

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA	
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. 014/15
D.D. 22.05.2015

Oggetto:

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

Comune di Fiumicello.
Variante n. 16 al Piano regolatore generale
comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 34 del 27 novembre
2014.

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. 43 del 18 dicembre 2013 l'Amministrazione comunale di Fiumicello ha adottato la Variante n. 16 al Piano regolatore generale comunale (PRGC).

La Giunta regionale, con propria deliberazione n. 1297 dell'11 luglio 2014, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, della L.R. n. 5/2007 e s.m.i., ha disposto di esprimere riserve vincolanti in ordine alla Variante n. 16 al PRGC del Comune di Fiumicello facendo propri il parere del Direttore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università n. 027/14 del 7 luglio 2014 nonché il rilievo espresso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia, nell'ottavo paragrafo della nota n. 4038 del 18 aprile 2014.

Con nota prot. 21935 del 23 luglio 2014, ai sensi di quanto disposto dall'art. 63 bis, co. 12, della L.R. n. 5/2007 e s.m.i., la suddetta deliberazione della Giunta regionale è stata trasmessa al Comune di Fiumicello.

Il Comune di Fiumicello, con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 27 novembre 2014, ha approvato la Variante n. 16 al PRGC, introducendovi le modifiche conseguenti alle riserve avanzate dalla Giunta regionale, comprensive del rilievo del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia, e all'accoglimento di alcune osservazioni ed opposizioni presentate.

Fanno parte integrante e costituiscono la Variante in esame i seguenti elaborati scritti e grafici come approvati

dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 34/2014:

- Relazione Illustrativa – Dimensionamento e calcolo CIRTM;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, ricognizione dei vincoli procedurali e verifica degli standard;
- Stato di Attuazione e di Progetto di Piano: lotti liberi;
- Pre-obiettivi e Pre-strategie, Relazione di Flessibilità (allegato Schema obiettivi e strategie riferito al progetto del Piano Struttura);
- Fascicolo Estratti cartografici inerenti modifiche azzonative (aggiornamento novembre 2013);
- Attestazione di congruità tra gli elaborati di Variante n° 16 al P.R.G.C., la Relazione di Incidenza, il Rapporto preliminare VAS e la Relazione Geologica;
- Piano Struttura – 1:10.000;
- Zonizzazione – parte nord – 1:5000;
- Zonizzazione – parte sud – 1:5000;
- Zonizzazione – Papariano – 1:2000;
- Zonizzazione – San Valentino Ovest – 1:2000;
- Zonizzazione – San Valentino Est – 1:2000;
- Zonizzazione – San Lorenzo – 1:2000;
- Estratti della Zonizzazione – modifiche fasce rispetto stradali;
- Aree edificate e urbanizzate e reti tecnologiche – 1:5000;
- Tavola del sistema ambientale – 1:5000;
- Tavola dei Vincoli Sovraordinati;
- Ricognizione dei vincoli preordinati all'esproprio e vincoli procedurali – 1:5000;
- Stato di fatto del territorio aggiornato – 1:10000;
- Stato di Attuazione – Ricognizione lotti liberi da PRGC vigente, confermati e di progetto;
- Rapporto Ambientale Preliminare;
- Relazione di Incidenza;
- Relazione Geologica;
- Istruttoria sulle riserve vincolanti sollevate dalla Giunta regionale – Esame delle osservazioni/opposizioni per le controdeduzioni.

Relativamente alla procedura di VAS di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., la Giunta comunale (quale Autorità competente) con propria deliberazione n. 143 del 5 novembre 2014 ha stabilito che la Variante n. 16 non debba essere assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In relazione al raggiungimento delle intese di cui all'art. 63 bis, co. 13, della L.R. 5/2007 e s.m.i., si richiama quanto dichiarato dal Comune con nota pervenuta al prot. 8635 del 2 aprile 2015: *"... la scrivente Amministrazione comunale dichiara di non dover raggiungere le intese con il Ministero della Difesa in assenza di beni appartenenti al relativo demanio, mentre per quanto concerne le intese con gli altri Enti interpellati, ritiene che in assenza di riscontro le intese sugli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili di appartenenza degli Enti stessi debbano considerarsi non necessarie."*

La deliberazione consiliare n. 34/2014 e gli atti tecnici approvati sono pervenuti al Servizio pianificazione territoriale, in forma completa, il 2 aprile 2015. Con nota prot. 9193 del 10 aprile 2015 è stato comunicato al Comune di Fiumicello l'avvio del procedimento.

Verifica superamento riserve

Di seguito si riporta il contenuto della riserva vincolante, si espone la pronuncia comunale e si verifica il superamento della medesima riserva.

Contenuto Riserva 1

"..... traspare che il secondo livello di tale impianto è quello che maggiormente richiede una integrazione del percorso metodologico messo a punto dal nuovo strumento urbanistico.

