

	<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. 012/14**  
**D.D. 31.03.2014**

**Oggetto:**

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

Comune di Duino Aurisina.  
Variante n. 27 al Piano regolatore generale comunale.  
Del. C.C. di approvazione n. 56 del 11.12.2013.

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**

Il Comune di Duino Aurisina è dotato di Piano regolatore generale comunale (PRGC), adeguato ai contenuti ed alle finalità della L.R. 52/1991 con lo strumento generale (variante n. 18) entrato in vigore il 15.06.2000.

Con la variante n. 24-25, entrata in vigore il 01.05.2008, l'Amministrazione comunale ha tra l'altro operato la ricognizione dei vincoli urbanistici reiterandone l'efficacia per quelli ritenuti necessari per l'attuazione del Piano, pertanto i vincoli preordinati all'esproprio di singoli beni immobili nonché i vincoli procedurali di inedificabilità inerenti le aree assoggettate a piano attuativo risultano efficaci.

Il Consiglio comunale di Duino Aurisina ha adottato la variante n. 27 al PRGC con propria deliberazione n. 41 del 16.11.2011, il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 52 del 28.12.2011.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante in argomento, risultano essere state presentate n. 74 osservazioni/opposizioni entro i termini di deposito previsti per legge.

La Giunta regionale, entro il termine previsto dall'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007, ha espresso con propria deliberazione n. 798 del 11.05.2012 alcune riserve vincolanti, motivate dal contrasto fra la variante e le norme vigenti o le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, facendo

proprio il parere del Vicedirettore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici n. 020/12 del 08.05.2012.

Con la stessa deliberazione n. 798 del 11.05.2012 la Giunta regionale ha fatto proprio quanto rilevato dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia con la nota n. 1578 del 20.02.2012, ove - nell'esprimere parere favorevole in ordine alle previsioni della variante in argomento - viene data una indicazione avente valore prescrittivo in merito al "Punto di variante 8, Visogliano".

Con le deliberazioni n. 15 del 08.05.2013 e n. 16 del 09.05.2013 il Consiglio comunale di Duino Aurisina si è pronunciato motivatamente sulle prescrizioni ed indicazioni contenute nei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, sulle riserve regionali vincolanti e sulle osservazioni/opposizioni presentate alla variante n. 27.

Con la deliberazione n. 56 del 11.12.2013 il Consiglio comunale di Duino Aurisina ha approvato la variante allo strumento urbanistico suddetto, con l'introduzione delle modifiche normative e cartografiche di cui alle ricordate deliberazioni consiliari nn. 15/2013 e 16/2013.

In merito alla procedura di VAS, la Giunta comunale con deliberazione n. 61 del 13.05.2013 ha espresso il proprio parere motivato in qualità di Autorità competente, parere ricordato dal Consiglio comunale (Autorità procedente) nella propria deliberazione n. 56/2013 di approvazione della variante.

La documentazione relativa all'approvazione della descritta variante n. 27 è pervenuta al Servizio pianificazione territoriale in data 18.12.2013, con nota del Comune di Duino Aurisina n. 2013/31827 di stessa data, ed è stata successivamente integrata con nota comunale prot. 2014/2019 del 28.01.2014, pervenuta al Servizio pianificazione territoriale nella stessa data.

## Verifica del superamento delle riserve

Come sopra ricordato, la Giunta regionale con propria deliberazione n. 798 del 11.05.2012 ha espresso le proprie riserve vincolanti sulla variante adottata. Esse attengono agli argomenti di seguito indicati.

### Riserva **R.1** formulata dalla Giunta regionale

Viene formulata riserva affinché - per ogni singolo ambito di variante - siano espressamente recepite le prescrizioni riportate nella Relazione geologica allegata alla variante e nella Relazione integrativa della stessa, secondo quanto indicato nel parere n. 35/2011 del 08.06.2011 del Servizio geologico della Direzione centrale ambiente, energia e politiche per la montagna.

### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale provvede a quanto richiesto prevedendo la deliberazione di approvazione n. 15/2013 che le Norme tecniche di Attuazione recepiscano le indicazioni fornite della Relazione geologica e ciò in particolare per quanto attiene i punti di variante nn. 4, 11, 28, 30 e 34.

Nel "Documento di adeguamento" si esplicano le modifiche ed integrazioni apportate in esito a quanto sopra rispettivamente alle Schede degli Ambiti di progettazione unitaria nn. A5, A13, A41 ed A33, all'articolo 1.2.3.1 delle NTA ed alle Tavole di zonizzazione C1.1/3 e C1.1/0 - legenda.

Per quanto riguarda i restanti punti di variante, la citata deliberazione n. 15/2013 indica di ritenere che sia sufficiente l'obbligo di deposito presso il Comune della Relazione geologica e geotecnica da allegarsi alla progettazione delle costruzioni in zona sismica 4 e nel rispetto delle verifiche previste per le zone Z1 e Z5 della Relazione geologica, parte integrante dello strumento urbanistico generale comunale.

## Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche introdotte tramite il "Documento di adeguamento" vengono recepite per ogni punto di variante le prescrizioni previste dalla Relazione geologica, secondo quanto richiesto dal parere del Servizio geologico.

Tuttavia si deve osservare che l'indicazione normativa prevista dalla Relazione geologica per il punto di variante n. 28 è stata introdotta nelle NTA senza limitarne gli effetti a detto punto di modifica, risultando l'integrazione, per come introdotta, prescrizione generale per tutte le zone Bb1 (lotti edificabili di completamento dei centri maggiori).

Inoltre si ritiene che debbano essere puntualmente indicate nelle NTA anche le prescrizioni previste per le zone Z1 e Z5 nella Relazione geologica per i punti di modifica previsti dalla presente variante, in quanto il parere del Servizio geologico espressamente indica che siano recepite "per ogni singolo punto di variante, tutte le disposizioni di carattere geologico/tecnico", ancorché già contenute nella Relazione geologica stessa.

Per quanto sopra:

La lettera g) introdotta in sede di approvazione all'articolo 1.2.3.1. delle NTA deve essere sostituita come segue:

*"g) Si prescrive che le strutture fondazionali dei fabbricati realizzabili a seguito del punto di variante n. 28 della Variante n. 27 vengano impostate sul substrato roccioso".*

Inoltre deve essere introdotto nelle vigenti NTA un nuovo articolo, come segue:

*"1.0.1.5. Disposizioni per i punti di modifica della Variante n. 27.*

*Per i punti di modifica della variante n. 27 si prescrive quanto segue:*

*Zona Z1: nelle aree che rientrano in questa zona geologico-tecnica l'edificazione è consentita subordinatamente alle seguenti prescrizioni:*

*- verifica della presenza di cavità, mediante metodi di investigazione diretta o indiretta e attraverso la consultazione del Catasto regionale delle grotte;*

*- verifica dello spessore e delle caratteristiche geotecniche della copertura sciolta superficiale (terra rossa, locali riporti, ...), ove presente, al di sopra del substrato roccioso mediante metodi di investigazione diretta o indiretta;*

*- verifica di morfologie carsiche epigee (doline, inghiottitoi, ...) mascherate da terreni sciolti superficiali mediante metodi di investigazione diretta o indiretta;*

*- verifica del mantenimento delle condizioni di equilibrio geostatico dell'area con le opere in progetto, in particolare nel caso di situazioni morfologiche acclivi (pendii, siti prossimi a fronti di scavo o aree prossime a depressioni doliniformi) o in situazioni geomorfologico strutturali contraddistinte da ammassi rocciosi fratturati e carsificati. La verifica dovrà essere supportata da opportuni approfondimenti tecnici e da indagini in sito.*

*Zona Z5: nelle aree che rientrano in questa zona geologico-tecnica l'edificazione è consentita subordinatamente alle seguenti prescrizioni:*

*- verifica delle caratteristiche litologiche, granulometriche, idrogeologiche e geotecniche dei depositi antropici e loro spessore al di sopra del substrato roccioso mediante metodi di investigazione diretta o indiretta. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica dei siti oggetto di attività estrattive dove le vasche di coltivazione siano state ritombate;*

*- verifica della presenza di cavità, mediante metodi di investigazione diretta o indiretta e attraverso la consultazione del Catasto regionale delle grotte;*

*- verifica di morfologie carsiche epigee (doline, inghiottitoi, ...) mascherate da terreni sciolti superficiali mediante metodi di investigazione diretta o indiretta;*

*- verifica del mantenimento delle condizioni di equilibrio geostatico dell'area con le opere in progetto, in particolare nel caso di situazioni morfologiche acclivi (pendii, siti prossimi a fronti di scavo o aree prossime a depressioni doliniformi) o in situazioni geomorfologico strutturali*

*contraddistinte da ammassi rocciosi fratturati e carsificati. La verifica dovrà essere supportata da opportuni approfondimenti tecnici e da indagini in sito.”*

#### Riserva **R.2** formulata dalla Giunta regionale

Viene espressa riserva al fine di ottenere che vengano messi in evidenza sulla Tavola C4 Struttura del Piano tutti i punti nei quali la stessa è stata modificata, con l'indicazione delle motivazioni che hanno portato a prevedere ulteriori aree rispetto alle modifiche introdotte dai singoli punti di variante al Piano operativo.

Dette motivazioni dovranno essere sostenute da una analisi adeguata in rapporto all'ampiezza delle modifiche introdotte che dovrà farsi carico di dimostrare le pre-condizioni di compatibilità urbanistica e paesaggistico-ambientale e di esplicitare le modalità operative (strategie) da mettere a punto ai fini di un loro futuro trasferimento nel Piano operativo.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale ritiene di accogliere la riserva ridimensionando gli ampliamenti inseriti nella ricordata Tavola C4 ed in particolare eliminando i punti di variante nn. 1 e 41 come da prescrizione VINCA, eliminando la previsione di ampliamento del campo di calcio in Aurisina e riducendo l'ampliamento previsto dal punto di variante n. 34 per l'Ambito 33.

Inoltre la ripermetrazione dell'Ambito 34 viene realizzata secondo quanto previsto dal punto n. 5, lettera a1 della Relazione di flessibilità.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Già in sede di esame della variante n. 27 era stato evidenziato come, in alcuni casi, le modifiche apportate al Piano struttura siano di portata maggiore rispetto alle modifiche introdotte dai singoli punti di variante al Piano operativo.

