piano, di introdurre, per la zona C di Vernasso Alto, integrazioni progettuali atte a migliorare il rapporto tra nuova urbanizzazione e Paesaggio.

Pronuncia comunale.

Le previsioni adottate discendono da valutazioni tecniche in ordine all'assetto insediativo e alle urbanizzazioni esistenti, nonché dall'orografia del contesto territoriale.

In accoglimento della Riserva, il Comune, comunque, stralcia la previsione di zona C a S. Pietro. In zonizzazione, l'area assume la classificazione di zona E4.R, mentre a livello strutturale, l'area stessa viene esclusa sia dal Perimetro delle aree urbanizzate e da urbanizzare, sia dai Sistemi funzionali che compongono lo schema strategico.

Ad integrazione normativa dell'ambito di espansione di Vernasso Alto, all'art. 9 delle Norme, il Comune prescrive a maggior salvaguardia della fascia vincolata, il reperimento dello standard del Nucleo elementare di verde all'interno dei 150 ml pertinenziali del corso d'acqua pubblica "Rio Grande".

Verifica superamento Riserva.

Le modifiche disposte alla variante paiono adeguate a ricondurre lo strumento urbanistico entro il quadro di riferimento del PURG e delle condizioni di compatibilità necessarie ad assicurare la tutela dei vincoli paesaggistici.

La Riserva è pertanto superata.

## **Riserva 8**



Contenuto.

La normativa della zona O (zona mista residenziale/terziaria) va adeguata per precisare che le destinazioni d'uso extraresidenziali, percentualmente risultino inferiori a quelle residenziali (v. art. 46 delle Norme di PURG).

Pronuncia comunale.

Il Comune, all'art. 10, comma 5, delle norme del PRGC, determina nel 40% la percentuale di massimo utilizzo del volume ammesso in zona, per fini diversi dalla residenza.

Verifica superamento Riserva.

La percentuale così definita rispetta le condizioni del PURG.

La Riserva è superata.

## **Riserva 9**

Contenuto.

Nella previsione degli standard urbanistici, in particolare in quella volta a reperire e a localizzare sul territorio "quote" di Verde di quartiere (Vq), il Comune sembra non relazionare a sufficienza tale previsione alle situazioni economiche generali e all'esigenza di contenimento della finanza pubblica locale.

Lo stato di fatto evidenzia che per la classe dimensionale indicata, il PRGC soddisfa abbondantemente le dotazioni minime del decreto regionale n. 0126/95.

Per questo, la Riserva chiede al Comune di mantenere in zona S1 (servizi e attrezzature collettive) le superfici Vq già realizzate, mentre il Verde di quartiere ancora da realizzare, andrebbe ad essere incluso nella sottozona S2 (attrezzature extra standard) la cui attuazione risulta riconosciuta in capo ai soggetti privati.

Si concorrerebbe così all'obiettivo di risparmio, sia in fatto di oneri di esproprio delle aree, che di spese di gestione delle stesse.

Pronuncia comunale.

Gli ambiti destinati a Verde di quartiere non ancora assunti al patrimonio comunale, sono quelli in località Cedron (1 area), Correda (1 area) e Azzida (3 aree).

Su tale assetto, il Comune sottolinea che:

- a Cedron, l'area è privata ma nonostante questo, si presenta già attrezzata e fruibile;
- a Correda, la superficie individuata è utilizzata per il gioco e rappresenta una risorsa per l'abitato anche in forza della sua centralità;
- ad Azzida, le tre aree Vq sono distribuite nell'area urbana e ne costituiscono elemento essenziale in quanto senza di esse, la dotazione specifica verrebbe a mancare.

Il Comune, sulla base di tali considerazioni, esclude dall'assoggettamento ad esproprio l'area di Cedron e adegua di conseguenza l'elaborato "Ricognizione delle nuove previsioni urbanistiche preordinate all'esproprio e reiterazione dei vincoli procedurali", nonchè la Tav. X.1a/A.

Tutte le zone di Vq restano incluse in zona S1.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva muove dal fatto che, in base alla capacità insediativa teorica del PRGC (ab. 2.427), la dotazione minima di standard per il Verde, Sport e Spettacoli all'aperto, è di circa mq 12.000. A fronte di tale dimensione, solo per il Verde di quartiere (una delle componenti della Categoria) già si contano quasi mq 20.000 di attrezzature esistenti e di proprietà comunale.

La Riserva intendeva pertanto riconoscere in zona S1 l'entità suddetta (circa mq 20.000, individuati dal PRGC a Ponteacco, Costa, Azzida, S. Pietro e Correda), mentre per le altre aree (quelle da reiterare e quelle di nuova individuazione) riteneva congruo e plausibile ricorrere alla classificazione S2, demandando così i costi di attuazione ai Privati.

