

	<b>REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA</b>
<b>DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, UNIVERSITÀ</b>	
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. 06/14**  
**D.D. 03.03.2014**

**Oggetto:**

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

Comune di Buja.  
Variante n. 35 al Piano regolatore generale comunale.  
Del. C.C. di approvazione n. 3 del 21 febbraio 2013.  
Del. C.C. di modifica e approvazione n. 67 del 18 dicembre 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.

**Premesse amministrative e procedurali**

Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 7 novembre 2011 l'Amministrazione comunale di Buja ha adottato la Variante n. 35 al Piano regolatore generale comunale (P.R.G.C.).

La Giunta regionale, con propria deliberazione n. 523 del 29 marzo 2012, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007 e s.m.i., ha disposto di esprimere riserve vincolanti in ordine alla Variante n. 35 al P.R.G.C. del comune di Buja facendo proprio il parere del Vicedirettore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici n. 012/12 del 26 marzo 2012.

Con nota prot. SPTT/8120/4.411 del 4 aprile 2012 la suddetta deliberazione della Giunta regionale è stata trasmessa al Comune, ai sensi di quanto disposto dall'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007 e s.m.i.

Il comune di Buja, con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 21 febbraio 2013, ha approvato la Variante n. 35 al P.R.G.C., introducendovi le modifiche conseguenti alle riserve avanzate dalla Giunta regionale e all'accoglimento di alcune osservazioni.

Con nota prot. SPTT/11729/4.411 del 19 aprile 2013 è stato comunicato al comune di Buja l'avvio del procedimento. Successivamente con nota prot. n. 7142 di data 25 maggio 2013 il comune di Buja ha chiesto al Servizio pianificazione territoriale di sospendere l'istruttoria in corso, al fine di permettere un esame più approfondito ed una valutazione più circostanziata degli aspetti relativi al superamento della riserva n. 4.

Il comune di Buja, con deliberazione del Consiglio comunale n. 67 del 18 dicembre 2013, di modifica della deliberazione consiliare n. 3/2013, ha riapprovato la Variante n. 35 al P.R.G.C., introducendovi ulteriori modifiche in riscontro alla riserva n. 4 avanzata dalla Giunta regionale.

Fanno parte integrante e costituiscono la Variante in esame i seguenti elaborati scritti e grafici come approvati dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 3/2013 e dalla successiva deliberazione di modifica e riapprovazione n. 67/2013:

- Relazione;
- Modifiche;
- Repertorio fotografico;
- Obiettivi. Strategie. Limiti di flessibilità;
- Zonizzazione P.R.G.C. Variante 35 – Generale Ovest in scala 1:5000;
- Zonizzazione P.R.G.C. Variante 35 – Generale Est in scala 1:5000;
- Norme di Attuazione;
- Strategia di Piano – planimetria in scala 1:15000;
- Verifica della significatività di incidenza su S.I.C.;
- Relazione geologica – tecnica, sismica e idraulica;
- V.A.S. – Verifica di assoggettabilità;
- Pronuncia sulle riserve su parere del Ministero per i beni e le attività culturali sulle osservazioni e opposizioni.

La deliberazione consiliare n. 3/2013, la successiva deliberazione di modifica e riapprovazione n. 67/2013 e gli atti tecnici approvati sono pervenuti al Servizio pianificazione territoriale, in forma completa, il 28 gennaio 2014. Con nota prot. SPTT/4069/4.411 del 5 febbraio 2014 è stato comunicato al comune di Buja il riavvio del procedimento.

## **Verifica superamento riserve**

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

### Contenuto Riserva 1

*“La Variante provvede ad una ridefinizione dei nuclei storici che attualmente risultano classificati zona A e “zone centrali delle frazioni oggetto di P.R.P.C.”.*

*Le zone A sono articolate in “zona A – di ricostruzione”, “zona A – di tutela” e “zona A – verde alberato di pregio”, mentre le “zone centrali delle frazioni oggetto di P.R.P.C.” sono suddivise in “ambiti residenziali” e “aree verdi”.*

*Tutte le zone sopra indicate sono soggette a piano attuativo (molti dei quali già formati).*

*La Variante, rilevato che a più di 34 anni dal terremoto gli insediamenti hanno raggiunto un assetto relativamente definito, e valutato lo stato di fatto attraverso un repertorio fotografico, provvede ad eliminare le “zona A – di ricostruzione” e ridurre le tipologie di zone interessanti i nuclei storici a tre tipologie e nel contempo esclude dalla classificazione come zona A alcune aree ritenute non presentare più alcun interesse storico-artistico-documentale.*

*Le tre zone risultanti vengono distinte in:*

- *complessi nei quali l'interesse storico-artistico-documentale o ambientale è tale da richiedere preminentemente un'azione di tutela (“zona A di tutela” soggetta a Piano particolareggiato);*
- *complessi nei quali l'impianto urbanistico e la memoria storica possono richiedere un'azione di conservazione e riqualificazione, mediante una caratterizzazione degli interventi tale da mantenere o recuperare e ricostruire un'identità (“zona A di caratterizzazione” soggetta a Piano particolareggiato);*
- *aree di verde alberato di pregio, costituenti pertinenze o parte integrante di complessi edilizi storici o di matrice storica (“zona A di tutela del verde” soggetta a Piano particolareggiato).*

*Gli ambiti non identificati più come zona A vengono riclassificati generalmente come zona B1, B2, B3, B4 e BO.*

*La Variante recupera generalmente il potenziale volumetrico dei piani attuativi vigenti, e dove questo sia superiore all'indice di piano generale ne indica specificatamente la misura mediante schede che vengono allegate alle norme di*

attuazione. In tali aree continuano ad operare i piani attuativi previgenti, salvo che il Comune non decida di revocarli motivatamente, nel qual caso verranno applicate direttamente le previsioni di P.R.G.C. per le aree riclassificate zona B, mentre le aree identificate come zona A rimangono comunque soggette alla formazione di un nuovo piano attuativo. Prima di procedere ad un'analisi specifica delle modifiche introdotte dalla Variante va ricordato che il P.U.R.G. nelle Norme di attuazione all'allegato F "Elenco dei complessi urbanistici di interesse storico-artistico e di pregio ambientale" classifica Buja come "Centro storico con elevato grado di trasformazione" ed Avilla come "nucleo di interesse ambientale di tipo A". Tale identificazione tuttavia veniva effettuata in data antecedente al terremoto del 1976.

Le zone "zona A di tutela" e "zona A di tutela del verde" vengono sostanzialmente mantenute rispetto al Piano vigente (salvo qualche lieve aumento nella zona di Monte), confermando quindi i caratteri storico-artistico-documentali o ambientali dei complessi edificatori e delle aree di pertinenza interessate.