In quella sede si era anche precisato che di per sé una definizione più ampia delle aree urbanizzate ed urbanizzabili rispetto alla zonizzazione non è preclusa dalla normativa vigente, ma che l'ambito di massima estensione del Sistema insediativo urbano va tracciato tenendo conto della sostenibilità delle scelte trasformative che devono comunque essere finalizzate a garantire la tutela e l'uso razionale delle risorse naturali, la salvaguardia dei beni d'interesse paesistico ed ambientale e ad assicurare, inoltre, un equilibrato sviluppo degli insediamenti.

Per tali motivi era stato ritenuto necessario un approfondimento dell'analisi della sostenibilità urbanistica delle ulteriori previsioni insediative in argomento rispetto al contesto territoriale, valutandone il grado di compatibilità paesaggistico-ambientale fin dal livello di definizione strutturale.

In particolare con la presente riserva veniva chiesto di mettere in evidenza tutti i punti nei quali la Tavola C4, Struttura del Piano, è stata modificata.

Veniva anche chiesto che eventuali modifiche diverse da quelle derivanti dalla messa in coerenza della Tavola C4 con le variazioni operate al Piano operativo in esito ai singoli punti di variante fossero adeguatamente motivate, al fine sia di dimostrarne le pre-condizioni di compatibilità urbanistica e paesaggistico-ambientale, sia di esplicitarne le modalità operative per l'eventuale futuro trasferimento nel Piano operativo.

La messa a punto di quanto sopra descritto avrebbe fornito gli elementi necessari per verificare la generica indicazione contenuta nella fase di adozione "di aver apportato al piano struttura le modifiche necessarie per garantire coerenza tra la zonizzazione e le previsioni territoriali per la futura gestione del piano".

In sede di controdeduzione della riserva l'Amministrazione comunale si è limitata a modificare la

Tavola C4 adottata nei soli punti già ricordati nelle controdeduzioni, affermando tuttavia l'Amministrazione stessa di aver adempiuto alle richieste della riserva tramite il ridimensionamento di taluni ampliamenti inseriti nella ricordata Tavola C4, in conseguenza di pari ridimensionamenti operati nella zonizzazione.

Inoltre nulla è stato detto riguardo la sostenibilità urbanistica e paesaggistico-ambientale, nonché sulle strategie delle modifiche apportate al Piano struttura ulteriori a quanto derivante dalla mera trasposizione dei punti di variante alla zonizzazione.

Riguardo quanto sopra si può presumere che la limitatezza spaziale delle modifiche apportate in sede di adozione al Piano struttura - ovvero la considerazione che trattasi di riconoscimenti di situazioni già in essere - abbiano portato a far ritenere superflua la verifica di sostenibilità urbanistica e paesaggistico-ambientale di tali aree, le quali peraltro attengono Aree di completamento ed espansione le cui modalità di eventuale futuro trasferimento nel Piano operativo sono chiaramente esplicitate nel documento "Relazione di flessibilità", a seguito delle integrazioni previste dal decreto n. 103/2008 che ha reso esecutiva la variante n. 24/25.

Tuttavia occorre ricordare che taluni territori, ancorché di modesta superficie, devono in ogni caso - per le proprie peculiarità intrinseche - essere interessati da una pre-verifica di sostenibilità, prima di delinearne la possibile trasformazione in altre destinazioni d'uso attraverso la successiva trasposizione nel Piano operativo.

Ci si riferisce nello specifico all'Area di completamento ed espansione in Duino il cui perimetro risulta ampliato in due punti dell'Area del complesso storico Castello di Duino, rispettivamente ad ovest e ad est di tale Area e quindi anche internamente al SIC "Carso triestino e goriziano" e all'area della cosiddetta "Legge Belci".

In questi casi, seppur la modifica operata al Piano struttura sia in effetti limitata, si ritiene non si possa prescindere dalla richiesta della preventiva verifica di sostenibilità urbanistica e paesaggistico-ambientale, trattandosi di aree protette da precise norme ambientali e paesaggistiche.

Riguardo l'ampliamento ad ovest dell'Area del Castello, si osserva che lo stralcio - operato in approvazione - della nuova possibilità edificatoria introdotta dalla variante n. 27 nell'Ambito AP1 fa venir meno anche l'esigenza della registrazione sul Piano struttura di tale previsione.

Riguardo l'ampliamento operato ad est dell'Area suddetta in sede di verifica del recepimento delle prescrizioni di cui alla VINCA è emerso peraltro che la variante n. 27 indica la presenza di una zona residenziale di tipo Bb nella corrispondente zonizzazione, internamente al SIC/ZPS.

Tale zona Bb, però, non risulta vigente alla data di adozione della presente variante - come dalla documentazione in atti e come confermato dal Comune - ed inoltre non è tra i punti di modifica operati alla vigente zonizzazione da parte di questa variante, punti che sono stati elencati e numerati nella Relazione illustrativa della variante stessa.

Si deve pertanto ritenere che la rilevata indicazione di detta zona Bb non possa costituire una previsione legittima, e che la sua presenza nei documenti progettuali della Variante n. 27 sia frutto di un mero errore materiale.

Tale inesattezza però potrebbe portare a far ritenere che l'area in questione sia edificabile seppur situata nei siti di importanza comunitaria del Carso Triestino e Goriziano (SIC IT3340006 e ZPS IT3341002).

Si rende dunque necessario per evitare possibili dubbi interpretativi nella fase di gestione del Piano che la zonizzazione ed il Piano struttura siano riportati alla situazione previgente in ordine all'ampliamento in argomento.

Per quanto sopra, l'Area di completamento ed espansione in Duino presente sulla Tavola C4 Struttura del piano deve essere interamente riportata alla situazione previgente l'approvazione

della variante n. 27, eliminando entrambe le modifiche introdotte dalla variante stessa.

Inoltre nella Tavola C1.1/3v della zonizzazione, in corrispondenza del lembo est della zona A di Duino, la zona Bb erroneamente indicata deve essere opportunamente eliminata.

#### Riserva **R.3** formulata dalla Giunta regionale

Viene espressa riserva affinché il testo del terzo comma del paragrafo "Flessibilità" venga riformulato nei termini seguenti: "Gli eventuali ampliamenti non potranno comportare la riduzione di zone forestali di valore paesaggistico e di tutela ambientale quali ad es. SIC e ZPS".

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale accoglie la riserva, in coerenza con la prescrizione n. 4 contenuta nel decreto n. 1806 del 02.08.2012 sulla valutazione d'incidenza.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.4** formulata dalla Giunta regionale

Viene rilevata la genericità della frase "e per garantire azioni finalizzate alla sua sostenibilità" inserita al terzo comma del paragrafo "Flessibilità", indicando altresì che essa - per come formulata - o è inconferente o può dar luogo ad interpretazioni non sufficientemente esplicite ed univoche, e viene espressa riserva affinché sia inserita una adeguata precisazione sul significato di tale frase, corredandola con opportuni esempi, come per il comma precedente a quello in argomento.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale accoglie la riserva, sostituendo la frase introdotta in sede di adozione con la seguente "al fine di permettere uno sviluppo turistico che promuova il patrimonio storico, architettonico, paesaggistico" cui viene aggiunto - a seguito di emendamento consiliare - "ambientale".

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.5** formulata dalla Giunta regionale

Viene espressa riserva affinché la nuova "Area di riqualificazione urbana con funzioni miste" riportata nel Piano struttura in corrispondenza del punto di variante n. 41 - per poter essere confermata - debba prevedere effettivamente funzioni miste, tramite il relativo Ambito unitario, verificandone inoltre la compatibilità con le disposizioni dettate nell'art. 1.1.2.9 delle vigenti NTA per le Cave dismesse (Zona F2d). Viene anche indicato che detto Ambito sia da attuarsi tramite Piano particolareggiato, in analogia alle altre Aree miste già esistenti.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale stralcia le previsioni inerenti il punto di variante n. 41, come da prescrizione n. 1 alla Valutazione di Incidenza di cui al decreto regionale n. 1806 SIC/736 del 02.08.2012.

Inoltre il Comune precisa che l'"Area di riqualificazione urbana con funzioni miste" in argomento è stata stralciata dalla Struttura del Piano, Tavola C4, in esito alla precedente riserva n. 2.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.6** formulata dalla Giunta regionale

Viene espressa riserva affinché la modifica introdotta (senza evidenziarla) nel Piano struttura in località Aurisina riguardo la previsione di una nuova area a servizi venga ridotta, per renderla coincidente con il perimetro indicato in zonizzazione nei confronti dell'esistente area per verde pubblico, sport e spettacolo.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale accoglie la riserva introducendo quanto richiesto nella prescrizione contenuta del decreto n. 1806 del 02.08.2012 inerente la VINCA ed eliminando dalla Tav. C4 Struttura del Piano quanto evidenziato nella riserva.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.7** formulata dalla Giunta regionale

Viene espressa riserva affinché venga verificato se la modifica indicata con la sigla 5e nella Tavola C1.1/3v sia stata introdotta negli elaborati della variante e computata ai fini della verifica degli standard urbanistici.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Viene precisato che la stesura coordinata della variante inviata agli uffici regionali contiene le previsioni riferite all'edificio attualmente denominato "Lega nazionale" in ogni suo elaborato, e che comunque si è provveduto a verificare nuovamente un tanto.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le precisazioni fornite dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.8** formulata dalla Giunta regionale

Viene espressa riserva affinché venga verificato come si rapporta la percentuale del 10% di flessibilità introdotta per l'Ambito portuale del Villaggio del Pescatore con la possibile riduzione dell'area del Parco del Timavo e della Cernizza nella misura del 5%, nonché la compatibilità di tale riduzione in relazione alle previsioni del vigente strumento attuativo del Parco stesso.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Tramite quanto esplicito nella deliberazione di approvazione n. 15/2013 emerge come siano le diverse dimensioni dei due ambiti a rendere compatibili le due distinte percentuali di flessibilità, in quanto l'ambito del Villaggio del Pescatore ha una dimensione di 33 ha (a cui corrisponde ad una variabilità di 3,3 ha), mentre l'ambito A3 del Parco ha una dimensione di 127 ha, ammettendo quindi una riduzione massima di 6,35 ha.