Stando alle schede del fascicolo "Ricognizione delle nuove previsioni urbanistiche preordinate all'esproprio e reiterazione dei vincoli procedurali", le aree da reiterare o gravate da nuovi vincoli (tutte destinabili quindi, ai sensi della Riserva, ad essere ricomprese in sottozona S2) sono le seguenti:

- Correda (scheda 1): mq 3.891 da reiterare;
- Correda (scheda 4): mq 441 da reiterare e mq 2.579 come nuovo vincolo;
- Azzida (scheda 2): mq 499 da reiterare;

- Cedron (scheda 3): mq 7.586 da reiterare.

Tale situazione in parte si discosta da quella descritta nella controdeduzione comunale, poiché a Correda le aree vincolate (sia reiterabili, che vincolate ex novo) sono più d'una.

A prescindere da tale aspetto, la questione va tuttavia inquadrata nella sostanza: ai fini del superamento della Riserva, il Comune riduce di mq 7.586 le superfici da espropriare, mentre i rilievi formulati dalla Regione indicavano la quota da sottrarre, in mq 15.000.

E' indubbio che attraverso la determinazione comunale in approvazione, anche se certamente non equiparabile a quella prefigurata dalla Regione, si sia concretizzata una situazione migliorativa rispetto a quella delineata con la variante adottata. Nella comprensione delle ragioni che hanno ispirato l'assoggettamento a vincolo delle aree di Correda e Azzida, concorrono evidentemente le motivazioni riportate in questa sede dal Comune.

Le considerazioni summenzionate, l'azione di interesse generale ribadita dal Comune e interpretabile nella volontà di gestire aree verdi indispensabili per gli insediamenti, anche per la caratteristica di unicità e centralità del servizio offerto, portano pertanto a concludere per il superamento della Riserva formulata.

### **Riserva 10**

Contenuto.

La Riserva, per quanto riguarda la previsione di zona D2 di Azzida, richiama difetti di ordine metodologico (individuazione di nuova area produttiva, anziché premettere il riuso dell'esistente) e mancata osservanza del giusto rapporto tra fabbisogno e dimensionamento (peso eccessivo, se non giustificato dalla domanda, dell'uso artigianale-industriale nel contesto funzionale e morfologico dell'area urbana).

In particolare, la Riserva richiede dapprima di comprovare lo stato di saturazione dei lotti esistenti e l'entità del patrimonio inutilizzato. Precedentemente alla previsione di ulteriori mq 37.000 di nuove urbanizzazioni, infatti, si ritiene necessario avviare attività di recupero e riconversione dei fabbricati esistenti non in esercizio.

Ai sensi della normativa previgente alla LR 5/2007 (l'allora LR 52/1991) che sottende la formazione della variante, al PRGC spetta inoltre assicurare equilibrio territoriale tra gli insediamenti, nel senso di evitare fenomeni ingiustificati di sovradimensionamento e concentrazioni funzionali non congrue.

Pronuncia comunale.

La controdeduzione comunale rinvia ai contenuti dell'"Analisi delle industrie – verifica di compatibilità" già allegata alla variante adottata, da cui si può apprendere che solo quattro degli edifici insistenti sui lotti di zona D3, risultano inutilizzati (due non occupati, uno dismesso e un altro non più in attività).

Per tale situazione, non certo indicativa di un abbandono o di uno scarso utilizzo dei lotti industriali in loco, il Comune ritiene di ribadire la scelta della nuova zona D2, anche perché l'ambito indicato risulterebbe organizzato in modo tale da sfruttare parte delle infrastrutture di accesso già al servizio della zona D3.

Dalla nuova zona D2, inoltre, si genererebbero 5-6 lotti in più per una dimensione complessiva contenuta e idonea a fornire risposta alle istanze locali, occupando aree sufficientemente distaccate dagli ambiti residenziali.

Il Comune quindi riconferma la previsione di cui trattasi, come da variante adottata.

Verifica superamento Riserva.

Nella controdeduzione alla Riserva, il Comune provvede:

- a sottolineare e a ribadire la rispondenza tecnica degli elaborati ("Analisi delle industrie") già allegati alla variante adottata, per quanto attiene l'esigenza di documentare lo stato del patrimonio edilizio produttivo (capannoni sfitti o in disuso).

Il quadro che si evince, in effetti, comprova l'esiguità della disponibilità di unità produttive esistenti e probabilmente, visti i numeri, l'insufficiente propensione a soddisfare eventuali nuove richieste di fabbisogno che dovessero sopravvenire;

- a supportare con nuovi elementi conoscitivi e descrittivi la previsione azzonativa della zona D2, inquadrandola in un ambito di accettabilità per il suo dimensionamento circoscritto alle esigenze locali – 5/6 lotti - e per la sua configurazione che, in quanto a ridosso della vigente zona D3, permetterà di sfruttare parte delle opere di urbanizzazione già in esercizio.