Relativamente alla riclassificazione delle aree dei centri storici parte in "zona A di caratterizzazione" e parte in "zona B", si ritiene invece che la Variante non abbia esaurientemente illustrato il percorso logico e le motivazioni che stanno alla base di detta modifica; il tutto anche in relazione a quanto già indicato dai precedenti strumenti urbanistici che per le zone in esame avevano introdotto le seguenti disposizioni:

- la Variante di adeguamento alla L.R. 52/1991 (Variante n. 14 entrata in vigore in data 14 maggio 1998) a seguito di una ricognizione dell'edificato relativamente ai nuclei storici, aveva classificato come zona "A di ricostruzione" le aree per le quali non era stata ancora completata l'opera di ricostruzione a seguito del terremoto; le restanti altre venivano classificate come zona B;
- la Variante n. 19, entrata in vigore in data 27 febbraio 2003, ha introdotto le "zone centrali delle frazioni oggetto di P.R.P.C.", comprendendo al loro interno, oltre le zone "A di ricostruzione", anche alcune zone omogenee classificate dalla Variante n. 14 come zona B.

In merito alla presente Variante, se da un lato si può concordare, in linea di principio, che con la nuova classificazione dei centri storici, per le aree degli stessi che si è inteso trasformare in zona B, viene meno l'obbligo del piano attuativo riducendo, quindi, la complessità nella predisposizione di un ulteriore strumento urbanistico di scala particolareggiata, dall'altro non risulta chiara la scelta di mantenere per alcuni ambiti dei centri storici, di fatto già completamente ricostruiti, l'obbligo della pianificazione di dettaglio con l'individuazione delle "zona A di caratterizzazione".

Da un esame complessivo degli elaborati si può indicativamente desumere che la Variante, attraverso la scelta di assoggettare a pianificazione attuativa gli ambiti in cui la ricostruzione post terremoto non ha prodotto l'effetto insediativo auspicato, si ponga l'obiettivo di far riemergere quelle caratteristiche storico-artistico-documentali proprie dei nuclei individuati, al fine di caratterizzarli e far assumere agli stessi i connotati di una tipica zona A così come definita dal P.U.R.G..

Tale obiettivo, seppur pregevole, appare di fatto di non facile realizzazione soprattutto perché va a incidere su nuclei completamente ricostruiti a seguito del terremoto e che attualmente non necessitano di cospicui interventi edilizi che possano incentivare operatori privati ad intervenire facendo riemergere le caratteristiche storico-artistico-documentali proprie degli edifici stessi.

L'obbligo di attuazione dei comparti attraverso la predisposizione di opportuni Piani attuativi di iniziativa pubblica, potrebbe concretizzarsi in un ulteriore onere per l'Amministrazione Comunale che dovrebbe farsi carico della stesura e dell'iter burocratico per la predisposizione dei Piani stessi.

A fronte di tali elementi di criticità, si evidenzia come la eventuale classificazione del tessuto edilizio suddetto nelle sottozone omogenee A0 o B0 in luogo delle zone "A di caratterizzazione", avrebbe permesso l'attuazione degli ambiti in esame attraverso interventi diretti. In tale prospettiva, per la definizione delle sottozone suddette l'Amministrazione comunale avrebbe dovuto effettuare un'analisi storica approfondita sull'impianto urbanistico degli insediamenti e sviluppare, attraverso un'analisi tipologica e formale, una catalogazione dei caratteri morfologici degli insediamenti medesimi, anche con l'ausilio del repertorio fotografico. Infine avrebbe dovuto predisporre delle norme specifiche per singoli edifici o gruppi di essi (sviluppate a scala edilizia e con un livello di approfondimento rapportabile a quello utilizzato per la predisposizione di un Piano Particolareggiato), tali da consentire la riqualificazione e caratterizzazione dell'intero centro storico, in assonanza anche a quanto già disposto per le aree indicate con la sigla (a) relativamente alle prescrizioni edilizie di cui all'allegato 4 alle Norme di Attuazione.

Si ritiene che, anche alla luce delle osservazioni e delle alternative sopra evidenziate, l'obiettivo di riqualificare gli ambiti in esame attraverso la definizione delle zone "A di caratterizzazione", attuabili con procedura indiretta tramite P.R.P.C. di iniziativa pubblica, debba quindi essere a maggior ragione adeguatamente motivato e meglio esplicitato negli elaborati di Variante.

Inoltre, risulta necessario produrre un'attenta analisi sull'impianto urbanistico, sulla tipologia, sulle caratteristiche, sui caratteri morfologici e sulle peculiarità dei comparti interessati, desumibili anche attraverso il repertorio fotografico prodotto, al fine di chiarire le motivazioni che hanno portato a classificare alcuni ambiti "zona A di caratterizzazione" e ad escluderne altri indicandoli come zone B1, B2, B3, B4 e B0.

Da ultimo, risulta opportuno definire in modo più specifico e puntuale la perimetrazione degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa inserendo al loro interno anche i tratti di viabilità pubblica, tenuto conto che molte delle caratteristiche storico-artistico-documentali possono trovar riscontro proprio nel sistema infrastrutturale dell'ambito interessato.

Si ritiene quindi necessario, a seguito di quanto esposto, sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 1**) affinché il Comune:

- integri gli elaborati di Piano con l'indicazione del percorso logico e delle motivazioni che stanno alla base delle modifiche introdotte, anche in riferimento alle osservazioni e alle alternative sopra evidenziate;
- produca un'attenta analisi al fine di chiarire le motivazioni che hanno portato a classificare alcuni ambiti in "zona A di caratterizzazione" e altri in zona B, e provveda alla perimetrazione dei comparti soggetti a pianificazione attuativa."

#### Pronuncia comunale

"La riserva verte sostanzialmente sulle zone riclassificate A di caratterizzazione e sulle zone riclassificate B, di varie tipologie.

La Regione ha ben colto l'obiettivo della variante, che è quello di fare riemergere quelle caratteristiche storico-artistico-documentali proprie di parte dei nuclei di matrice storica.

Il repertorio fotografico dimostra come nella necessità o nell'emergenza della ricostruzione in diversi ambiti l'opera non abbia restituito un tessuto urbanistico compiuto o in piena sintonia con le caratteristiche tipiche storiche.

La variante classifica i complessi di maggior interesse storico-artistico-documentale o ambientale zona A di tutela, e le aree di verde alberato di pregio zona A di tutela del verde. E su questo non vi sono riserve.

Per gli altri ambiti la variante ha seguito un percorso di mediazione tra:

- a) il recupero di una identità dei luoghi più rappresentativi nella memoria storica locale. I luoghi più rappresentativi sono normalmente quelli centrali ad agglomerati urbani costituitisi attorno a una piazza o lungo le vie storicamente più densamente costruite;
- b) la sussistenza di strutture organizzate in modo da configurare un impianto urbanistico sufficientemente continuo e originale su cui fondare mediante completamenti e criteri costruttivi un'evoluzione riprendente le caratteristiche tipiche storiche;
- c) la consapevolezza che le tipologie a villa unifamiliare o comunque a blocco isolato sono difficilmente reversibili;
- d) l'opportunità di mantenere generalmente nelle aree non più assoggettate a piano attuativo il potenziale costruttivo fissato dai piani attuativi finora vigenti.

Di fatto la riclassificazione in zona B ha riguardato per lo più aree edificate o edificabili di tipologia villa unifamiliare o blocco isolato, a volte anche misto commerciale – residenziale o commerciale – artigianale.