Viene anche espresso come la stretta interconnessione dei due ambiti potrà comportare, almeno dagli studi preliminari avanzati, una possibile revisione dei due strumenti urbanistici, per renderli tra loro compatibili e complementari nel loro sviluppo costruttivo.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le precisazioni fornite dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.9** formulata dalla Giunta regionale

Viene espressa riserva finalizzata a stralciare l'integrazione introdotta al punto F) "Altri elementi" della Relazione di flessibilità.

Trattandosi di una "Flessibilità strutturale" che riguarda la perimetrazione degli ambiti previsti dal Piano struttura, si dovrà definire il suo motivato inserimento in ogni singolo ambito, verificandone le necessarie pre-condizioni di sostenibilità urbanistica e paesaggistico ambientale ed aggiornando gli obiettivi strutturali del Piano e dei relativi limiti di Flessibilità.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale accoglie la riserva, stralciando quanto richiesto dalla Relazione di flessibilità.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.10** formulata dalla Giunta regionale

Nella considerazione che si tratta di una variante che non presenta le caratteristiche di variante generale e nelle more dell'adozione della nuova variante di ricognizione e di reiterazione dei vincoli urbanistici, viene formulata riserva affinché sia realizzato - secondo le indicazioni date dal DPGR n. 0126/Pres. del 20.04.1995 - l'aggiornamento del calcolo del fabbisogno abitativo al tempo residuo decorrente dalla data di adozione della presente variante (2011) fino alla scadenza del quinquennio previsionale della variante n. 24 -25 (2013), avendo riguardo di verificarne il soddisfacimento, eventualmente aggiornato sulla base di un andamento tendenziale attualizzato e verosimilmente diverso per condizioni socio-economiche da quello precedente e sul quale vengono basate le proiezioni.

Conclude la riserva, indicando che l'esito non potrà che eventualmente incidere sull'estensione delle nuove aree edificabili introdotte con la variante in esame, e che pertanto la conseguente rideterminazione della CIRTM dovrà analogamente comportare la riverifica delle nuove zone di completamento ed espansione e delle nuove Zone Ambito, mantenendo eventualmente soltanto nel Piano struttura quelle eventualmente eccedenti.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale ritiene che la riserva renda necessaria una precisazione che chiarisca se e quanto del fabbisogno abitativo, definito nella precedente variante n. 24-25, sia stato soddisfatto nel corso della gestione del vigente PRGC.

Dopo aver condiviso che siano da privilegiare le politiche di recupero a fini abitativi, viene indicato esser stata realizzata apposita tavola grafica (allegata agli atti), che inquadra l'intero territorio comunale e nella quale vengono individuate le nuove previsioni di incremento di uso del suolo per fini abitativi.

Da tale tavola, prosegue la controdeduzione, si può ricavare come tutte le nuove previsioni abitative, ad eccezione degli ambiti A36, A39 e A41, rientrino nelle aree consolidate dei centri urbani, esprimendo quindi come gli ambiti A35 e A39 siano stati stralciati, mentre l'A41 - nato da esigenze abitative manifestate dai privati - assicuri la realizzazione delle necessarie infrastrutture primarie.

Viene poi relazionato in merito alle iniziative edificatorie realizzate dalla variante n. 24-25 al



2012, indicando che solo quelle conclamate hanno comportato la realizzazione di una maggior volumetria di 56.400 mc. ovvero di 125 nuove abitazioni, le quali consentono l'insediabilità di 281 abitanti e, dunque, un numero maggiore del 60% circa dei 165 abitanti teorici previsti dal C.I.R.T.M. della variante n. 24-25.

Da un tanto viene ricavato che la proiezione dell'evoluzione abitativa non è frutto di una funzione algebrica, ma di esigenze reali il cui soddisfacimento permetterebbe il mantenimento sul territorio dei nuovi nuclei familiari.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Dal numero dei permessi di costruire rilasciati nel periodo dal 2008 al 2012 viene ricavata l'attività edilizia occorsa sul territorio e - poiché la cubatura realizzata consente l'insediamento di un numero maggiore di abitanti rispetto a quelli preventivati per il periodo - l'Amministrazione comunale asserisce che le stime iniziali sul fabbisogno edilizio erano inadeguate e che pertanto ulteriori previsioni edilizie sono necessarie, soprattutto in quanto permetterebbero il mantenimento di residenti sul territorio.

Al riguardo si ritiene che l'attività edilizia non possa da sola dimostrare un effettivo fabbisogno della popolazione per scopi residenziali, dovendosi perlomeno anche verificare l'effettiva utilizzazione delle opere che sono state realizzate, considerato anche il periodo di stasi del settore immobiliare dovuto alla crisi finanziaria in atto.

In particolare con la riserva viene chiesto l'aggiornamento del calcolo del fabbisogno abitativo secondo le indicazioni date dal DPGR n. 0126/Pres. del 20.04.1995 il quale, all'art. 4, prevede che la determinazione delle voci inerenti il calcolo del fabbisogno abitativo faccia riferimento ai dati censuari più recenti, ad una rilevazione tipologico-edilizia diretta e almeno per campioni significativi e che il calcolo avvenga sia per stanze che per abitazioni, articolandosi in una analisi dello stock edilizio esistente al fine di accertarne l'idoneità all'impiego civile ed in una analisi previsionale sull'evoluzione - crescita o decrescita - della popolazione residente.

Peraltro analoga richiesta era stata già formulata in sede di conferma di esecutività della variante n. 24-25 ed anche in quella occasione un tanto non era stato fornito, rilevando però allora una potenziale criticità di mancanza di offerta di aree edificabili per le fasce più dinamiche della popolazione, sulla base dei dati inerenti la natalità negli anni 2000-2006 e quelli relativi alla popolazione residente compresa nella fascia di età 18-24 anni.

In questa occasione l'Amministrazione asserisce che le nuove attività edilizie sono destinate a soddisfare un fabbisogno abitativo in quanto esse si realizzano nelle aree consolidate dei centri urbani, oltre al fatto che il nuovo ambito A41 nasce da esigenze abitative manifestate dai privati.

Dato atto di un tanto, si ritiene comunque necessario ribadire che il calcolo del fabbisogno abitativo deve far riferimento ai criteri operativi indicati dal citato DPGR n. 0126/1995.

Tuttavia occorre tener presente che in ottemperanza alle prescrizioni contenute nella VINCA sono state ridotte le previsioni di nuove zone di completamento e di nuovi Ambiti, risultando esser stati staccati - anche per motivi diversi dalla VINCA - gli ambiti A34, A35, A36, A37 e A39 e che l'ambito A18 è stato riportato al perimetro previgente.

Pertanto la riserva si può considerare superata nella mera considerazione della riduzione operata agli incrementi volumetrici in sede di approvazione alla zonizzazione ed evidenziando che il documento "D2 Relazione di flessibilità" indica quale Strategia operativa per il trasferimento nel Piano operativo delle nuove aree di completamento, espansione e riorganizzazione funzionale (punto A.4) che la relativa variante urbanistica si deve fare carico di quanto segue:

- a. sia riconsiderato il fabbisogno abitativo in grado di sostenere la localizzazione di nuove aree di completamento ed espansione;
- b. sia individuato il grado di saturazione delle zone residenziali attualmente previste e/o esistenti, dimostrando la necessità di individuare nuove zone residenziali solo a seguito del

prevalente impegno di suoli urbanizzati nell'ambito delle vigenti zone residenziali.

Si rileva peraltro che una ulteriore riduzione della volumetria edilizia è la conseguenza di quanto approvato in ordine al superamento delle riserve regionali - punto d) della deliberazione consiliare n. 15/2014 - tramite l'accoglimento degli emendamenti em. n. 5 prot. n. 11647, em. n. 6 prot. n. 11648, em. n. 8.2 prot. n. 11650, em. n. 8.3 prot. n. 11650, em. n. 14 prot. n. 11705, em. prot. n. 11712 in conseguenza dei quali talune zone B - ancorché non oggetto della presente variante n. 27 - sono state riclassificate a zone agricole.

Altra riduzione della volumetria edilizia è stata approvata tramite l'accoglimento delle osservazioni nn. 3, 6, 8, 18, 19, 25, 28, 30, 36, 43, 46, 48 e 51.

Per gli opportuni approfondimenti su tali riduzioni di volumetria edilizia si rimanda ai relativi paragrafi della presente Relazione.

#### Riserva **R.11** formulata dalla Giunta regionale

Dopo aver ricordato che le norme di attuazione del PURG, all'art. 33, definiscono Zona B "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in quanto la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona", viene espressa riserva in merito alle riclassificazioni azzonative effettuate nel Piano operativo quali nuove zone B, al fine di ottenere una verifica dei singoli punti di variante n. 1, n. 2 e n. 22, riguardo il rispetto di quanto previsto dall'art. 33 del PURG in merito a tale rapporto.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

La citata deliberazione n. 15/2013 relaziona in merito ai punti di variante nn. 2 e 22, ricordando che il punto n. 1 è stato stralciato in ottemperanza alle prescrizioni del decreto di VINCA.

Il punto di variante n. 2 viene ritenuto da inquadrare assieme alla vicina Zona "Sa" per servizi associativi, destinata a prevalente uso residenziale/sociale, rilevando altresì che il punto di variante rientra in un'area urbanizzata.

Il punto di variante n. 22 viene indicato, pur isolato, essere scelta dell'Amministrazione comunale.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

La riserva chiede, per tre punti di variante, che sia verificato il rispetto del ricordato indice di cui all'art. 33 del PURG previsto per classificare le zone edificabili quale zona B.

L'Amministrazione comunale non fornisce dimostrazione del rispetto di tale indice, ma ricorda che il punto di variante n. 1 è stato stralciato e fornisce per i punti nn. 2 e 22 taluni elementi descrittivi.

Tuttavia gli elementi forniti permettono di considerare solo il punto n. 2 rispettoso di quanto previsto dall'art. 33 del PURG per le zone B, in quanto è la stessa Amministrazione comunale ad indicare che il punto n. 22 è "isolato" e dunque ricade in zona completamente inediticata.

Ne deriva che va stralciata dalla zonizzazione la modifica di cui al punto di variante n. 22, riportando i relativi elaborati progettuali alla situazione urbanistica previgente.