Va dato atto al Comune della coerenza di quanto affermato in merito all'obiettivo di contenere l'espansione insediativa e i costi di realizzazione delle opere infrastrutturali.

Si conviene pertanto sul fatto che non sussistano condizioni tali da precludere il reperimento di nuovi spazi

produttivi in ambito locale, purchè sostanzialmente nei limiti del soddisfacimento ad istanze puntuali.

Appaiono dunque rimossi i rilievi che avevano posto la scelta azzonativa comunale in una posizione di contrasto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

La Riserva è superata.

Va tuttavia sottolineato al Comune che la riduzione dei suoli agrari necessaria ad ospitare le nuove aree, pur definiti dall'Ente "aree agricole compromesse" ovvero "territori consumati", non può essere sistematicamente intesa come condizione di favore nelle proposte di trasformazioni fisiche e funzionali, solo per il fatto di coinvolgere appezzamenti ormai privi della originaria naturalità. E' noto infatti come l'azione trasformativa di superfici agricole, se non controllata, possa comunque generare effetti alteranti al sistema di permeabilità delle acque nei suoli, ritenuto invece di preminente interesse nel quadro della tutela delle risorse naturali.

## **Riserva 11**

Contenuto.

Le zone omogenee E4.R ("Ambiti agricoli di rispetto dei centri abitati") costituiscono superfici rurali situate attorno ai nuclei di fondovalle. La variante in esame assegna a tali zone compiti di "mediazione" tra le aree urbane e quelle destinate a funzioni agricole, nonché di protezione di taluni usi del territorio da funzioni con essi non compatibili (ad esempio, la vicinanza di zone industriali agli ambiti destinati a residenza).

In base alla "Relazione generale", nelle zone E4.R l'edificazione resta limitata ad interventi sul patrimonio edilizio esistente, nella finalità di mantenere inalterato l'attuale rapporto tra costruito e aree libere.

Nella "Relazione di struttura", la funzione principale di filtro tra aree insediate e ambiti agroforestali, trova motivazione anche con l'obiettivo di considerare le superfici libere come riserva di aree destinabili ad eventuali future espansioni dei centri abitati.

Nella declinazione a livello operativo, gli assunti strutturali vengono ad essere esplicitati (v. art. 16.4 delle Norme di attuazione) ammettendo solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, dopo aver ribadito (negli "obiettivi di progetto") i propositi di limitare l'edificazione dovendo puntare al mantenimento del rapporto costruito/inedificato.

Rispetto ad obiettivi così marcati di conservazione e di salvaguardia degli intorni agricoli dei nuclei di fondovalle, da un esame congiunto della tav. Struttura del Piano (in particolare, della conformazione del Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare) e della Flessibilità riportata nella Relazione di struttura, emerge tuttavia la possibilità che sostanziali porzioni di zone E4.R possano essere trasformate a fini edificatori.

La Riserva richiede pertanto di intervenire sia sul Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare, sia sulla Flessibilità, per ridimensionare gli effetti di entrambi e per adeguarli strettamente agli obiettivi espliciti della variante.

Pronuncia comunale.

In controdeduzione alla Riserva, il Comune sulle zone E4.R precisa:

- che tali zone svolgono funzione di mediazione tra aree edificate ed ambiti agricoli, in attesa degli eventuali sviluppi insediativi dei centri abitati, pur sempre coerentemente alle possibilità ammesse dalla Struttura del Piano;
- che la funzione di mediazione riconosciuta alle zone E4.R è da intendersi in via permanente, allorché il ruolo di filtro/protezione sia finalizzato a mantenere opportuni distacchi tra aree destinate ad usi tra loro incompatibili, come pure a tutelare ambiti di valore ambientale e paesaggistico.

A parere del Comune, la Riserva, nei suoi presupposti, non sembra aver tenuto conto della coerenza complessiva della variante – coerenza presente e ribadita nelle righe che precedono - , quanto piuttosto esser derivata da una mancata condivisione dell'estensione del Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare.

Il Comune, in accoglimento della Riserva, produce alcune modificazioni alla variante sul piano strutturale (specificazione e migliore esplicitazione degli obiettivi adottati, attribuendovi coerenza più stretta con il Piano struttura); sottolinea altresì che a livello cartografico, per effetto degli adeguamenti già apportati a superamento della Riserva 4, non si rendono necessarie ulteriori rivisitazioni al Perimetro succitato.