La riclassificazione in zona A di caratterizzazione ha riguardato invece per lo più aree in cui esistono dei complessi in linea, generalmente fronte strada, ma anche interni, con quella che era tipicamente la corte, pur se frazionata e/o occupata da strutture di servizio.

...

Quanto alla non facilità di realizzazione dell'obiettivo di caratterizzare maggiormente i nuclei costituenti il risultato di riparazione – ricostruzione post terremoto, può considerarsi comunque che:

- a) nei nuclei classificati zona A di caratterizzazione permangono comunque dei vuoti in cui è auspicabile un'azione di ricuciture, che sia guidata con strumenti che non siano solo indici o parametri numerici, ma mediante indicazioni anche grafiche che siano idonee a promuovere il completamento del tessuto urbanistico parte per parte secondo uno schema coerente con l'esistente o il preesistente storico;
- b) il fabbisogno di spazio per ogni individuo cresce inevitabilmente con l'aspirazione al miglioramento della qualità della vita, nel lungo periodo, al di là delle contingenze economiche. E peraltro la semplice moltiplicazione delle famiglie, anche a parità di abitanti, genera la necessità di nuovi alloggi, mediante recupero, ampliamento e nuova costruzione. E quest'opera è auspicabile che interessi prioritariamente i nuclei storici;
- c) per il prossimo futuro può prospettarsi anche una diffusione di interventi volti al risparmio energetico e alla produzione di energia da fonti rinnovabili, che possono essere accompagnate da rinnovo di elementi costruttivi o di finitura, e comunque possono incidere sulle caratteristiche esteriori degli edifici e delle cortine edilizie.

Questi interventi è opportuno che siano guidati specie nelle aree di matrice storica da una disciplina urbanistica ragionata sulle varie casistiche.

Quanto all'onere per l'Amministrazione comunale per i piani attuativi della zona A può considerarsi che:

- a) la variante non comporta di per sé un obbligo immediato di formazione di piani nuovi. Qui possono anche essere mantenuti i piani vigenti, essendo essi revocabili anche parzialmente, anche solo per le zone B, come già previsto dalle norme di attuazione vigenti (v. art. 41, comma 2, lettera a);
- b) la previsione di sottozone A0 e B0 in luogo delle zone A di caratterizzazione avrebbe dovuto comportare, come indica la riserva regionale, un'analisi storica approfondita sull'impianto urbanistico degli insediamenti e

*sviluppare, attraverso un'analisi tipologica e formale, una catalogazione dei caratteri morfologici degli insediamenti medesimi, (...). Infine avrebbe dovuto predisporre delle norme specifiche per singoli edifici o gruppi di essi (sviluppatate a scala edilizia e con un livello di approfondimento rapportabile a quello utilizzato per la predisposizione di un Piano Particolareggiato), (...). L'analisi, la catalogazione e la predisposizione delle norme specifiche per singoli edifici o gruppi di essi è opera tipica di piano particolareggiato, come indicato nella riserva stessa. Il suo svolgimento in sede di piano generale comporta gli stessi oneri e anche lo stesso tempo di un piano particolareggiato..."*

Oltre alle suddette considerazioni generali, il Comune definisce altresì per ogni ambito preso in esame l'impianto urbanistico, la tipologia, le caratteristiche, i caratteri morfologici e le peculiarità dei singoli comparti al fine di confermare o meno la classificazione come zona A di caratterizzazione o come zona B.

Infine, *"fermo restando che i PRPC previgenti possono essere mantenuti, la variante può riportare perimetri di nuovi Prpc secondo i nuovi limiti per tutte le zone A."*

#### Verifica

Il Comune ha provveduto ad esplicitare il percorso logico e le motivazioni che stanno alla base delle modifiche introdotte; ha altresì chiarito, attraverso un'analisi dell'impianto urbanistico, della tipologia, dei caratteri morfologici e delle peculiarità dei singoli comparti, le motivazioni che hanno portato a classificare alcuni ambiti in "zona A di caratterizzazione" e altri in zona B (apportando per altro le necessarie modifiche). Inoltre ha provveduto a perimetrare i comparti soggetti a pianificazione attuativa.

Alla luce della documentazione prodotta e delle modifiche apportate alla Variante, si può ritenere superata la riserva n. 1.

#### Contenuto Riserva 2

*"Relativamente alla modifica indicata con il n. 10, per i lotti classificati come zona B4 non convenzionata e individuati con simbolo (a), si ritiene opportuno, al fine di evitare la creazione di fondi interclusi, che il Comune provveda a dimostrare esaurientemente l'accessibilità delle aree suddette ai principali servizi e alla rete stradale, anche in riferimento a quanto disposto dall'art. 5, commi 1 e 3, del D.P.G.R. n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 e s.m.i. "Revisione degli standard urbanistici regionali" e dall'art. 22, comma 2, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i. (Riserva n. 2)."*

#### Pronuncia comunale

*"I lotti sono due, ad Avilla, interni rispetto a via Liberazione, lato ovest. I lotti sono già previsti fabbricabili dal piano particolareggiato di iniziativa pubblica vigente per Avilla."*

Il Comune quindi produce nell'allegato F3) al fascicolo "Pronuncia sulle riserve, sul parere del Ministero per i beni e le attività culturali, sulle osservazioni e opposizioni" la documentazione necessaria a dimostrare l'accessibilità e l'esistenza delle reti tecnologiche a servizio delle aree di cui alla modifica n. 10 e oggetto di riserva.

#### Verifica

Il Comune, facendo riferimento alla documentazione di cui all'allegato F3) al fascicolo "Pronuncia sulle riserve, sul parere del Ministero per i beni e le attività culturali, sulle osservazioni e opposizioni", ha provveduto a dimostrare l'accessibilità e l'esistenza delle reti tecnologiche a servizio delle aree in esame. Alla luce della documentazione prodotta si può ritenere superata la riserva n. 2, fermo restando che resta comunque in capo al Comune la puntuale verifica dei presupposti per il rilascio di permessi di costruire così come previsti dall'art. 22, co. 2, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.

#### Contenuto Riserva 3

*"Si evidenzia infine che, relativamente alla modifica indicata con il n. 32, classificare zona omogenea B3 un singolo lotto isolato all'interno di un ambito contraddistinto da una zona D2, non rispecchia pienamente la definizione di zona omogenea come desumibile dal P.U.R.G. e dal D.P.G.R. n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 e s.m.i., considerato altresì che nelle norme di attuazione relative alla zona D2 stessa era già previsto un paragrafo inerente gli edifici esistenti, che consentiva, con qualche limitazione in più, i medesimi interventi edilizi previsti dalla zona B3.*

*Tuttavia, rilevata la presenza già nel tessuto urbano di casi analoghi, e richiamato il parere favorevole dell'Azienda per i Servizi Sanitari n. 4 "Medio Friuli" espresso con nota prot. n. 26312 di data 1 aprile 2011, si prende atto della modifica introdotta senza formulare alcuna riserva.*

*Resta comunque inteso che qualora il Comune intenda proporre, con successive Varianti, ulteriori trasformazioni territoriali in zone residenziali B, le stesse dovranno rispettare i criteri impartiti in proposito dal P.U.R.G. e dal D.P.G.R. n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 e s.m.i., oltre le prescrizioni di carattere sanitario.*

*Si ritiene comunque necessario, a seguito della suddetta classificazione di un edificio e della sua area di pertinenza da zona D2 a zona B3, e riscontrato che da un primo esame della cartografia prodotta, non pare vi siano altri edifici esistenti in zona D2, che il Comune provveda ad eliminare il comma 10 dell'art. 18 che disciplina gli edifici abitativi*

esistenti in zona D2 (**Riserva n. 3**)."