#### Riserva **R.12** formulata dalla Giunta regionale

Dopo aver ricordato che l'art. 5, co. 1, del DPGR n. 0126/1995 definisce i requisiti insediativi ed infrastrutturali che le aree totalmente o prevalentemente edificate devono possedere per poter essere considerate urbanizzate e quindi classificabili in nuove zone B, viene formulata riserva in merito alle riclassificazioni azzonative effettuate nel Piano operativo quali nuove zone B dai punti di variante n. 1, n. 19, n. 22, n. 26, n. 27 e n. 31, in ordine alle quali dovrà essere ulteriormente verificato il rispetto di quanto previsto rispettivamente all'art. 33 delle NTA del PURG e all'art. 5,

co. 1, del citato DPGR n. 0126/1995.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Dopo aver premesso che il punto di variante n. 1 è stato stralciato, come già ricordato, e che le previsioni di cui al punto n. 27 risultano superate dalla pratica edilizia già rilasciata sulla base delle previsioni vigenti, la citata deliberazione n. 15/2013 relaziona sui punti di variante sopra ricordati, prima riguardo al rispetto dell'art. 33 delle NTA del PURG e poi riguardo all'art. 5, co. 1, del citato DPGR n. 0126/1995.

Riguardo quanto previsto dell'art. 33 delle NTA del PURG viene dimostrato il rispetto del rapporto di copertura di 1/8 tramite appositi elaborati (allegati e depositati in atti, numerati da 1 a 4) per i punti di variante nn. 19, 26, 27 e 31 e viene ribadito che il punto di variante n. 22 è una scelta dell'Amministrazione comunale.

Riguardo a quanto previsto dall'art. 5, co. 1, del citato DPGR n. 0126/1995, dopo aver asserito che il richiamo avanzato pone delle condizioni su potenziali aree edificate che saranno aggiornate a seguito della costruzione del fabbricato sulla Tavola della aree urbanizzate ed edificate, si argomenta sui singoli punti di variante, indicando che:

- il n. 19 corrisponde in quanto all'interno dell'area sono già presenti degli edifici
- il punto n. 22 troverà corrispondenza normativa al momento della sua edificazione in quanto l'accessibilità è assicurata dall'affaccio su strada comunale
- il punto n. 26 è in area urbanizzata e l'accessibilità è garantita dall'appartenere alla stessa particella catastale dell'antistante zona Ba
- il punto n. 27 è posto in area urbanizzata
- il punto n. 31 è in area urbanizzata e l'accessibilità è garantita in quanto la proprietà dei terreni è la stessa della antistanti particelle edificate in zona Bb e Bb1 con accesso dalla strada provinciale.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

La riserva chiede, per sei punti di variante, che sia verificato il rispetto di quanto previsto rispettivamente all'art. 33 delle NTA del PURG e all'art. 5, co. 1, del citato DPGR n. 0126/1995.

Il Comune fornisce dimostrazione del rispetto dell'indice di cui all'art. 33 delle NTA del PURG per i punti di variante nn. 19, 26, 27 e 31, ricordando che il punto di variante n. 1 è stato stralciato e che il punto di variante n. 22 costituisce scelta dell'Amministrazione comunale senza fornire la richiesta dimostrazione, anche in quanto trattasi di area completamente ineditata.

Relaziona quindi i motivi per i quali i cinque punti di variante non stralciati sono in linea con quanto previsto dall'art. 5, co. 1, del DPGR n. 0126/1995.

Dato atto di un tanto, si può ritenere superata la riserva, fermo restando che il punto di variante n. 22 deve essere stralciato dalla zonizzazione per quanto già espresso al riguardo nella precedente riserva n. 11.

#### Riserva **R.13** formulata dalla Giunta regionale

Ricordando che la Relazione paesaggistica indica - ai fini della sostenibilità della variante in ordine alla criticità paesaggistica - talune prescrizioni che attengono i vincoli previsti dalla L. 431/1985 "Galasso" riguardo le aree boscate, viene espressa riserva affinché nella documentazione della variante vengano recepite le misure di mitigazione indicate nella Relazione paesaggistica stessa per i singoli punti di variante nn. 1, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 20, 27, 31 e 37 che attengono le previsioni di nuove zone B o modifiche di tali zone, in particolare per quanto attiene i vincoli previsti dalla L. 431/1985, indicando la loro cogenza al fine delle realizzazioni previste dai punti di variante.

### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Dopo aver premesso che il punto di variante n. 1 è stato stralciato, che le previsioni di cui al punto n. 27 risultano superate dalla pratica edilizia già rilasciata sulla base delle previsioni vigenti e che per il punto di variante n. 37 il privato ha chiesto il ritorno alla variante generale n. 18, la citata deliberazione n. 15/2013 indica che le particolari misure di mitigazione previste per i punti di variante nn. 6, 7, 13, 14, 15, 20 e 31 sono state inserite nel nuovo art. 1.0.1.4 "Misure di mitigazione e di compensazione degli impatti sul paesaggio e di miglioramento paesaggistico-ambientale" delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Per quanto attiene il punto di variante n. 11, ambito A13, la Scheda dell'ambito viene modificata, prevedendo che gli spazi a verde costituiscano compensazione per la riduzione della superficie boscata ed il rispetto di quanto al citato nuovo art. 1.0.1.4.

Viene inoltre indicato che la Relazione paesaggistica fa parte integrante e sostanziale dello strumento urbanistico e che le condizioni ivi formulate troveranno applicazione in fase progettuale.

### Considerazioni sul superamento della Riserva

Al fine di superare la riserva in argomento, il nuovo art. 1.0.1.4, "Misure di mitigazione e di compensazione degli impatti sul paesaggio e di miglioramento paesaggistico -ambientale" delle Norme Tecniche d'Attuazione, dà alcune indicazioni riguardo alcuni specifici punti di modifica inseriti nel vigente PRGC con la presente variante, chiamati "Siti" (Sito 8, Sito 20, Sito 32, Sito 23).

Tuttavia si rileva che per come formulato il richiamo a tali "Siti" può risultare ambiguo per il futuro non essendo stato precisato nella norma che trattasi dei punti di modifica di cui alla variante n. 27 e rendendosi opportuno precisare un tanto per miglior chiarezza.

Emerge poi che tramite una osservazione è stato stralciato l'Ambito A37 e non il punto di variante n. 37 oggetto della riserva, restando dunque il punto di variante n. 37 in essere senza che si sia provveduto a quanto richiesto dalla riserva per detto punto.

La Relazione paesaggistica indica riguardo il punto di variante n. 37 che l'impatto paesaggistico è sostenibile "fatte salve misure di compensazione per la riduzione di superficie boscata".

Per quanto sopra, è necessario che nel testo dell'art. 1.0.1.4 delle NTA approvate venga aggiunto, di seguito al numero dei sopra riportati "siti", l'indicazione "della Variante n. 27".

Inoltre il suddetto articolo 1.0.1.4, in corrispondenza del comma "In riferimento alla presenza di aree alberate o boscate", deve essere integrato, di seguito alla frase "Particolare attenzione andrà posta ... ed Aurisina", con le parole "nonché quelle di cui al lotto Bb introdotto in Aurisina con la Variante n. 27".

### Riserva **R.14** formulata dalla Giunta regionale

Dopo aver richiamato l'impianto normativo delle NTA, che sostiene l'individuazione nello strumento urbanistico comunale di specifici Ambiti di progettazione unitaria, viene espressa riserva nella quale si chiede che sia indicata la Zona omogenea che attiene i nuovi Ambiti, raccordando i contenuti progettuali e previsionali degli stessi come riportati nelle relative schede di specificazione, alle disposizioni dettate dal vigente PRGC per detta zonizzazione.

### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

La citata deliberazione n. 15/2013 indica che nelle Tavv. C1.1 verrà riportata l'indicazione della Zona omogenea e relativo retino, riferita ad ogni Ambito, coerentemente a quanto contenuto nella relativa scheda di ognuno.

Nel "Documento di adeguamento" un tanto viene evidenziato al punto 14 in merito agli Ambiti

denominati A32 - Marina di Aurisina, A33 - Aurisina S. Croce zona mista, A41 - Centro Aurisina S. Croce, A42 - Aurisina Ex serre, A43 - Aurisina S. Croce, mentre riguardo l'A28 si può rilevare al punto 1.4 dello stesso documento quanto compiuto.

In particolare, per l'A32, viene riproposta la previgente zonizzazione, per l'A33 viene prevista anche per la nuova porzione la stessa zonizzazione dell'Ambito già esistente, mentre il territorio compreso nei nuovi A41, A42 ed A43 viene genericamente individuato quale "addizione urbana", prevedendo in tal modo che la zonizzazione vera e propria venga compiutamente definita dallo "Strumento urbanistico di specificazione" che disciplinerà l'Ambito stesso secondo quanto previsto dall'art. 1.6.1.2.9 delle NTA.

I restanti nuovi ambiti (A35, A39, A36, A37, A34) sono stati stralciati.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Si rileva che il combinato disposto dell'emendamento consiliare e delle osservazioni nn. 41/56 dispone lo stralcio del nuovo ambito A36 e la contestuale individuazione, in parziale sostituzione, di una nuova zona Bb3 oltre ad inserire in zona Ba l'edificazione già esistente.

Al riguardo si deve rilevare che l'introduzione della nuova zona Bb3 in argomento è stata effettuata senza nessuna verifica in merito alla sua sostenibilità urbanistica, in particolare senza indicare le modalità per accedere al lotto, che l'ambito stralciato garantiva tramite apposita indicazione.

Si ritiene di ricordare al riguardo che l'art. 22 (presupposti per il rilascio del permesso di costruire) della L.R. 19/2009 indica, al comma 1, che "Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel periodo di validità del permesso medesimo, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso".