In particolare, le modificazioni apportate alla "Relazione di struttura", consistono:

- in una enunciazione di dettaglio degli obiettivi di Piano, con i quali si articolano le finalità delle zone E4.R a seconda delle loro diverse collocazioni territoriali: per le zone prossime agli insediamenti esistenti o comunque interne al Perimetro di massima espansione, si prevede disponibilità ad accogliere eventuali espansioni insediative; per le altre zone (ricadenti entro l'ambito strutturale delle "Aree di protezione dei

- centri abitati e di interesse paesaggistico”), si riconoscono ruoli di mediazione tra l’edificato e le aree agricole, di filtro tra funzioni incompatibili, di salvaguardia paesaggistica dei valori storico morfologici;
- in strategie mirate a conservare l’inedificabilità delle aree, intendendo con ciò l’ammissione di soli interventi non eccedenti l’ampliamento dei fabbricati esistenti; tale inedificabilità va concepita non solo in funzione di preservare (stabilmente) il ruolo di filtro e protezione del verde agricolo, ma anche con la finalità di non pregiudicare i possibili futuri utilizzi edificatori, attuabili all’occorrenza a mezzo di varianti urbanistiche che trasformino le zone E4.R in zone B o C.

Verifica superamento Riserva.

Il Comune, oltre a riproporre in forma più dettagliata ed esplicita, obiettivi e strategie della zona E4.R, integra il testo della flessibilità. Per la verità, la parte riportata ex novo a pag. 9 della Relazione di struttura, sotto il profilo amministrativo, risulterebbe ascritta alla controdeduzione della Riserva 14. Nell’ambito della verifica di coerenza delle proposizioni e degli adeguamenti presentati dal Comune in merito alla Riserva 11, la valutazione dei contenuti della flessibilità come ridefiniti in approvazione di variante (trasformabilità delle zone E4.R a fini residenziali, ammissibile solo all’interno del Perimetro di massima espansione), pare tuttavia possa svolgersi più opportunamente in questa sede, al fine di pervenire a conclusioni esaustive e complete sul tema della riconversione funzionale delle aree oggi classificate E4.R.

Le nuove condizioni prescritte ed approvate dal Comune, in particolare quelle di non poter attivare trasformazioni sostanziali all’esterno del Perimetro di massima espansione (oltre al già avvenuto parziale riadattamento del Perimetro per effetto della Riserva 4), hanno determinato una revisione delle modalità di applicazione della flessibilità, incidendo pertanto sui luoghi dell’azione di salvaguardia nelle zone rurali d’intorno dei nuclei urbani.

A fronte di una flessibilità da reinterpretarsi ora in relazione alla rivisitazione del suddetto Perimetro, la possibilità di ridurre le zone E4.R a favore di zone B1, B2, B3, C, appare praticabile in misura inferiore a quella prevista dalla variante adottata e le limitazioni normative già in atto (impedimento alla nuova costruzione nelle zone B1; presupposti di adeguamento funzionale degli edifici e di ridelimitazione delle proprietà, nel riconoscimento delle zone B2; contiguità con aree edificate e saturazione parziale dell’esistente, quali condizioni per nuove zone B3 e C), proprio per il campo applicativo oggi più contenuto, sembrano contribuire in maniera più decisa alla preservazione delle aree agricole di cintura ai nuclei abitati.

La trasformabilità della zona E4.R trova riscontro nella sola “Relazione di struttura”, in quanto documento di gestione del PRGC (gestione al cui interno, per definizione, vengono ad essere ricomprese anche le eventuali future varianti urbanistiche al Piano). Gli “Obiettivi di progetto” delle Norme di attuazione operano invece nella direzione delle opere e degli interventi ammessi nella zona considerata.

In generale, anche se visivamente dalla Struttura del Piano, alcuni degli ambiti di espansione degli abitati possono apparire potenzialmente significativi dal punto di vista dimensionale, si ritiene che dagli stessi, per le disposizioni che regolano la trasformabilità delle zone E4.R, non si possano originare effetti di particolare squilibrio nel rapporto tra tessuti consolidati ed aree rurali.

Nella variante approvata, pertanto, non si ravvisano più elementi di contrarietà tali da impedire l’accoglimento della proposta comunale.

La Riserva può dirsi superata.

## **Riserva 12**

Contenuto.

Nell’adeguarsi al decreto regionale istitutivo dell’Area di Rilevante Interesse Ambientale (ARIA) del Fiume Natisone (DPGR n. 031/Pres. del 06.02.2001), il Comune, senza motivazione, esclude dall’Area stessa una porzione di territorio compresa tra S. Pietro e Oculis.

Il limite dell’ARIA deve pertanto essere esteso a ricomprendere anche le superfici ubicate tra le due località.