#### Pronuncia comunale

Il Comune provvede a sopprimere il comma 10 dell'articolo 19 delle norme di attuazione disciplinante gli edifici abitativi esistenti in zona D2.

#### Verifica

Il Comune ha provveduto a sopprimere il comma suddetto recependo quindi quanto indicato nella riserva regionale. Conseguentemente si può ritenere superata la riserva n. 3.

#### Contenuto Riserva 4

*"Innanzitutto va ricordato che in comune di Buja è vigente una zona omogenea D1 industriale di interesse regionale che presenta uno stato di attuazione pari a circa metà del comparto.*

*Ai sensi dell'art. 37 delle Norme di attuazione del P.U.R.G. le nuove zone omogenee D2 non devono ricadere all'interno dell'area di influenza degli agglomerati industriali di interesse regionale; le nuove previsioni sono tollerate solamente se viene dimostrato che all'interno della zona D2 possono collocarsi solo attività che per dimensione o tipologia risultino diverse da quelle previste per la zona D1. Si evidenzia che le Norme di attuazione della Variante in esame non individuano in maniera esaustiva la suddetta distinzione.*

*La previsione di ampliamento della zona D2 è motivata dalle seguenti ragioni:*

- 1. trasferimento di insediamenti produttivi (attualmente classificati zona D3) interni o contigui ai centri abitati;*
- 2. opportuno trasferimento di diversi piccoli insediamenti artigianali e commerciali attualmente situati all'interno dei centri abitati e classificati come zona residenziale;*
- 3. spazi da offrirsi a nuove aziende (questa previsione risulta però residuale rispetto alle ipotesi di trasferimento sopra indicate in quanto comporta un dimensionamento pari a circa due ettari a fronte dei 12 ettari previsti in totale per l'ampliamento).*

*Riguardo alle prime due motivazioni risulta opportuno produrre a giustificazione delle stesse un'analisi specifica relativa alla quantificazione degli insediamenti che hanno manifestato la propria volontà ad operare il trasferimento dell'attività in zona propria. Inoltre, relativamente alla previsione di spostamento degli insediamenti produttivi si ritiene che, affinché quanto auspicato effettivamente si possa concretizzare, la Variante avrebbe dovuto contestualmente all'ampliamento della zona D2 individuare degli opportuni "Ambiti di trasferimento" con il fine di rifunzionalizzare le attuali zone D3 verso altre destinazioni d'uso diverse da quelle produttive.*

*In mancanza di ciò le ragioni addotte al fine di motivare le scelte relative all'ampliamento suddetto non possono essere ritenute sufficienti, rilevato altresì che nelle Norme di attuazione non vi è alcun cenno sul fatto che le aree in ampliamento siano obbligatoriamente riservate ai soggetti che operano il previsto trasferimento dell'attività.*

*Relativamente agli spazi da offrirsi a nuove aziende si rileva che l'attuale zona D non pare ancora satura, e che tali nuove attività potrebbero comunque trovar spazio all'interno della zona D1 o all'interno del perimetro dell'attuale zona D2.*

*Si rammenta altresì che con la Variante n. 34 si è apportata una riduzione delle zone D motivando la stessa dal fatto che gli insediamenti esistenti si presentavano consolidati, anche con qualche capannone dismesso o sottoutilizzato. Conseguentemente la motivazione addotta dovrebbe necessariamente essere giustificata da una esaustiva analisi relativamente al fabbisogno di ulteriori aree a fronte di una notevole richiesta di insediamento di nuove attività produttive.*

*A seguito di quanto sopra esposto e rilevato che la Variante motiva l'ampliamento in esame prevalentemente con il trasferimento degli insediamenti produttivi rispetto alla creazione di spazi da offrirsi a nuove aziende, si ritiene necessario sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 4**) affinché il Comune stralci dal piano operativo la previsione di ampliamento della zona D2.*

*La stessa previsione può mantenersi a livello di Piano struttura e potrà essere riproposta a livello operativo solamente a seguito della quantificazione degli insediamenti che hanno manifestato la propria volontà ad operare lo spostamento dell'attività e della creazione di opportuni "Ambiti di trasferimento" così come sopra descritti."*

#### Pronuncia comunale

*"La zona D1 citata dalla riserva è l'ambito dell'agglomerato industriale di interesse regionale del c.d. CIPAF (Consorzio per lo sviluppo industriale ed economico della zona pedemontana alto Friuli).*

...

*Per la localizzazione e le dotazioni infrastrutturali il Comune valuta opportuno che la zona D1 sia riservata prioritariamente alle aziende necessitanti di grandi spazi aperti, trattanti o produttori beni pesanti e/o voluminosi e grande volume di traffico pesante.*

*Peraltro le industrie maggiori hanno già acquisito e/o tendono ad acquisire per i loro scopi buona / grande parte dei terreni fabbricabili.*

Per le attività medie e piccole il Comune ritiene invece che sia soluzione più opportuna la concentrazione in una zona diversa, più idonea specialmente dai punti di vista dell'accessibilità e del rapporto con i centri abitati.

In questo senso il Comune riconosce l'utilità di una distinzione della zona nuova proposta rispetto alla zona D1, specialmente in termini di dimensione massima e di effetti sull'ambiente.

In ordine alle motivazioni della zona nuova proposta, vale la pena di considerare che le zone D3 del piano generale vigente sono distinte in 6 tipologie, da D3-a a D3-f.

Nelle D3-b le norme di attuazione non consentono incrementi della superficie coperta.

Va da sé che le imprese ricadenti in zona D3-b, se intendono non solo espandersi, ma anche semplicemente dotarsi di servizi o di certificazioni di qualità comportanti superfici minime o separate per specifiche funzioni, devono realizzare nuova superficie coperta, e quindi trasferirsi.

Per altro verso la natura del piano regolatore generale comunale, di disciplina e non di attuazione degli interventi, permette solo di regolare le attività quando vi è una domanda di titolo abilitativo, e non anche di imporre trasferimenti, specie in assenza di una domanda di titolo abilitativo.

Dunque il Comune ritiene più realistico, e nell'attuale periodo economico anche più opportuno, creare le premesse affinché siano le imprese stesse a trovare conveniente il trasferimento.

Le zone D3-b sono 5, per una superficie attuale complessiva di circa ettari 3,5.

Tra ampliamenti, parcheggi, piazzali e verde, solo per queste occorrerebbero almeno 7 ettari.