Considerato quanto sopra, non pare che la variazione in argomento espressamente contrasti con le norme vigenti, seppur la sua attuazione non sia immediatamente realizzabile, pertanto con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.15** formulata dalla Giunta regionale

Viene espressa riserva affinché il Comune provveda a:

- operare, nel rispetto dei principi informatori del vigente PRGC, una approfondita verifica sulla logica che ha sostenuto la previsione dei nuovi Ambiti di progettazione unitaria, confermando eventualmente soltanto quelli che presentano oggettive situazioni di reale complessità per l'attuazione delle trasformazioni ivi previste e tali da richiedere il necessario ricorso a specifici strumenti di pianificazione urbanistica attuativa, come prescritto dalle vigenti NTA per questa particolare categoria urbanistica;
- riverificare la definizione di eventuali sub-ambiti alla luce dell'obbligo imposto dal vigente PRGC di dover ricorrere a specifici strumenti di pianificazione urbanistica attuativa per l'attuazione degli stessi;
- stralciare la possibilità di attuazione degli Ambiti esistenti tramite un "Progetto unitario convenzionato", in pendenza di una variante che riaffronti in termini generali questa peculiarità strutturale del vigente PRGC;
- stralciare il chiarimento interpretativo riportato al punto 2.3 del documento A.1.1 "Relazione illustrativa", in pendenza di una variante urbanistica che, nel rispetto dei principi informatori del vigente PRGC assunti per questa particolare categoria, provveda a differenziare per ciascuna scheda di specificazione ciò che deve intendersi facoltativo da ciò che deve intendersi prescrittivo.

### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale ottempera a quanto richiesto riguardo al quarto punto della riserva, eliminando il chiarimento normativo, mentre controdeduce sugli altri tre punti considerandoli unitariamente.

A riguardo di tali punti viene precisato che i nuovi Ambiti sono stati individuati in quanto la complessità delle trasformazioni ammesse necessita la stipula di una Convenzione tra i soggetti attuatori delle trasformazioni e l'Amministrazione comunale, nel rispetto dei principi formatori del vigente strumento urbanistico.

Viene espresso come la presenza di una Convenzione provveda ad assicurare competenza al Consiglio comunale sulla gestione del territorio, senza però la defatigante ed onerosa procedura prevista per i Piani particolareggiati, considerato anche che trattasi dell'uso di piccole aree a livello locale.

Viene indicato che l'individuazione dei nuovi Ambiti è coerente con gli obiettivi e le strategie della variante generale del piano e che la sostituzione della definizione "Tipo di pianificazione urbanistica di specificazione previsto" con quella di "Tipo di progetto di sistemazione previsto" - in testa alle schede di tutti gli Ambiti esistenti sia nuovi che già in essere - permette di introdurre strumenti operativi diversi da quelli attualmente previsti dalle NTA per l'attuazione degli Ambiti stessi.

Vengono infine confermate le suddivisioni in sub-ambiti, al fine di renderne possibile l'attuazione laddove la mancanza di accordo tra i privati non lo consentiva, esprimendo come le suddivisioni prospettate siano state realizzate verificando l'assetto, gli accessi, le previsioni normative e l'organizzazione, al fine di non creare disparità di trattamento.

### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con la riserva viene chiesto di operare due approfondimenti e di operare due stralci rispetto a quanto adottato, partendo dall'assunto esplicitato nelle premesse della riserva stessa che le vigenti NTA prevedono - artt. 1.6.1.2 e 3.1.1 - come gli Ambiti di progettazione unitaria siano attuati esclusivamente tramite "Strumenti di pianificazione urbanistica e di specificazione" e che tale scelta sottenda l'obiettivo del vigente PRGC di assoggettare ad Ambiti di progettazione unitaria soltanto situazioni di reale complessità per l'attuazione delle trasformazioni previste, tali da richiedere per la risoluzione degli aspetti problematici propri di ciascuna futura trasformabilità il necessario ricorso a specifici strumenti di pianificazione urbanistica.

La controdeduzione fornisce i due approfondimenti richiesti e viene inoltre stralciata l'interpretazione normativa.

In particolare, con la controdeduzione si esplica come l'individuazione dei nuovi Ambiti sia rispettosa dei principi formatori del vigente strumento urbanistico e come - soprattutto in quanto trattasi di piccole aree a livello locale - la presenza della Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione e oggetto di approvazione da parte del Consiglio comunale garantisca la necessaria attenzione alla complessità della situazione.

Al fine di rendere operativo un tanto, viene sostituita - nelle schede di tutti gli Ambiti - la definizione generale "Tipo di pianificazione urbanistica di specificazione previsto" con quella di "Tipo di progetto di sistemazione previsto"; ciò al fine di poter indicare quale strumento attuativo anche il "Progetto unitario convenzionato".

Con quanto sopra espresso e previsto si può ritenere esser state indagate le peculiarità dei nuovi Ambiti di cui alla presente variante, nonché essere state motivate le cause per le quali l'Amministrazione comunale ha ritenuto che ad essi non debbano strettamente applicarsi le indicazioni degli artt. 1.6.1.2 e 3.1.1 delle vigenti NTA.

Tuttavia, se quanto sopra può essere condiviso a riguardo dei nuovi Ambiti di cui alla variante in

argomento, si deve anche osservare che la descritta modifica è stata apportata non solo alle schede normative che attengono i nuovi Ambiti, ma a tutti indistintamente.

Vengono quindi modificati anche tutti gli Ambiti previgenti la variante n. 27, compresi quelli non oggetto di modifiche con la presente variante.

Ne consegue, dunque, che il “Progetto unitario convenzionato” potrebbe essere indistintamente esteso a tutti gli Ambiti, compresi quelli previgenti la variante n. 27 e persino a quelli non oggetto di modifiche da parte della variante stessa.

Al riguardo si ricorda che la riserva chiede lo stralcio della possibilità di attuazione degli Ambiti previgenti la variante n. 27 tramite un “Progetto unitario convenzionato”, eventualmente rimandando questa peculiarità strutturale del vigente PRGC ad una variante che la riaffronti in termini generali.

Pertanto nelle controdeduzioni nulla viene espresso riguardo gli Ambiti già in essere e nulla viene detto sulle motivazioni che hanno portato a ritenere necessaria, in fase di adozione, l'attuazione di solo taluni previgenti Ambiti tramite Progetto convenzionato in luogo del Piano particolareggiato originariamente previsto.

Inoltre si deve ricordare che in sede di approvazione non vi è la possibilità di apportare modifiche ulteriori rispetto a quelle compiute in sede di adozione - quali sarebbero quelle apportate alle schede non modificate dalla variante - poiché l'art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007 prevede che non sia confermata l'esecutività delle parti della deliberazione di approvazione della variante che introducono modifiche non attinenti il superamento delle riserve regionali, oppure osservazioni e riserve.

Si rileva poi che le controdeduzioni espressamente affermano che “proprio per la presenza della Convenzione il progetto unitario o piano particolareggiato che sia è oggetto di approvazione del Consiglio, alla cui competenza della gestione del territorio non viene sottratto” e che tale affermazione sia meritevole di sottolineatura, introducendola quale precisa indicazione normativa.

In conclusione, si ritiene che la riserva non si possa considerare superata in quanto per ottemperare alle richieste formulate per i nuovi Ambiti introdotti dalla variante n. 27 sono state apportate delle modifiche che hanno ricadute anche sugli altri Ambiti per i quali era stato invece chiesto il mero stralcio delle modifiche proposte alle modalità di attuazione.

Pertanto deve essere ripristinata l'indicazione “Tipo di strumento di pianificazione urbanistica di specificazione previsto” nell'Appendice 1 alle Norme, Ambiti di progettazione unitaria approvate, per tutti gli Ambiti previgenti la variante n. 27.

Deve inoltre essere ripristinato, nelle Schede, il Piano particolareggiato per gli Ambiti previgenti la variante n. 27 e per i quali era stato introdotto il “Progetto unitario convenzionato” (Ambiti che sono A5, A12, A13, A18, A28, A32) non essendo tali ambiti oggetto della presente variante, nonché per l'Ambito A26, ove il “Progetto unitario convenzionato” è stato introdotto - tramite emendamento - a seguito dell'osservazione n. 34 che però non è stata accolta in sede di approvazione comunale della presente variante.

Infine, nelle Schede dei nuovi Ambiti introdotti dalla variante n. 27, di seguito alle parole “Progetto unitario convenzionato”, deve essere aggiunta la frase “approvato dal Consiglio comunale”.

#### Riserva **R.16** formulata dalla Giunta regionale

Viene formulata riserva affinché il contenuto della scheda relativa al nuovo Ambito 41 sia messo in coerenza con quanto previsto dall'articolo 1.1.2.8 delle NTA, soprattutto a riguardo della possibilità di trasformazione fisica delle due “doline” e più in generale delle utilizzazioni

compatibili per tali due zone F2c.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

La citata deliberazione n. 15/2013 indica che verrà aggiunto nelle norme della scheda dell'Ambito A41 il punto 2bis) "Applicare le prescrizioni di tutela per le depressioni doliniforme art. 1.1.2.7 delle NTA" e nel "Documento di adeguamento" un tanto viene concretizzato, coordinando tale indicazione con quanto previsto in esito alla precedente riserva n. 1.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.17** formulata dalla Giunta regionale

Dopo aver rilevato che nella tavola C1.1/Ov - legenda, zonizzazione e quadro d'unione, viene riportato lo stralcio dell'Ambito 42, punto di variante 29, a seguito dell'emendamento n. 2 e - poiché detto ambito risulta ancora vigente all'Appendice 1 delle NTA - viene posta riserva affinché quanto sopra riportato riguardo l'Ambito 42 sia messo in coerenza, indicando opportunamente la vigenza o meno sulla Tavola C1.1/Ov e sulla relativa scheda all'Appendice 1 delle NTA, di tale ambito.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

La tavola viene aggiornata, eliminando lo stralcio dell'Ambito A 42.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.18** formulata dalla Giunta regionale

Dopo aver premesso che sulla tavola C1.1/Ov risulta ancora presente l'Ambito 29 in esito al punto di variante n. 23, punto che però risulta essere stato stralciato e che il punto di variante n. 40 - che introduce l'Ambito 38 - è ancora presente nella Relazione paesaggistica e nella Relazione illustrativa, si pone riserva affinché venga disposto lo stralcio dell'Ambito A29 sulla Tavola C1.1/Ov e lo stralcio dell'Ambito 40 anche dalla Relazione paesaggistica e nella Relazione illustrativa.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

La citata legenda e la Relazione paesaggistica vengono aggiornate come richiesto.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.19** formulata dalla Giunta regionale

Viene formulata riserva affinché sin da subito nella documentazione di piano vengano recepite le misure di mitigazione formulate nella Relazione paesaggistica per i singoli punti di variante nn. 8, 12, 16, 30, 32, 34, 36, 39 e 42 - che attengono le previsioni dei nuovi Ambiti o modifiche degli esistenti - in particolare per quanto attiene i vincoli previsti dalla L. 431/1985, indicando la loro coerenza ai fini delle realizzazioni previste dai punti di variante.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