Pronuncia comunale.

Il Comune adegua la zonizzazione in accoglimento della Riserva.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

## **Riserva 13**

Contenuto.

La Riserva riguarda le Norme di Attuazione (NTA), per le quali, accertati alcuni contrasti nel raffronto con disposizioni sovraordinate, si richiede al Comune di apportare ai testi le dovute correzioni. I rilievi regionali attengono agli articoli 2, 5, 6, 10, 14.1, 16.1, 16.2, 17.3, 17.6, 18, 23, 24, 26 e 31.

Pronuncia comunale.

Il Comune integra e modifica tutti gli articoli oggetto di Riserva, ad esclusione dell'art. 17.3 (Zona D3.2) a supporto del quale, riconfermandone invece il testo nella forma adottata, adduce spiegazioni e chiarimenti sulle modalità di applicazione della norma. In particolare, le esplicitazioni attengono al caso di funzioni produttive esistenti correlate fisicamente con l'Ambito fluviale.

Verifica superamento Riserva.

Le determinazioni assunte dal Comune in sede di approvazione, ivi compresi i chiarimenti attinenti alla zona D3.2, consentono di ritenere superata gran parte dei rilievi formulati con la Riserva: fanno eccezione i punti relativi agli artt. 2, 5, 24, 26 e 31, per i quali le argomentazioni e gli adeguamenti comunali non paiono sufficienti a ricondurre nel rispetto delle disposizioni sovraordinate, le norme in esame.

Si dispongono pertanto di seguito, corredate dalle relative motivazioni, le necessarie modifiche da introdurre al PRGC:

#### ART. 2 – DEFINIZIONI

La definizione del Rapporto di copertura (RC) va inserita tra i parametri urbanistici (v. PURG) e non fra quelli edilizi.

Modifiche da introdurre alla variante.

- Dopo "2.4 – Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)" e il testo corrispondente, è inserita la definizione 2.5 – Rapporto di copertura (RC) esplicitata dalle parole *Esprime il rapporto massimo realizzabile tra superficie coperta e superficie fondiaria;*
- dall'elencazione delle definizioni relative ai parametri edilizi, sono soppresse le parole "g bis) rapporto di copertura (RC): il rapporto massimo realizzabile tra superficie coperta e superficie fondiaria."

#### ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli elenchi di cui alle lettere "A." e "B." non rispettano totalmente i contenuti dell'art. 5 del Regolamento attuativo della LR 19/2009 (D.P.Reg. 20.01.2012, n. 018/Pres.)

Modifiche da introdurre alla variante.

- Dall'elencazione "A" delle opere di urbanizzazione primaria, sono soppresse le parole "8. rete telefonica";
- dal sottotitolo introduttivo all'elencazione "B" delle opere di urbanizzazione secondaria, è stralciato il rinvio "(ai sensi dell'art. 91 della LR 52/91)";
- all'elencazione "B" delle opere di urbanizzazione secondaria, dopo "3. scuole dell'obbligo;", è introdotto il seguente *3 bis. Istituti di istruzione superiore;*

#### ART. 24 – LIMITI DI RISPETTO

Le dimensioni del limite di rispetto stradale oggetto del presente articolo e riportate in zonizzazione, non rispettano integralmente le disposizioni dell'art. 6 delle Norme di attuazione del Piano regionale delle Infrastrutture di Trasporto, della Mobilità delle Merci e della Logistica.

Per effetto di tale art. 6, nel comune di S. Pietro al Natisone il limite di rispetto relativo alla viabilità extraurbana di 1° livello (S.S. n. 54) è così determinato:

- dimensione di ml 40.00 riducibile a ml 20.00, in quanto ricadente in territorio classificato montano;
- analoga dimensione di ml 20.00, su tratte stradali esterne ai centri abitati ma interne ad aree edificabili/trasformabili che, ai sensi del PRGC, si attuino in forma diretta o che risultino già interessate da strumenti particolareggiati esecutivi;
- possibilità di ridurre le dimensioni suindicate, previo consenso dell'Ente gestore della strada.

Per viabilità diverse dalla S.S. n. 54, il riferimento normativo di livello sovraordinato è rappresentato dalle disposizioni del Codice della Strada.

Modifiche da introdurre alla variante.