A ben vedere vi sono però numerose altre imprese che, pur classificate diversamente da D3-b, e aventi un potenziale costruttivo dal 10% al 50% dell'esistente, per essere inserite nel contesto dei centri abitati specialmente è auspicabile possano trasferirsi in area specializzata.

Tra l'altro queste imprese subiscono il vincolo di inammissibilità di industrie insalubri di prima classe ad una distanza inferiore a 100 metri dalle zone residenziali, se non di modesta entità e compatibili con il contesto (PRGC, NDA, art. 20, comma 6).

Complessivamente le imprese di cui il Comune valuta opportuno il trasferimento sono una quindicina, insediate attualmente su una superficie fondiaria di circa ettari 9,6.

Vale la pena, a questo punto, di segnalare l'opportunità, se non la necessità, che il Comune disponga di una zona industriale - artigianale per tempo rispetto ai bisogni di reinsediamento di imprese, posto che proprio per la mancanza di disponibilità immediata di terreni per l'espansione o il reinsediamento due importanti aziende sono uscite dal territorio comunale.

L'uscita dal territorio in particolare di un'impresa produttrice di sistemi hardware e software di computers industriali per l'automazione ha privato il comune di una realtà economica e di immagine notevole.

Da segnalarsi anche che si era rivolta al Comune per valutare la possibilità di insediamento un'azienda leader nel settore della produzione di utensili per la lavorazione del legno.

...

E le condizioni oggettive del territorio e delle imprese locali di Buja, quelle di una quindicina di imprese intercluse o contigue ai centri abitati, sono obiettivamente tali da richiedere un'azione che ne promuova la ricollocazione.

E peraltro questa rilocalizzazione non può, specie nell'attuale momento economico del Paese, essere forzata, bensì incentivata e regolata.

...

Di più: a volte è l'offerta della possibilità di insediamento che genera la domanda di insediamento, come è accaduto per le aziende che sono uscite da Buja, fatto verificatosi non perché queste avessero presentato domanda ad altri Comuni di costituire una zona industriale, ma semplicemente perché quando è sopraggiunta la necessità di ampliamento hanno trovato altrove terreni fabbricabili disponibili.

A ben vedere, poi, l'ampliamento di zone produttive a sud est è relativamente limitato: la superficie è di meno di 6 ettari, corrispondenti al 2,6% della zona D1 (di circa ettari 231).

Meno del 3% costituente normalmente una semplice tolleranza.

Del totale di superficie produttiva nuova, circa ettari 6,5 tra parte a sud est e parte a nord, solo 4,3 dovrebbero poi considerarsi effettivamente nuovi, perché 2,2 sono praticamente ripristino in altra area di una previsione di ampliamento verso sud soppressa mediante la variante 34.

Quella previsione, oltre che una più onerosa urbanizzazione, presentava anche l'occupazione o la compromissione di prati stabili naturali.

Al contrario, l'area a sud est oggetto della variante 35 almeno in parte non è terreno vergine, bensì terreno risultante dal riporto di macerie prodotte dal terremoto dell'anno 1976.

...

In conclusione il Comune prende atto della fondatezza della riserva regionale, e ritiene di poter adempiere a questa mediante una serie di modifiche e integrazioni della variante per:

- a) distinguere le attività insediabili nella zona D2 rispetto a quelle insediabili nella zona D1 sia in termini di dimensione che di tipologia, escludendo nella D2 quelle particolarmente pericolose;
- b) trasformare la previsione di attuazione della zona D2 mediante piano per insediamenti produttivi di cui alla legge 865/1971, art. 27 (PIP), da possibilità in obbligo;
- c) inserire la previsione di criteri di priorità nell'assegnazione di almeno il 50% dei terreni fabbricabili ad imprese che dismettano la destinazione d'uso produttiva in aree di centro abitato;
- d) escludere nel caso di trasferimento la riattivazione delle strutture esistenti in aree di centro abitato.

L'individuazione di ambiti di trasferimento prima che siano disponibili aree dove realizzare il trasferimento, pur se possibile, appare allo stato attuale prematura, e forse anche penalizzante.

Ambiti di trasferimento vengono comunque a crearsi di fatto mediante l'esclusione della riattivazione come prevista nelle aree che ne sono oggetto.

La destinazione di zona delle aree dismesse potrà essere più utilmente valutata quando le condizioni per il trasferimento saranno maturate.

...

Un'ultima considerazione riguarda il traffico indotto specie sulla viabilità extraurbana di primo livello: la strada regionale 13 (Pontebbana) e la strada regionale 463 (del Tagliamento).

...

A est la strada regionale 13 (Pontebbana) nel tratto Gemona del Friuli - Udine ha un volume di traffico nell'ora di punta di veicoli equivalenti 1.283, rispetto a una capacità media di veicoli equivalenti / ora 3.400 (v. Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica, elaborato 1B bis).

Il livello di saturazione (rapporto percentuale tra flussi e capacità media dell'arco) esistente è del 38%.

Consideratosi un veicolo pesante valere per due veicoli equivalenti, il carico aggiuntivo è di veicoli equivalenti 20 - 22.

Con il nuovo carico il livello di saturazione resta del 38%, al di sotto della soglia del 40% che il PRITMML considera significativa.

...

Sull'altro fronte, a ovest, la strada regionale 463 (del Tagliamento), nel tratto Dignano - Osoppo ha un volume di traffico nell'ora di punta di veicoli equivalenti 902, rispetto a una capacità media di veicoli equivalenti / ora 2.985 (v. PRITMML, elaborato 1B bis).

Il livello di saturazione (rapporto percentuale tra flussi e capacità media dell'arco) esistente è del 30%.

Consideratosi anche qui un veicolo pesante valere per due veicoli equivalenti, il carico aggiuntivo è di veicoli equivalenti 20 - 22.

Con il nuovo carico il livello di saturazione si avvicina al 31%, ampiamente al disotto della soglia del 40% che il PRITMML considera significativa.

...

Riguardo al traffico verso ovest è comunque da segnalarsi, poco prima della strada regionale 463 (del Tagliamento), la presenza di una diramazione della strada provinciale 49 (Osovana) che conduce verso nord direttamente al casello autostradale di Gemona del Friuli - Osoppo.

...

... il Comune ritiene comunque di procedere per gradi, e quindi di mantenere la previsione intera nella strategia di piano, e mantenere nella zonizzazione circa un terzo della zona D2 nuova a sud della strada provinciale 56 (Juliense). Ciò che è mantenuto è un blocco regolare a sud ovest, accessibile da una diramazione verso sud dalla strada provinciale 56 (Juliense).

La superficie è di circa 2 ettari, meno dei 2,2 ettari soppressi mediante la variante 34.

Con l'occasione della pronuncia sulla riserva possono essere sopresse nelle norme di attuazione in due commi dei riferimenti a edifici esistenti che con la variante stessa sono stati riclassificati diversamente da zona D2."

#### Verifica

L'Amministrazione comunale opera una valutazione delle imprese per le quali risulterebbe opportuno il trasferimento prevedendo il loro reinsediamento nell'area individuata per l'ampliamento della zona produttiva in esame. Da tale analisi si desume che dette imprese risultano essere circa una quindicina e necessiterebbero di una superficie di circa 9,6 ettari.