In adeguamento alla richiesta della Giunta regionale la citata deliberazione n. 15/2013, dopo



aver premesso che l'edificabilità riferita ai punti di variante nn. 8 e 39 è stata eliminata per quanto alle prescrizioni del parere VINCA, dispone quanto segue:

- punto n. 12, recepire le misure di mitigazione per le aree alberate o boscate previste dall'art. 1.0.1.4 delle NTA, introdotto a seguito di prescrizione VINCA, e indicare che la già prevista sistemazione a verde costituisce compensazione per la riduzione di superficie boscata.
- punto n. 16, recepire le misure di mitigazione per le aree alberate o boscate previste dall'art. 1.0.1.4 delle NTA introdotto a seguito di prescrizione VINCA.
- punto n. 30, recepire le misure di mitigazione per le aree alberate o boscate previste dall'art. 1.0.1.4 delle NTA introdotto a seguito di prescrizione VINCA, escludere dall'edificazione le due doline ed indicare che la già prevista sistemazione a giardino costituisce compensazione per la riduzione di superficie boscata.
- punto n. 32, recepire le misure di mitigazione per le aree alberate o boscate previste dall'art. 1.0.1.4 delle NTA introdotto a seguito di prescrizione VINCA, escludere dall'edificazione le due doline ed indicare che la già prevista sistemazione a verde costituisce compensazione per la riduzione di superficie boscata.
- punto n. 34, inserire nella scheda Ambito A33, al punto 6bis, le misure di mitigazione per le aree alberate o boscate previste dall'art. 1.0.1.4 delle NTA introdotto a seguito di prescrizione VINCA.
- punto n. 36, indicare che la già prevista sistemazione a verde costituisce compensazione per la riduzione di superficie boscata
- il punto n. 42 viene ampliato con la prescrizione n. 6 del parere VINCA.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si potrebbe ritenere superata la riserva formulata.

Tuttavia nella scheda attinente l'Ambito A41 (punto di variante n. 30) viene eliminata la previsione di sistemazione "a giardino autonomo" di non meno di 600 metri quadrati - a compensazione per la riduzione della superficie boscata - senza che sia indicato in ordine a quale motivazione, restando così una generica indicazione di "sistemazione" di 600 metri quadri, senza però precisarne a relativamente a quale scopo.

Si ritiene che l'indicazione "a giardino autonomo" debba essere ripristinata nella Scheda approvata, in quanto costituisce la compensazione della riduzione di superficie boscata.

#### Riserva **R.20** formulata dalla Giunta regionale

Premesso che il punto di variante n. 23 è stato interamente stralciato dalla Relazione paesaggistica, mentre con emendamento veniva solo ridotto stralciandone l'ambito A29, viene posta riserva affinché nella Relazione paesaggistica venga introdotta l'analisi del punto di variante n. 23, al fine di poterne ricavare le eventuali prescrizioni in ordine alla sostenibilità paesaggistica in particolare per quanto attiene i vincoli previsti dalla L. 431/1985, prescrizioni che dovranno essere evidenziate indicando la loro cogenza ai fini delle realizzazioni previste dal punto di variante n. 23 come vigente.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale accoglie la riserva introducendo nella scheda dell'ambito A28 - che corrisponde al punto di variante n. 23 come emendato - le prescrizioni contenute nel decreto di VINCA e l'osservazione n. 1 alla VAS, di cui al parere prot. 2434 del Servizio regionale tutela beni paesaggistici.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.21** formulata dalla Giunta regionale

Viene posta riserva affinché nella Relazione paesaggistica venga introdotta l'analisi del punto di variante n. 41, al fine di poterne ricavare le eventuali prescrizioni in ordine alla sostenibilità paesaggistica in particolare per quanto attiene i vincoli previsti dalla L. n. 431/1985, prescrizioni che dovranno essere evidenziate indicando la loro coerenza ai fini delle realizzazioni previste dal punto di variante n. 23 come vigente.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Si esprime come il punto di variante n. 41 sia stato stralciato a seguito della prescrizione n. 1 alla Valutazione di Incidenza di cui al decreto regionale n. 1806 SIC/736 del 02.08.2012 e che pertanto la riserva risulti superata.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.22** formulata dalla Giunta regionale

Premesso di aver rilevato che, tramite i punti di variante indicati in zonizzazione con il n. 38 e con sigla 7 nella Tavola C1.1/3v (derivanti da emendamento), sono state inserite in zonizzazione due nuove zone H1a contigue e dunque in buona sostanza una nuova zona H1a dell'estensione di circa 25.500 mq, viene posta riserva in forza della quale dovrà essere verificata la compatibilità della previsione delle nuove zone H1a in ordine a quanto previsto dai punti 4.5.2 e 1.1.2.9 delle vigenti NTA, nonché della presenza di ambiti tutt'ora oggetto di autorizzazione allo scavo o alla ricerca.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

In adeguamento alla richiesta della Giunta regionale, la citata deliberazione n. 15/2013 esplica come l'edificazione del sito n. 38 sia stata introdotta con emendamento in sede di adozione, senza nessuno studio prodromico iniziale e che pertanto non risulta compatibile. Viene altresì espresso che al fine di analizzare l'area per le indagini propedeutiche sarebbe necessario rielaborare la variante stessa, compresa la parte normativa riferita agli artt. 4, 5 e 1.1.2.9. delle NTA.

Conclude la deliberazione esprimendo che la riserva viene superata eliminando la previsione introdotta con emendamento in sede di adozione della variante.

Nel "Documento di adeguamento" viene prodotta una cartografia dove viene eliminata la parte della nuova zona H1a adottata a seguito di emendamento e confermata la parte della nuova zona H/1a adottata con il punto di variante n. 38, come formulato prima dell'emendamento.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione e con quanto previsto in esito alle riserve 23, 24 e 25 che seguono, si può ritenere superata la riserva in argomento.

#### Riserva **R.23** formulata dalla Giunta regionale

Dopo aver ricordato che un Comune che intende collocare sul proprio territorio esercizi di vendita di grande struttura deve preventivamente approvare, ai sensi della L.R. 29/2005, un Piano di settore del commercio, viene posta riserva affinché le NTA siano integrate prevedendo esplicito divieto alla realizzazione di "Grandi struttura di vendita", ossia degli esercizi al dettaglio con superficie di vendita complessiva superiore a mq 1.500 costituiti come esercizi singoli, centri commerciali al dettaglio o complessi commerciali o outlet, in assenza dell'adozione del Piano del commercio previsto dalla L.R. 29/2005.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Si ritiene che con le modifiche apportate in base alla precedente riserva n. 22 - descritta come "stralcio del punto di variante n. 38" - la riserva risulti superata.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche apportate in base alla precedente riserva n. 22 non viene stralciato il punto di variante n. 38, ma è eliminata la modifica apportata con successivo emendamento, come già descritto nella controdeduzione alla riserva n. 22 stessa.

Si ricorda che tramite il punto di variante n. 38 viene riclassificata da zona D4a a zona H/1a una superficie di circa 13.000 mq peraltro confinante con una zona H/1a già in essere e di circa 8.000 mq.

Una tale superficie complessiva permetterebbe - anche dopo lo stralcio operato in esito alla riserva n. 22 - la realizzazione fisica di una "Grande struttura di vendita", come definita dalla L.R. 29/2005.

Per quanto sopra la riserva non può dirsi superata ed è pertanto necessario che alla fine dell'articolo 1.2.2.2. Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la produzione di servizi da mantenere (H/1a) delle NTA approvate venga introdotto il seguente punto: "14. In assenza del Piano comunale di settore del commercio approvato ai sensi della L.R. 29/2005, è vietata la realizzazione di "Grandi struttura di vendita" come definite nell'art. 2, co. 1, lett. j) della stessa L.R. 29/2005."

#### Riserva **R.24** formulata dalla Giunta regionale

Viene formulata riserva affinché nella documentazione della variante vengano recepite le misure di mitigazione formulate nella Relazione paesaggistica per il punto di variante indicato in tavola C1.1./Vo con la sigla 7v - che attiene la previsione di una nuova Zona H1a - in particolare per quanto attiene i vincoli previsti dalla L. 431/1985, indicando la loro cogenza ai fini delle realizzazioni previste nei punti della variante stessa.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Si ritiene che con le modifiche apportate in base alla precedente riserva n. 22 - descritta come "stralcio del punto di variante n. 38" - la riserva risulti superata.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione e con quanto previsto in esito alle riserve nn. 22, 23 e 25, si può ritenere superata la riserva in argomento.

#### Riserva **R.25** formulata dalla Giunta regionale

Viene formulata riserva affinché nella Relazione paesaggistica venga introdotta l'analisi del punto di variante n. 38, al fine di poterne ricavare le eventuali prescrizioni in ordine alla sostenibilità paesaggistica, in particolare per quanto attiene i vincoli previsti dalla L. 431/1985, prescrizioni che dovranno essere recepite indicando la loro cogenza ai fini delle realizzazioni previste dal punto di variante n. 38 stesso.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Viene introdotta la scheda del sito 38, come richiesto, ma si ritiene che con le modifiche apportate in base alla precedente riserva n. 22 - descritta come "stralcio del punto di variante n. 38" - la riserva risulti superata, eliminando così anche dalla Relazione paesaggistica la scheda già introdotta.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Come espresso in precedenza, con le modifiche apportate in base alla precedente riserva n. 22 non viene stralciato il punto di variante n. 38 ma viene eliminata la modifica apportata con successivo emendamento, come riportato nella controdeduzione alla riserva n. 22 stessa.

Peraltro si rileva la presenza nella "Relazione paesaggistica" - come rielaborata e prodotta in sede di approvazione della variante n. 27 - della Scheda inerente il punto di variante n. 38, presenza necessaria ed opportuna considerato che il punto di variante non può dirsi esser stato stralciato.

Dalla lettura della scheda emerge che "l'impatto paesaggistico si può considerare sostenibile, fatte salve opportune compensazioni per la riduzione della superficie boscata ed eventualmente la predisposizione di un'area di rispetto verso i resti di una villa romana, concordata con la Soprintendenza".