- Dal testo del sottotitolo "A) Viabilità stradale", sono stralciate le parole "in zona agricola e forestale";

- dopo il richiamo alle viabilità "(... della Val Alberone, sp 45 - della Val Cosizza e comunali)", è inserito il periodo *La dimensione del limite inedificabile relativo alle viabilità di cui al precedente punto 2., si intende applicabile fatte salve più restrittive disposizioni di protezione e sicurezza previste dalle norme del Codice della Strada;*
- nella Legenda della zonizzazione, in corrispondenza della voce "LIMITI DI RISPETTO Stradale", è aggiunta l'annotazione *(il limite è indicativo: la dimensione effettiva va computata in conformità alle prevalenti disposizioni dell'art. 24 delle Norme di attuazione).*

#### ART. 26 – DISPOSIZIONI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI ACCESSI

Nel testo non risultano inseriti, per quanto riguarda la regolamentazione degli accessi, gli indirizzi relativi alla fase della progettazione della ristrutturazione della S.S. n. 54.

Si tratta pertanto di adeguare il testo approvato, all'art. 7 delle norme tecniche del Piano regionale delle Infrastrutture di trasporto.

Modifiche da introdurre alla variante.

- Al testo del sottotitolo "1. Viabilità regionale extraurbana di 1° livello (ss 54)", dopo le parole "... nuovi innesti sulla ss. 54 oltre a quelli esistenti.", è inserito il periodo *La progettazione della ristrutturazione della S.S. n. 54 richiede l'attivazione di una verifica del numero e della reciproca distanza degli accessi e, possibilmente, l'individuazione di soluzioni per il loro coordinamento e razionalizzazione ai fini della sicurezza stradale.*

#### ART. 31 – PANNELLI SOLARI TERMICI ED IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA CELLULE FOTOVOLTAICHE

La Riserva richiede di integrare il testo dell'articolo richiamando i disposti dell'art. 40, comma 1 bis), della LR 5/2007, al fine di una regolamentazione degli impianti fotovoltaici a terra in zona agricola.

In sede di approvazione della variante, il Comune integra in tal senso le disposizioni inerenti i Parchi fotovoltaici.

Dal 18.10.2012, tuttavia, è in vigore la LR 19/2012, che all'art. 53 ha espressamente abrogato il citato comma 1 bis della LR 5/2007.

Nell'ambito della disciplina legislativa, in attesa che il Comune dia corso alla formazione del Documento energetico comunale (DEC) ai sensi dell'art. 6 della LR 19/2012, permangono pertanto come riferimento legislativo di settore le previgenti disposizioni del comma 1 dell'art. 40 della LR 5/2007 e le linee guida ministeriali di cui al DM 10.09.2010 pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2010.

Modifiche da introdurre alla variante.

- Al testo del punto "2. PARCHI", il periodo "In particolare, le zone agricole destinate ad ospitare gli impianti a terra devono rispettare almeno le caratteristiche di cui al co. 1 bis, art. 40 della LR 5/2007 e s.m.i, tenuto conto che sono abilitati a tale facoltà i soli imprenditori agricoli.", è stralciato e sostituito dalle parole *in zona E, sono abilitati alla realizzazione i soli imprenditori agricoli;*

#### **Riserva 14**

Contenuto.

In correlazione a quanto già sollevato con la Riserva 11 sulla possibile trasformabilità della zona E4.R a favore di nuove aree fabbricabili, nonostante alla zona stessa il PRGC conferisca funzioni invariati di filtro tra aree agricole ed aree insediate, si evidenzia la necessità di intervenire con modifiche al testo della Flessibilità per consolidare il ruolo di protezione e di salvaguardia a favore dei nuclei di fondovalle.

La presente Riserva, per quanto riguarda le zone B1, B2 e B3, richiede pertanto di precisare in flessibilità che:

- le zone B1, analogamente a quanto già deliberato per le B2 e B3, siano individuate, per esigenze di compattezza insediativa, entro il Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare;
- nel caso di introduzione di zone all'interno del Perimetro suddetto, sia soddisfatto il requisito del rapporto di 1/8 di superficie coperta, come da art. 33 del PURG;
- non meno del 70% delle nuove zone, debba possedere le caratteristiche urbanistiche dell'art. 5, comma 1, n. 2 del DPGR 0126/1995 (debbano in pratica ricadere entro le aree edificate ed urbanizzate).

Pronuncia comunale.

La controdeduzione comunale richiama in premessa le argomentazioni già riportate a favore del superamento della Riserva 11, ponendo l'accento in particolare sulle ragioni e sui chiarimenti adottati a riconferma del duplice ruolo conferito alla zona E4.R (di riserva per eventuali espansioni urbane, nelle superfici prossime all'abitato; di protezione ambientale e paesaggistica, nelle aree più esterne).

Con tali considerazioni, il Comune intende, una volta di più, ribadire la coerenza interna del PRGC, non condividendo le valutazioni istruttorie regionali che pongono eccezioni di contraddittorietà tra enunciazione di obiettivi strutturali di salvaguardia e, nello stesso tempo, possibilità di riduzione di suolo agricolo.