Il Comune altresì provvede ad analizzare il traffico indotto sulla viabilità extraurbana a seguito dell'ampliamento della zona produttiva, così come proposto negli elaborati adottati, rilevando comunque che il carico indotto produce un livello di saturazione che rimane al di sotto della soglia significativa.

L'Amministrazione inoltre ritiene che "L'individuazione di ambiti di trasferimento prima che siano disponibili aree dove realizzare il trasferimento, pur se possibile, appare allo stato attuale prematura" e che "Ambiti di trasferimento vengono comunque a crearsi di fatto mediante l'esclusione della riattivazione come prevista nelle aree che ne sono oggetto". Viene altresì introdotta in normativa la prescrizione di prevedere "criteri di priorità nell'assegnazione di

*almeno il 50% dei terreni fabbricabili ad imprese che dismettano la destinazione d'uso produttiva in aree di centro abitato".*

Infine il Comune ritiene opportuno ridurre l'ampliamento della zona produttiva in esame, portandola dai 6 ettari circa degli elaborati adottati ai 2 ettari previsti nella Variante approvata, ribadendo altresì che tale superficie risulta inferiore alla superficie soppressa con la Variante n. 34 (2,2 ettari), operando quindi una sorta di compensazione tale da riportare l'estensione della superficie in esame alle dimensioni previste originariamente dal P.R.G.C.

In relazione alle argomentazioni addotte dal Comune, data la riduzione dell'ambito in ampliamento (costituito da circa 2 ettari), si ritiene condivisibile non procedere in questa fase all'individuazione degli ambiti di trasferimento, rilevando comunque che la previsione di attuazione dell'ambito attraverso un P.I.P. e la prescrizione normativa sui criteri di priorità ad imprese che dismettono la destinazione d'uso produttiva in aree di centro abitato, possono comunque portare ad un effettivo trasferimento delle ditte in esame.

Tuttavia, in relazione al mantenimento a livello di Piano struttura dell'intera superficie di ampliamento (circa 6 ettari), si ritiene necessario ribadire che la stessa potrà essere riproposta a livello operativo solamente a seguito della quantificazione degli insediamenti che hanno manifestato la propria volontà ad operare lo spostamento dell'attività e della creazione di opportuni "Ambiti di trasferimento" con il fine di rifunzionalizzare le attuali zone D3 situate in aree di centro abitato, verso altre destinazioni d'uso diverse da quelle produttive.

Conseguentemente alla luce delle argomentazioni addotte e delle modifiche apportate alla zonizzazione, si può ritenere nel complesso superata la riserva n. 4, solamente integrando l'elaborato "Obiettivi. Strategie. Limiti di flessibilità." come di seguito riportato:

- al capitolo 4 "Insediamenti industriali di interesse comprensoriale", punto 4.2 "Strategie" dopo il comma 6 inserire il comma:

*"7. L'individuazione nel "Piano operativo" di nuove zone D2 all'interno degli ambiti classificati come Insediamento industriale di interesse comprensoriale previsto potrà avvenire solo a seguito della quantificazione degli insediamenti che hanno manifestato la propria volontà ad operare lo spostamento dell'attività e della creazione di opportuni "Ambiti di trasferimento", con il fine di rifunzionalizzare le attuali zone D3 situate in aree di centro abitato, verso altre destinazioni d'uso diverse da quelle produttive."*

#### Contenuto Riserva 5

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

- *all'art. 4, comma 1, al punto "SCC - Superficie coperta complessiva di opera commerciale", dopo la dicitura "locali di lavorazione, servizi" dovrebbero essere sopresse le parole "e simili", al fine di rendere conforme la definizione di Piano con quella indicata dall'art. 2 della L.R. n. 29/2005 e s.m.i.;*
- *le modifiche introdotte all'art. 7, comma 1, relativamente alle destinazioni d'uso consentite nelle zone A e B possono venir raffrontate a livello normativo solamente con la L.R. n. 19/2009 e s.m.i.; tuttavia ai sensi dell'art. 61, comma 2, della stessa le definizioni delle destinazioni d'uso trovano applicazione all'atto dell'approvazione della variante generale dello strumento urbanistico generale comunale, o all'atto dell'approvazione della deliberazione del Consiglio comunale di cui all'art. 29 della legge (contributo per il rilascio del permesso di costruire) o comunque decorsi tre anni dall'entrata in vigore della legge stessa. Non rientrando le presenti modifiche all'interno delle suddette casistiche si ritiene opportuno che il Comune provveda a ripristinare le destinazioni d'uso vigenti prima dell'adozione della Variante in esame;*
- *le norme introdotte relativamente agli impianti tecnici e tecnologici esterni agli edifici (art. 8 bis comma 4 quater, art. 9 comma 4 ter, art. 11 comma 10 bis e art. 12, comma 7 quater) dovrebbero essere rese conformi a quanto indicato dall'art. 16, comma 2, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.; conseguentemente il Comune dovrà, limitatamente alle zone B, provvedere a stralciare le prescrizioni introdotte, e relativamente alle zone A, nel caso intenda mantenere tali prescrizioni, dovrà necessariamente illustrare le motivazioni paesaggistiche o storico-culturali che hanno portato alla definizione di tali divieti;*
- *si ritiene che il limite di mq. 400 indicato all'art. 8 bis comma 6, all'art. 9 comma 7, all'art. 11 comma 9 bis, all'art. 12 comma 7 bis, all'art. 13 comma 5 ter e all'art. 14 comma 5 bis, relativo alla superficie di vendita da non superare per gli esercizi commerciali al dettaglio, non essendo espressamente riconducibile a motivazioni di carattere urbanistico, edilizio, architettonico, storico-culturale e viabilistico, o volte alla tutela del territorio e dell'ambiente, debba necessariamente essere portato a mq. 1.500 al fine di rendere conforme la norma con quanto disposto dall'art. 16, comma 2, lett. a) della L.R. n. 29/2005 e s.m.i.;*
- *relativamente alla modifica introdotta all'art. 12, comma 7, si ritiene opportuno, alla luce di quanto sopra evidenziato in materia di destinazioni d'uso e rilevato che l'attività agrituristica risulta già disciplinata dalla L.R. 25/1996 e s.m.i., ripristinare le destinazioni d'uso vigenti prima dell'adozione della Variante in esame;*

- eliminando la prima parte del comma 4 dell'art. 16 che riporta indicazioni sulle destinazioni d'uso consentite in zona C, si liberalizza di fatto qualsiasi attività; si ritiene opportuno quantomeno inserire una norma che vieti le attività aventi destinazione d'uso non compatibile con la residenza;
- il divieto imposto dall'art. 37, comma 6, di realizzazione di impianti di energia elettrica e calore fotovoltaici a terra, a biomasse, biogas, idraulici ed eolici se non per uso preminentemente proprio, pare non pienamente compatibile con gli indirizzi operativi relativi alla eventuale esclusione di tali impianti, come desumibili dalle Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui al Decreto Ministeriale 10 settembre 2010; risulta quindi opportuno stralciare il suddetto comma.