Nulla di tali misure previste per garantire la sostenibilità paesaggistica del punto di variante risulta essere stato recepito, pertanto si rende necessario che le NTA siano integrate in ordine a tali indicazioni.

Per quanto sopra la riserva non può dirsi superata ed è necessario che alla fine dell'articolo 1.2.2.2. Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la produzione di servizi da mantenere (H/1a) delle NTA approvate venga introdotto il seguente punto: *"15. Al fine di mitigare l'impatto paesaggistico del punto n. 38 della Variante n. 27, dovranno essere predisposte opportune compensazioni per la riduzione della superficie boscata ed eventualmente un'area di rispetto verso i resti di una villa romana concordata con la Soprintendenza"*.

#### Riserva **R.26** formulata dalla Giunta regionale

Nella considerazione che le vigenti normative sovraordinate non possono essere derogate dalle NTA di Piano, viene formulata riserva affinché il punto 20 all'articolo 0.3 (Efficace) delle NTA sia riscritto in modo più puntuale, anche avendo a mente quanto previsto dall'art. 40 della L.R. 5/2007, dall'art. 36 della L.R. 16/2008 e dall'art. 16, lett. m) e mbis) della L.R. 19/2009.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Considerato che l'argomento è già regolamentato da norme e leggi sovraordinate, il punto 20 all'articolo 0.3 viene eliminato dalle NTA al fine di superare la riserva.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.27** formulata dalla Giunta regionale

Viene formulata riserva affinché sia eliminata la frase "qualora il lotto confini con la zona A" introdotta all'articolo 1.2.3.2, ovvero ne vengano chiarite le motivazioni anche in rapporto a quanto al riguardo previsto con la zona Bb/3 di nuova introduzione, prevedendo comunque che venga introdotta l'altezza massima di nuova edificazione per le zone Bb/2.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

La frase "qualora il lotto confini con la zona A" introdotta all'articolo 1.2.3.2 viene eliminata.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.28** formulata dalla Giunta regionale

Nella considerazione che il nuovo articolo 1.2.3.3 (lotti edificabili di completamento (Bb/3) non contiene indicazioni riguardo alle distanze tra edifici, come invece prescrive l'art. 35 delle NTA del PURG per le zone B, viene posta riserva affinché sia introdotta nel nuovo articolo 1.2.3.3 (Bb/3) la disposizione del PURG in ordine alla distanza che gli edifici devono tra loro osservare.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Viene introdotta la distanza tra edifici, fissata in ml 10, introducendo al riguardo il punto c) al co. 2 dell'articolo 1.2.3.3. delle NTA.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

#### Riserva **R.29** formulata dalla Giunta regionale

Rilevando che viene modificata la definizione di "Altezza di un edificio", contenuta a pagina 5 del documento "D3 Definizioni", senza che la tipologia di variante abbia titolo per farlo, viene posta riserva affinché la modifica introdotta alla definizione di "Altezza di un edificio" venga stralciata.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Viene espresso come la modifica fosse dettata da esigenze legate alla normativa per gli isolamenti acustici, tuttavia si dispone l'eliminazione della frase introdotta.

#### Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la riserva formulata.

## Esame delle osservazioni/opposizioni

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante risultano essere state presentate entro i termini n. 74 tra osservazioni ed opposizioni di privati cittadini, una parte consistente delle quali sono state ritenute pertinenti ed accolte o parzialmente accolte.

L'istruttoria di competenza si limita alla verifica di eventuali conflitti tra le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni/opposizioni e gli obiettivi e strategie del Piano, nonché all'eventuale introduzione di modifiche che non attengano il superamento delle riserve regionali, la cui presenza non permette di confermare l'esecutività della deliberazione di approvazione, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007.

Si dà atto che le modifiche derivanti dall'accoglimento totale o parziale delle osservazioni/opposizioni non confliggono con gli obiettivi e le strategie della variante n. 27 al PRGC.

Tuttavia si rileva essere state accolte o parzialmente accolte talune osservazioni/opposizioni che non riguardano punti oggetto della presente variante, esse sono le nn. 3, 6, 8, 10, 17, 18, 19, 25, 27, 28, 30, 33, 36, 42, 43, 44, 46, 48, 51, 54, 55, 67/A e 71.

In effetti già in sede approvazione della presente variante, nelle "considerazioni comunali" quasi tutte tali osservazioni vengono definite "non riguardare modifiche apportate dalla Variante n. 27", mentre per le altre ciò è facilmente deducibile dalle modifiche prodotte in accoglimento delle osservazioni stesse.

Si rileva peraltro, come già anticipato, che delle osservazioni sopra riportate le nn. 3, 6, 8, 18, 19, 25, 28, 30, 36, 43, 46, 48 e 51 attengono la richiesta di riclassificare delle aree attualmente edificabili in aree agricole e che sono state accolte dal Consiglio comunale nella considerazione delle iniziative in corso in ordine al contenimento del consumo del suolo.

Analizzando le modifiche introdotte si può in effetti osservare che tutte le osservazioni accolte attengono piccole aree marginali al disegno urbano, al quale risultano peraltro scarsamente legate e che, in ogni caso, esse sono effettivamente riconducibili all'area agricola nella quale vengono riclassificate e alla quale pare appartenessero in passato.

Al riguardo, non si può sottacere che con la riserva n. 10 era stato chiesto al Comune l'aggiornamento del calcolo del fabbisogno abitativo, indicando la riserva stessa che l'esito del calcolo porterà ad incidere sull'estensione delle nuove aree edificabili introdotte con la variante in esame, nonché delle nuove zone di completamento ed espansione e delle nuove Zone Ambito, mantenendo eventualmente soltanto nel Piano struttura quelle eccedenti e che pertanto, nella sostanza, era stato chiesto al Comune, in assenza di una precisa dimostrazione di maggior fabbisogno abitativo, di ridurre le zone edificabili.

Tramite l'accoglimento delle osservazioni un tanto si concretizza, seppur non in merito alle aree edificabili introdotte dalla presente variante, ma riguardo altre aree.

Si ritiene quindi di prender atto della volontà manifestata dal Comune di voler ottemperare al superamento della riserva n. 10 anche con le modalità sopra espresse.

Si osserva peraltro che tutte le aree in argomento - pur eliminate dalla zonizzazione quali aree edificabili - sono state mantenute sul Piano struttura quali "Aree di completamento", potendo significare un tanto che la scelta strategica di lungo periodo resta immutata, modificandosi invece soltanto quella operativa che per sua natura è più condizionata dalle esigenze contingenti e dunque dall'attuale periodo di stasi immobiliare dovuto alla crisi finanziaria in atto in tutto il Paese.

Si sottolinea inoltre che le richieste di riclassificazione sono avvenute su istanze dei proprietari e che nell'accoglierle l'Amministrazione comunale ha evidenziato l'interesse pubblico - cioè il contenimento del consumo del suolo - che in questa occasione ha ritenuto di dover tenere in maggior conto rispetto al passato, contemperandolo con gli altri interessi pubblici già considerati e che avevano portato a rendere edificabili dette aree.

Si ricorda altresì che la riduzione di zone di completamento in aree classificate E3 o comunque aree agricole limitrofe al perimetro del SIC/ZPS è espressamente contenuta nella prescrizione n. 1 dalla VINCA di cui al ricordato decreto n. 1806/2013.

In conclusione, si ritiene che le osservazioni nn. 3, 6, 8, 18, 19, 25, 28, 30, 36, 43, 46, 48 e 51 possano considerarsi accolte in ordine a quanto espresso dalla riserva n. 10 e per quanto previsto dalla Valutazione di Incidenza Ambientale, oltre che per le altre considerazioni sopra esposte.

Di converso, si deve sottolineare che le osservazioni nn. 10, 17, 27, 33, 42, 44, 54, 55, 67/a e 71 non riguardano modifiche introdotte dalla presente variante, né attengono al superamento delle riserve regionali, e per questo motivo non possono trovare conferma di esecutività, come disposto nell'art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007.

Si osserva infine che le osservazioni nn. 1, 9, 14, 39 e 59 attengono ad evidenti errori materiali o aggiornamenti cartografici che non producono effetto urbanistico alcuno, e che solo in ordine a detta considerazione possono trovare conferma di esecutività.

## Prescrizione della Soprintendenza per i beni archeologici del FVG

Con nota n. 1578 del 20.02.2012 il Ministero per i beni e le attività culturali, Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia, ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole in ordine alle previsioni della variante in argomento, formulando tuttavia una indicazione avente valore prescrittivo in merito al "Punto di variante 8, Visogliano".

Detta prescrizione è stata fatta propria dalla Giunta regionale nella deliberazione n. 798 del

11.05.2012.

Al riguardo si osserva che il punto di variante n. 8 è stato stralciato dalla zonizzazione della variante n. 27, e che pertanto la prescrizione si può considerare superata.

## Altre modifiche introdotte a seguito di emendamenti

Come ricordato, l'istruttoria di competenza riguarda anche la verifica di eventuali modifiche che non attengano alle osservazioni/opposizioni ed al superamento delle riserve regionali, la cui presenza non permette di confermare l'esecutività della deliberazione di approvazione, ai sensi del già citato art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007.

Si ricorda che la presente variante è stata classificata come "variante parziale" anche nella Relazione della variante stessa - in quanto propone modifiche puntuali solo per alcuni ambiti della zonizzazione e per alcuni articoli delle NdA - e che dunque osservazioni e riserve possono essere effettuate solo sui contenuti modificati con l'adozione dello strumento urbanistico stesso, mentre in fase di approvazione possono essere introdotte modifiche unicamente ascrivibili all'accoglimento di osservazioni/opposizioni o delle riserve regionali.

Anche in questo caso si rileva che tramite l'accoglimento - in ordine al superamento delle riserve regionali - degli emendamenti em. n. 5 prot. n. 11647, em. n. 6 prot. n. 11648, em. n. 8.2 prot. n. 11650, em. n. 8.3 prot. n. 11650, em. n. 14 prot. n. 11705, em. prot. n. 11712 sono state riclassificate in area agricola delle aree edificabili non oggetto della presente variante.

Si ribadisce, al riguardo, quanto già espresso in merito al gruppo di osservazioni/opposizioni il cui accoglimento ha avuto il medesimo effetto, ovvero di prender atto della volontà del Comune di ottemperare anche con quanto sopra al superamento della precedente riserva n. 10.