Al fine di circoscrivere con maggiore chiarezza l'ambito di applicazione delle disposizioni inerenti la trasformabilità delle zone E4.R verso nuove zone residenziali, il Comune ripropone la flessibilità (v. pag. 9 della Relazione di struttura) ammettendo la riduzione delle zone E4.R solo entro il Perimetro di massima espansione.

Oltre a ciò, la deliberazione comunale di approvazione determina ulteriori modifiche alla Relazione di struttura adottata, nei termini seguenti:

- l'ampliamento delle zone B1 potrà avvenire solo all'interno del Perimetro di massima espansione (v. Flessibilità di zona, pag. 3 della Relazione di struttura).

Tale condizione viene introdotta dal Comune, pur supponendo che già nella disciplina adottata, si potessero ritrovare sufficienti elementi regolativi atti a evitare sviluppi disarticolati dei centri abitati;

- le nuove individuazioni e rilocalizzazioni di zona B3 dovranno essere conformi al dettato dell'art. 33 del PURG (v. Flessibilità di zona, pag. 5 della Relazione di struttura).

Su tale argomento (1/8 di superficie coperta) nessuna modifica viene invece disposta dal Comune al riguardo delle zone B1 e B2. Per queste due zone, le ragioni del mancato adeguamento della variante vengono motivate dal Comune richiamando le caratteristiche possedute dalle zone stesse (patrimonio edilizio storico, quindi non disconoscibile, né riclassificabile), nonché il connotato fisico-morfologico del tessuto interessato, che essendo qualificato da densità edilizie particolarmente elevate, anche se dovesse essere oggetto di ampliamenti di zona (comunque già limitati per effetto della flessibilità adottata) comunque non farebbe mai mancare il requisito percentuale minimo previsto dal PURG;

- sulla percentuale del 70% calcolata sui futuri ampliamenti di zona B reperibili in applicazione dei limiti di flessibilità, dimensione percentuale minima da far valere per l'allocazione di nuove zone B entro le "aree edificate-urbanizzate", il Comune sottolinea come tale requisito sia già previsto per le zone B3, essendo peraltro esteso anche agli interventi di rilocalizzazione.

Sulle zone B1 e B2, l'Amministrazione comunale non concorda invece con la Riserva, giudicando eccessive le "preoccupazioni" della Regione in merito all'eventualità che nuove individuazioni possano essere riconosciute in ambiti non adeguatamente attrezzati dal punto di vista infrastrutturale.

Per il Comune, infatti, si tratterebbe di "eventi non verificabili", in ragione delle condizioni già impartite dalla flessibilità e della assai scarsa propensione allo sviluppo residenziale nel territorio in oggetto.

A margine delle considerazioni suddette quale espressione della controdeduzione alla richiesta regionale di determinare una soglia numerica minima (percentuale del 70%) alle nuove localizzazioni insediative, la "Relazione" di variante pone all'attenzione alcune valutazioni di merito che, non avendo riscontro sul piano della tecnica progettuale e pianificatoria, alla scrivente struttura regionale paiono estranee non solo alla controdeduzione della Riserva, ma anche ad ogni buona regola di cooperazione tra Enti. Ciò anche per l'improprietà e l'infondatezza di alcuni termini utilizzati e richiamati.

Verifica superamento Riserva.

- Individuazione delle zone B1: la modifica inserita dal Comune in flessibilità, precisa espressamente le condizioni di individuazione delle nuove zone residenziali. La Riserva è superata;
- obbligo di rispetto dell'art. 33 del PURG (superficie coperta, pari ad almeno 1/8): per le zone B3, Riserva superata alla luce delle modifiche introdotte in flessibilità; per quanto attiene le zone B1, Riserva superata per le precisazioni evidenziate dal Comune.

Le stesse precisazioni non risultano tuttavia idonee a superare i rilievi alle zone B2: infatti, sussisterebbero sul territorio episodi (come quello a nord di Azzida) che in quanto lotti ineditati potrebbero non consentire in futuro di attestare la percentuale di copertura minima del PURG in concomitanza ad eventuali ampliamenti di zona.

Alla flessibilità della zona B2, si rende pertanto indispensabile introdurre una modifica al testo approvato. La modifica coincide con quella necessaria a superare i rilievi del successivo alinea;

- rispetto della percentuale minima del 70% delle nuove zone B: Riserva superata per quanto riguarda le zone B3.

Per le zone B1 e B2, la flessibilità approvata condiziona i relativi ampliamenti a finalità di "organizzazione"

secondo moduli compositivi omogenei dell'edificazione nei sedimi che circondano i nuclei storici, ad esigenze di tutela delle pertinenze aggregandole fra loro, di riqualificazione ambientale per situazioni di compromissione igienico-sanitaria, di corretta ricomposizione degli assetti proprietari.