A seguito di quanto sopra esposto si ritiene necessario sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 5**) affinché il Comune provveda a modificare le Norme di attuazione del P.R.G.C. recependo quanto riportato nelle suddette osservazioni.

#### Pronuncia comunale

"Riserva 5a: superficie coperta complessiva di opera commerciale.

Le parole "e simili" possono essere soppresse. La virgola precedente la parola "servizi" è opportuno sia sostituita con la parola "e".

Riserva 5b: destinazioni d'uso nelle zone A e B.

L'art. 61 della legge regionale 19/2009, prevedente che le definizioni delle destinazioni d'uso (e dei parametri edilizi) trovano applicazione all'atto della variante generale allo strumento urbanistico generale comunale o all'atto dell'approvazione della deliberazione del Consiglio comunale di cui all'art. 29 della legge (contributo per il permesso di costruire), è stato integrato mediante la legge regionale 26/2012, art. 164.

Questo articolo inserisce nell'articolo 61 della legge regionale 19/2009 un comma 2 bis prevedente che resta salva la facoltà di adeguamento delle definizioni delle destinazioni d'uso (e dei parametri edilizi) mediante varianti anche parziali, e che la variante deve indicare l'incidenza sulla capacità insediativa teorica residenziale con la facoltà di modificare, se necessario, gli indici di fabbricabilità.

La modifica delle destinazioni d'uso non incide sulla capacità insediativa teorica.

I parametri edilizi non sono invece stati modificati, se non per inserire superficie coperta complessiva di opera commerciale e superficie di vendita.

Se ne può concludere che:

- a) le modifiche delle definizioni delle destinazioni d'uso possono essere mantenute. Sul punto di servizi ed attrezzature collettive può essere utile precisare l'interesse residenziale;
- b) le modifiche dei parametri edilizi non incidono sulla capacità insediativa teorica residenziale di piano.

Conseguentemente non risulta necessario modificare gli indici di fabbricabilità.

Riserva 5c: impianti tecnici e tecnologici esterni.

Le norme di cui agli art. 8bis, 9, 11 e 12 non vietano gli impianti, ma ne stabiliscono modalità di realizzazione.

Le motivazioni, soprattutto per la zona A, ma anche per le zone B1 e B2, che presentano qualche carattere di tipicità e/o sono centrali agli agglomerati urbani, sono che impianti di questo genere se non controllati rappresentano (...) una evidente alterazione della percezione degli edifici (...) e sono (...) elementi di disturbo visivo (...) (nota della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia n. 5450 d. 24.6.2010).

Riserva 5d: superficie di vendita.

Il limite di superficie di vendita può essere portato a m<sup>2</sup> 1.500.

Riserva 5e: agriturismo.

Il Comune prende atto che quanto a destinazione d'uso l'attività agrituristica è disciplinata solo dalla legge.

Le destinazioni d'uso possono essere ripristinate come da piano vigente.

Riserva 5f: destinazioni d'uso in zona C.

In zona C possono essere ripristinate le destinazioni d'uso del piano vigente, ridefinite però alla luce della legge regionale 19/2009, art. 5, e poi non riportandosi depositi e magazzini e precisandosi per servizi e attrezzature collettive di interesse residenziale.

Riserva 5g: impianti di energia elettrica e calore.

Le norme per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono state integrate mediante la variante 36, adottata recentemente."

#### Verifica

Il Comune, relativamente alle parti di riserva identificate dalla stessa Amministrazione comunale con i numeri **5a)**, **5d)** e **5e)**, ha recepito quanto indicato dalla riserva regionale ed ha provveduto in fase di approvazione a modificare gli elaborati di Variante. Conseguentemente le suddette parti della riserva possono ritenersi superate.

In relazione alla parte di riserva **5b)**, l'Amministrazione comunale ha ritenuto, a seguito della recente modifica alla L.R. 19/2009, di riproporre le definizioni delle destinazioni d'uso introdotte con la Variante, provvedendo altresì a

verificare l'incidenza nulla delle stesse sulla capacità insediativa teorica di Piano. Si evidenzia tuttavia che la riserva regionale richiedeva di stralciare le modifiche introdotte dalla Variante in quanto l'adeguamento alle definizioni della L.R. 19/2009 trovava applicazione solo all'atto dell'approvazione della variante generale dello strumento urbanistico comunale; dato atto che la Variante è di tipo puntuale, tale adeguamento non risultava in alcun modo ammissibile a livello normativo, e conseguentemente in fase istruttoria non si è ritenuto necessario esaminare specificatamente le modifiche introdotte dalla Variante alle destinazioni d'uso.

Posto che, a seguito della recente modifica alla legge 19/2009 resta salva la facoltà di adeguamento delle destinazioni d'uso mediante varianti anche parziali, e che il Comune, in virtù di detta nuova disposizione, ha ritenuto di riproporre le modifiche introdotte dalla Variante, si ritiene necessario operare, in questa fase di superamento della riserva regionale, un'attenta analisi sul preciso adeguamento alle definizioni disciplinate dall'art. 5 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Alla luce di tale verifica si sono evidenziate alcune incongruenze tra le destinazioni riportate nelle Norme di attuazione e le definizioni di cui alla L.R. n. 19/2009 e s.m.i., tali da non consentire il completo adeguamento alla legge stessa, e che pertanto devono essere rimosse.

Il Comune inoltre assimila alla destinazione d'uso residenziale, le serre di dimensioni limitate e l'allevamento di animali da cortile per autoconsumo.

Relativamente alle serre, ritenendo la definizione "*di dimensioni limitate*" troppo generica, si valuta l'assimilazione a residenza plausibile solamente qualora la serra venga classificata come pertinenza di un edificio o unità immobiliare residenziale e non come fattispecie rientrante tra gli interventi di trasformazione territoriale di cui all'art. 4, co. 1, lett. e), punto 2) della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.

In relazione invece all'assimilazione a residenza dell'allevamento di animali da cortile per autoconsumo, si ritiene tale asserzione non pienamente condivisibile in quanto non risulta frutto di un percorso che, a seguito di verifiche di carattere sanitario/produttivo, porti all'individuazione puntuale del numero di animali tali da poter rientrare nella definizione di "autoconsumo".

Si ritiene pertanto necessario, a seguito di quanto sopra espresso e al fine di adeguare le destinazioni riproposte dalla Variante alle definizioni di cui alla L.R. n. 19/2009 e s.m.i., modificare l'art. 7, co. 1 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. come di seguito indicato:

- dopo la parola "*alberghiera*" stralciare la dicitura "*e agrituristica*";
- dopo le parole "*servizi ed attrezzature collettive*" stralciare le parole "*di interesse residenziale*";
- sostituire l'ultimo comma: "*Le serre di dimensioni limitate e l'allevamento di animali da cortile per autoconsumo rientrano nella destinazione d'uso residenziale.*" con la seguente dicitura: "*Rientrano nella destinazione d'uso residenziale le serre classificate come pertinenza di un edificio o unità immobiliare residenziale e non rientranti tra gli interventi di trasformazione territoriale di cui all'art. 4, co. 1, lett. e), punto 2) della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.*".