Si rileva, peraltro, che in esito all'osservazione n. 34 - che di per se è stata respinta dal Comune in quanto "ritenute coerenti le previsioni dello strumento adottato" - sono stati approvati gli emendamenti prot. n. 11618, n. 11700/6, punto a) e n. 11700/6, punto b), tramite i quali sono state apportate delle modifiche alla scheda dell'Ambito A26 - Aurisina Cave.

La scheda di tale ambito è stata effettivamente oggetto di variante in ordine alla sostituzione di alcune utilizzazioni con altre e per la modifica di alcune trasformazioni fisiche ammissibili e/o previste.

Tuttavia, essendo stata respinta l'osservazione pertinente il punto di variante e non essendovi riserve regionali al riguardo, gli emendamenti ricordati - che inseriscono o sostituiscono ex novo indicazioni non oggetto di variante e che di fatto riscrivono sostanzialmente le "Trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte della parte I e II della scheda A26" - non possono trovare esecutività.

Si rileva poi esser presente nella deliberazione consiliare n. 16/2013 l'approvazione dell'emendamento prot. 11708/2013 il quale, seppur approvato in ordine al superamento delle riserve regionali - punto d) della deliberazione consiliare n. 15/2014, non attiene né alle riserve e neppure alle osservazioni-opposizioni.

Per i motivi espressi, le modifiche contenute al "Documento di adeguamento" ed apportate a seguito degli emendamenti prot. n. 11618, n. 11700/6, punto a) e n. 11700/6, punto b) succitati, nonché gli effetti dell'emendamento prot. 11708/2013, non possono trovare conferma di esecutività e devono essere stralciati.

Per quanto riguarda la modifica indicata nel "Documento di adeguamento" em. n. 7 prot. 11649, si rileva che esso riguarda l'aggiornamento cartografico di un errore materiale che non produce effetto urbanistico e che solo in ordine a detta considerazione può trovare conferma di esecutività.

Si evidenzia, infine, essere state compiute talune modifiche alla variante come adottata al fine di recepire le prescrizioni pervenute in esito alla Valutazione d'Incidenza Ambientale su SIC e ZPS formulate - ai sensi del co. 6, art. 5 del DPR 357/1997 - dalla competente Direzione centrale ambiente, energia e politiche per la montagna, con decreto n. 1806 di data 02.08.2012.

Si rileva al riguardo che la modifica prevista nel "Documento di adeguamento" denominata Punto a) em. 2 prot. n. 11703 - 1, introdotta appunto in esito alla VINCA, non riflette alcuna delle prescrizioni contenute in detta valutazione.

In particolare essa non attiene alla previsione di ridurre la maggior edificazione introdotta dalla variante n. 27 in prossimità dei siti SIC/ZPS, maggior edificazione che la VINCA ritiene di dover limitare e che costituisce l'argomento utilizzato dall'Amministrazione comunale per operare i cambiamenti introdotti in fase di approvazione alla scheda AP1 dell'elaborato "NTA appendice 1".

Per quanto sopra, la modifica introdotta dall'em. 2 prot. n. 11703 - 1 del "Documento di adeguamento" deve essere stralciata, poiché non attinente al corretto recepimento di una prescrizione prevista dalla VINCA con il citato decreto n. 1806/2012.

Tutto ciò premesso e considerato,

#### ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto rilevato ed evidenziato nei precedenti paragrafi "Verifica del superamento delle riserve", "Esame delle osservazioni/opposizioni", "Prescrizione della Soprintendenza per i beni archeologici del FVG" e "Altre modifiche introdotte a seguito di emendamenti", la variante n. 27 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Duino Aurisina, approvata con deliberazione consiliare n. 56 del 11.12.2013, sia meritevole di conferma di esecutività con l'introduzione delle seguenti modifiche:

**R.1** - La lettera g) introdotta in sede di approvazione all'articolo 1.2.3.1 delle NTA deve essere sostituita come segue:

*"g) Si prescrive che le strutture fondazionali dei fabbricati realizzabili a seguito del punto di variante n. 28 della Variante n. 27 vengano impostate sul substrato roccioso".*

Inoltre deve essere introdotto nelle vigenti NTA un nuovo articolo, come segue:

*"1.0.1.5. Disposizioni per i punti di modifica della Variante n. 27.*

*Per i punti di modifica della variante n. 27 si prescrive quanto segue:*

*Zona Z1: nelle aree che rientrano in questa zona geologico-tecnica l'edificazione è consentita subordinatamente alle seguenti prescrizioni:*

*- verifica della presenza di cavità, mediante metodi di investigazione diretta o indiretta e attraverso la consultazione del Catasto regionale delle grotte;*

*- verifica dello spessore e delle caratteristiche geotecniche della copertura sciolta superficiale (terra rossa, locali riporti, ...), ove presente, al di sopra del substrato roccioso mediante metodi di investigazione diretta o indiretta;*

*- verifica di morfologie carsiche epigee (doline, inghiottitoi, ...) mascherate da terreni sciolti superficiali mediante metodi di investigazione diretta o indiretta;*

*- verifica del mantenimento delle condizioni di equilibrio geostatico dell'area con le opere in progetto, in particolare nel caso di situazioni morfologiche acclivi (pendii, siti prossimi a fronti di scavo o aree prossime a depressioni doliniformi) o in situazioni geomorfologico strutturali contraddistinte da ammassi rocciosi fratturati e carsificati. La verifica dovrà essere supportata da opportuni approfondimenti tecnici e da indagini in sito.*

*Zona Z5: nelle aree che rientrano in questa zona geologico-tecnica l'edificazione è consentita subordinatamente alle seguenti prescrizioni:*



- *verifica delle caratteristiche litologiche, granulometriche, idrogeologiche e geotecniche dei depositi antropici e loro spessore al di sopra del substrato roccioso mediante metodi di investigazione diretta o indiretta. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica dei siti oggetto di attività estrattive dove le vasche di coltivazione siano state ritombate;*

- *verifica della presenza di cavità, mediante metodi di investigazione diretta o indiretta e attraverso la consultazione del Catasto regionale delle grotte;*

- *verifica di morfologie carsiche epigee (doline, inghiottitoi, ....) mascherate da terreni sciolti superficiali mediante metodi di investigazione diretta o indiretta;*

- *verifica del mantenimento delle condizioni di equilibrio geostatico dell'area con le opere in progetto, in particolare nel caso di situazioni morfologiche acclivi (pendii, siti prossimi a fronti di scavo o aree prossime a depressioni doliniformi) o in situazioni geomorfologico strutturali contraddistinte da ammassi rocciosi fratturati e carsificati. La verifica dovrà essere supportata da opportuni approfondimenti tecnici e da indagini in sito."*

**R.2** - L'Area di completamento ed espansione in Duino presente sulla Tavola C4 Struttura del piano deve essere interamente riportata alla situazione previgente l'approvazione della variante n. 27, eliminando entrambe le modifiche introdotte dalla variante stessa.

Inoltre nella Tavola C1.1/3v della Zonizzazione, in corrispondenza del lembo est della zona A di Duino, deve essere opportunamente eliminata la zona Bb erroneamente indicata.

**R.11 e R.12** - Deve essere stralciata dalla Zonizzazione la modifica di cui al punto di variante n. 22, riportando i relativi elaborati progettuali alla situazione previgente.

**R.13** - Al testo dell'art. 1.0.1.4 delle NTA approvate devono essere aggiunti - di seguito al numero dei "Siti" 8, 20, 23 e 32 - i termini seguenti: *"della Variante n. 27"*.

Inoltre il suddetto articolo 1.0.1.4, in corrispondenza del comma "In riferimento alla presenza di aree alberate o boscate", deve essere integrato, di seguito alla frase "Particolare attenzione andrà posta ... ed Aurisina", con le parole *"nonché quelle di cui al lotto Bb introdotto in Aurisina con la Variante n. 27"*.

**R.15** - Deve essere ripristinata l'indicazione *"Tipo di strumento di pianificazione urbanistica di specificazione previsto"* nell'Appendice 1 alle Norme, Ambiti di progettazione unitaria approvate, per tutti gli Ambiti previgenti la variante n. 27.

Deve inoltre essere ripristinato, nelle Schede, il Piano particolareggiato per gli Ambiti previgenti la variante n. 27 e per i quali era stato introdotto il "Progetto unitario convenzionato", Ambiti che sono A5, A12, A13, A18, A28, A32, nonché l'Ambito A26.

Infine, nelle Schede dei nuovi Ambiti introdotti dalla variante n. 27, di seguito alle parole "Progetto unitario convenzionato", deve essere aggiunta la frase *"approvato dal Consiglio comunale"*.

**R.19** - Nella Scheda attinente l'Ambito A41, come approvata, deve essere ripristinata l'indicazione *"a giardino autonomo"*.

**R.23** - Alla fine dell'articolo 1.2.2.2 Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la produzione di servizi da mantenere (H/1a) delle NTA approvate, deve essere introdotto il seguente punto: *"14. In assenza del Piano comunale di settore del commercio approvato ai sensi della L.R. 29/2005, è vietata la realizzazione di "Grandi struttura di vendita" come definite nell'art. 2, co. 1, lett. j) della stessa L.R. 29/2005."*

**R.25** - Alla fine dell'articolo 1.2.2.2 Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la produzione di servizi da mantenere (H/1a) delle NTA approvate, deve essere introdotto il seguente punto: *"15. Al fine di mitigare l'impatto paesaggistico del punto n. 38 della Variante n. 27, dovranno essere predisposte opportune compensazioni per la riduzione della superficie boscata ed eventualmente un'area di rispetto verso i resti di una villa romana concordata con la Soprintendenza"*.

**Osservazioni/opposizioni**

Le osservazioni/opposizioni nn. 10, 17, 27, 33, 42, 44, 54, 55, 67/a e 71 non possono trovare conferma di esecutività e quindi le modifiche introdotte nella variante n. 27 devono essere stralciate.

**Altre modifiche**

Le modifiche introdotte nella variante n. 27 in esito agli emendamenti prot. n. 11618, n. 11700/6, punto a), n. 11700/6, punto b), n. 11708/2013 ed em. 2 prot. n. 11703 - 1 non possono trovare conferma di esecutività e quindi devono essere stralciate.

F.to dott.ssa Magda Uliana

VISTO: IL PRESIDENTE