Per le considerazioni integrative soprariportate dal Comune e in particolare per la collocazione territoriale delle zone B1, si può convenire sulla non necessità di dover specificare ulteriormente la relativa flessibilità. In relazione alla zona B2, va ricordato invece che la Riserva è derivata dall'obiettivo di rendere certa, attraverso una declinazione di carattere numerico – percentuale minima, l'applicazione del criterio generale introdotto dall'art. 5 del DPGR 0126/1995 (il limite delle aree urbanizzate come riferimento prioritario nell'individuazione delle zone B).

Stabilendo una soglia numerica, si riteneva di poter operare nel verso di evitare incertezze e discrezionalità applicative nelle successive fasi di gestione del PRGC.

Il Comune, non deliberando in tal senso, non ha ritenuto né indispensabile, né opportuno dotarsi di tale limitazione numerica quale condizione da osservare nel reperimento delle zone B2.

Pertanto, non resta che continuare a riferirsi all'art. 5 del DPGR 0126/1995, il cui disposto deve essere espressamente introdotto nel PRGC, come peraltro già previsto dal Comune per le zone B3 (v. "Nota" a pag. 5 della "Relazione di struttura").

Al termine della presente analisi tecnica, una breve valutazione a riscontro di quanto sottolineato dalla "Relazione" di variante sul comportamento dimostrato dalla Regione nell'esame dello strumento urbanistico del Comune.

Parole come "pressing" volto ad aggiustare il Piano o "accanimento terapeutico e prevaricatore" nei confronti dell'esercizio del diritto discrezionale appartenente al Comune, paiono termini assolutamente non accettabili, viste le finalità tecniche della Riserva regionale, peraltro indicativi di una scarsa chiarezza da parte del Comune in ordine ai limiti delle proprie competenze che, in taluni casi, debbono essere chiamate a confrontarsi con atti sovraordinati.

Una cosa è la componente discrezionale della progettualità delle scelte del proprio territorio (mai messa in discussione da parte della Regione), altra questione è la collocazione di tali scelte nel pieno rispetto e in totale coerenza con i documenti prodotti dall'Amministrazione regionale e in questo caso votati sia al contenimento di opere di urbanizzazione non necessarie, sia alla compattezza delle aree urbane. Documenti che debbono trovare una loro applicazione in sede formativa dei piani, attraverso interpretazioni volte al perseguimento di interessi generali, anche se i documenti stessi afferiscono al livello regolamentare, come i decreti, e non necessariamente a quello legislativo.

Modifiche da introdurre alla variante.

- Nella "Relazione di struttura", paragrafo "A.3 Zone B2", sottotitolo "Flessibilità", dopo le parole "... miglioramenti volumetrici e soluzioni insediative più funzionali.", è inserito il periodo "*L'individuazione delle zone B2 deve avvenire prioritariamente all'interno del perimetro delle aree edificate-urbanizzate*".

## **Riserva 15**

Contenuto.

Nella zonizzazione le campiture delle zone omogenee si sovrappongono a quelle delle prescrizioni idrauliche, creando incertezze nella comprensione dello strumento grafico.

Si tratta pertanto di ricorrere a modalità di stampa che permettano un'applicazione chiara e certa delle previsioni del Piano.

Pronuncia comunale.

Le aree soggette a pericolosità idrauliche vengono individuate mediante simbolismi e delimitazioni.

Verifica superamento Riserva.

L'informazione di livello azzonativo si distingue chiaramente da quella del vincolo geologico.

La Riserva è pertanto superata.

## **B) Osservazioni/opposizioni**

Alla variante sono pervenute 110 osservazioni/opposizioni.

L'esame istruttorio effettuato sulle osservazioni/opposizioni totalmente o parzialmente accolte, ha comprovato, fatta eccezione per l'osservazione n. 99, l'assenza di conflitti nei riguardi degli obiettivi e delle strategie del PRGC, ravvisando pertanto condizioni di ammissibilità nei relativi accoglimenti.



In merito all'osservazione n. 99, si dispone invece lo stralcio della disposizione introdotta nella Flessibilità a pag. 15 della "Relazione di struttura", in quanto non conseguente alle determinazioni ("richieste non accolte") assunte dal Consiglio comunale e riportate a pag. 27 della Relazione di variante.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che l'esecutività della deliberazione consiliare n. 26 del 21.09.2012 del comune di San Pietro al Natisone, con cui si è approvata la variante n. 13 al Piano regolatore generale comunale, possa essere confermata dal Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale, con l'introduzione delle modifiche indicate al precedente ESAME ISTRUTTORIO.

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

F.to dott. Dario Danese

VISTO: IL PRESIDENTE