Conseguentemente la presente parte di riserva può ritenersi superata solamente con l'introduzione delle modifiche sopradescritte.

L'Amministrazione comunale, in relazione alla parte di riserva **5c)**, provvede ad illustrare le motivazioni paesaggistiche o storico culturali che hanno portato alla definizione dei sopra esposti divieti, relativamente alle zone A. Il Comune invece, limitatamente alle zone B, non provvedere a stralciare le prescrizioni introdotte, e conseguentemente la presente parte di riserva può ritenersi superata solamente stralciando dalle Norme di attuazione del P.R.G.C. le disposizioni di cui all'art. 11, co. 10bis e all'art. 12, co. 7quater.

Relativamente alla parte di riserva **5f)**, il Comune provvede a ripristinate le destinazioni d'uso del piano vigente, ridefinite però alla luce della legge regionale 19/2009, art. 5. Si ritiene tuttavia che permangano ancora alcune incongruenze tra le destinazioni riportate nelle Norme di attuazione e le definizioni di cui alla L.R. n. 19/2009 e s.m.i., e conseguentemente al fine del superamento della presente parte di riserva si ritiene necessario modificare l'art. 16, co. 4 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. come di seguito indicato:

- alla lettera e) dopo le parole "*servizi ed attrezzature collettive*" stralciare le parole "*di interesse residenziale*";

In relazione alla parte di riserva **5g)**, relativa alle limitazioni, imposte dall'art. 37, co. 6, alla realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica fotovoltaici e a biogas, si evidenzia che l'Amministrazione comunale, richiamando quanto introdotto nelle Norme stesse dalla Variante n. 36, ha confermato le previsioni della Variante adottata.

Al riguardo si ritiene necessario innanzitutto evidenziare che le disposizioni di cui alla Variante n. 36, cui il Comune fa riferimento per il superamento della presente parte di riserva, risultano di fatto stralciate a seguito della conferma di esecutività della Variante n. 36 stessa (delibera della Giunta regionale n. 168 di data 31 gennaio 2014).

Si evidenzia inoltre che la L.R. n. 19/2012 e s.m.i. sancisce "la competenza regionale dell'individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione degli impianti in esame e, solo subordinatamente all'approvazione del PER e al rispetto dei suoi contenuti, la competenza comunale all'individuazione di detti ambiti all'interno del proprio territorio. Nelle more di approvazione del PER trovano comunque applicazione, in linea generale, tutte le disposizioni vigenti in materia di energia e nello specifico la recente L.R. n. 19/2012."

Pare altresì opportuno richiamare anche il decreto ministeriale 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili) a cui la L.R. n. 19/2012 fa riferimento.

Le suddette Linee guida sono state emanate anche in considerazione del fatto che "la direttiva 2009/28/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili individua vincolanti obiettivi nazionali generali per la quota di energia da fonti rinnovabili sul consumo finale di energia nel 2020 e l'obiettivo assegnato allo Stato italiano è pari al 17%."

Inoltre alla parte I, comma 1 delle Linee guida in argomento, tra i principi generali inerenti l'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili viene esplicitato quanto segue:

"1.1 L'attività di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si inquadra nella disciplina generale della produzione di energia elettrica ed è attività libera, nel rispetto degli obblighi di servizio pubblico, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo n. 79 del 1999. A tale attività si accede in condizioni di uguaglianza, senza discriminazioni nelle modalità, condizioni e termini per il suo esercizio.

1.2 Le sole Regioni e le Province autonome possono porre limitazioni e divieti in atti di tipo programmatico o pianificatorio per l'installazione di specifiche tipologie di impianti alimentati a fonti rinnovabili ed esclusivamente nell'ambito e con le modalità di cui al paragrafo 17."

Infine va comunque evidenziato che, ai sensi del comma 15.3 delle Linee guida in esame, l'autorizzazione unica alla costruzione ed esercizio di impianti alimentati da fonti rinnovabili, ove occorre, costituisce di per se variante allo strumento urbanistico.

Alla luce delle argomentazioni sin qui espresse e di quanto disposto dalla normativa suddetta si ritiene necessario confermare lo stralcio delle limitazioni imposte alla realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Conseguentemente, la presente parte di riserva può ritenersi superata solamente stralciando dalle Norme di attuazione del P.R.G.C. le disposizioni di cui all'art. 37, co. 6.

In conclusione si evidenzia che la riserva n. 5 può ritenersi superata solamente con l'introduzione nelle Norme di attuazione di P.R.G.C. delle sopra esposte modifiche normative.

## **Verifica delle opposizioni/osservazioni**

Si rileva che, a seguito dell'accoglimento da parte del Comune di alcune osservazioni/opposizioni pervenute, sono state apportate delle modifiche alla Variante.

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

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto evidenziato nel precedente paragrafo "Verifica superamento riserve", la Variante n. 35 al Piano regolatore generale comunale del comune di Buja, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 21 febbraio 2013 e successivamente modificata e riapprovata con deliberazione del Consiglio comunale n. 67 del 18 dicembre 2013, sia meritevole di conferma di esecutività, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 18, della L.R. n. 5/2007 e s.m.i., con l'introduzione delle seguenti modifiche:

negli "Obiettivi. Strategie. Limiti di flessibilità.":

– al capitolo 4 "Insediamenti industriali di interesse comprensoriale", punto 4.2 "Strategie" dopo il comma 6 inserire il comma:

"7. L'individuazione nel "Piano operativo" di nuove zone D2 all'interno degli ambiti classificati come Insediamento industriale di interesse comprensoriale previsto, potrà avvenire solo a seguito della quantificazione degli

*insediamenti che hanno manifestato la propria volontà ad operare lo spostamento dell'attività e della creazione di opportuni "Ambiti di trasferimento" con il fine di rifunzionizzare le attuali zone D3 situate in aree di centro abitato, verso altre destinazioni d'uso diverse da quelle produttive."*

nelle "Norme di attuazione":

- modificare l'art. 7, co. 1 come di seguito indicato:
  - dopo la parola "*alberghiera*" stralciare la dicitura "*e agrituristica*";
  - dopo le parole "*servizi ed attrezzature collettive*" stralciare le parole "*di interesse residenziale*";
  - sostituire l'ultimo comma "*Le serre di dimensioni limitate e l'allevamento di animali da cortile per autoconsumo rientrano nella destinazione d'uso residenziale.*" con la seguente dicitura: "*Rientrano nella destinazione d'uso residenziale le serre classificate come pertinenza di un edificio o unità immobiliare residenziale e non rientranti tra gli interventi di trasformazione territoriale di cui all'art. 4, co. 1, lett. e), punto 2) della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.*".
- stralciare l'art. 11, co. 10bis e l'art. 12, co. 7quater.
- modificare l'art. 16, co. 4 come di seguito indicato:
  - alla lettera e) dopo le parole "*servizi ed attrezzature collettive*" stralciare le parole "*di interesse residenziale*".
- stralciare l'art. 37, co. 6.

F.to dott.ssa Magda Uliana

VISTO: IL PRESIDENTE