Un tanto, affinché la definizione degli obiettivi e delle strategie come esplicitata nello schema allegato al documento "Obiettivi e Strategie del Piano Struttura, Relazione di flessibilità" sia riferita oltre che ai Sistemi anche a ciascuno degli Ambiti individuati e raggiunga un grado di approfondimento e di specificazione più coerente con le finalità che tale definizione è chiamata a svolgere dal quadro normativo sovraordinato come desumibile dalla L.R. 5/2007.

Emerge pertanto nei confronti del secondo livello dell'impianto strutturale la necessità di sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 1), in forza della quale il Comune dovrà:

- 1) integrare lo "Schema obiettivi strategie" allegato al documento "Obiettivi e Strategie del Piano Struttura, Relazione di flessibilità" attraverso la completa traduzione dei "pre-obiettivi" e delle "pre-strategie" di cui all'ultimo alinea della precedente lett. c) in obiettivi e strategie operative riferiti, oltre che ad ogni Sistema considerato, anche ad ogni Ambito trattato, e contraddistinti da un grado di approfondimento e di specificazione commisurato al ruolo che ciascuno di essi deve svolgere in rapporto alle già citate funzioni attribuite agli obiettivi ed alle strategie dalla vigente legislazione urbanistica regionale;
- 2) garantire, in particolare, la necessaria coerenza tra l'integrazione degli obiettivi come richiesta nell'alinea precedente e la definizione degli obiettivi declinata nell'impianto normativo e nella Relazione di flessibilità che sostiene l'assetto azzonativo del Piano operativo;
- 3) riformulare la denominazione dell'elaborato "Obiettivi e Strategie del Piano Struttura, Relazione di flessibilità" in "Pre-obiettivi e Pre-strategie, Relazione di flessibilità, (allegato Schema obiettivi e strategie riferito al progetto del Piano struttura)";
- 4) aggiornare l'articolazione dello "Schema obiettivi e strategie" stralciando le colonne "Temi delle Direttive" e "Flessibilità strutturale" ed inserendo, a lato della colonna che declina i Sistemi, una colonna che, per ognuno di questi, individui gli Ambiti così come proposti dall'elaborato "Obiettivi e Strategie del Piano Struttura, Relazione di flessibilità" e dalla Relazione illustrativa.

Si ribadisce che le integrazioni suddette vanno svolte al fine di permettere una definizione più esplicita e precisa degli obiettivi e soprattutto delle modalità per la loro attuazione (strategie), relazionati alle previsioni di Piano, come formalmente previsto nella L.R. 5/2007 ed anche nella stessa deliberazione consiliare di approvazione delle Direttive comunali.

In concreto, detta ulteriore richiesta di approfondimento rispetto a quanto già riportato nello "Schema obiettivi e strategie", consentirà di poter precisare compiutamente i contenuti invariati e gli eventuali margini di flessibilità per la fase gestionale del Piano, come richiesto vuoi dalla succitata legge regionale nell'esame delle osservazioni/opposizioni e nella procedura da applicare nella predisposizione delle future Varianti urbanistiche, vuoi anche nella stessa Relazione di flessibilità del Piano."

Pronuncia comunale

"La riserva avanzata accoglie l'impostazione generale del Piano e ha lo scopo di rendere più circoscritto e definito l'ambito di gestione del piano e l'applicazione della flessibilità per le varianti non sostanziali. Al tempo stesso si fa presente che l'approccio disciplinare "desumibile" dalla L.R. 5/2007, non è esplicitato dalla legge e che anche lo "Schema degli obiettivi e delle strategie" non è un elaborato previsto dalla legge vigente ed era stato redatto proprio per esplicitare la relazione tra le Direttive del Piano e quindi gli obiettivi, con gli esiti progettuali.

Con la seguente pronuncia si ritiene di poter superare la riserva n.1:

Riserva 1.1) viene modificato ed integrato come richiesto lo "Schema degli obiettivi e delle strategie";

Riserva 1.2) viene modificato lo "Schema degli obiettivi e delle strategie" tenendo conto degli obiettivi dell'impianto normativo;

Riserva 1.3) viene riformulata la denominazione dell'elaborato;

Riserva 1.4) vengono stralciate le colonne "temi e direttive" e "flessibilità strutturale" ed inserita una colonna che individua gli Ambiti."

Verifica

L'Amministrazione comunale, come richiesto, ha provveduto a modificare ed integrare gli elaborati "Piano Struttura" e "Obiettivi e strategie del Piano Struttura - Relazione di flessibilità" secondo le indicazioni della riserva. Nello specifico:

- ha integrato lo "Schema obiettivi strategie" attraverso la completa traduzione dei "pre-obiettivi" e delle "pre-strategie" in obiettivi e strategie operative riferiti, oltre che ad ogni Sistema considerato, anche ad ogni Ambito trattato;
- ha reso coerenti gli obiettivi suddetti e la definizione degli stessi così come declinati nell'impianto normativo e nella Relazione di flessibilità che sostiene l'assetto azzonativo del Piano operativo;
- ha riformulato la denominazione dell'elaborato "Obiettivi e Strategie del Piano Struttura, Relazione di flessibilità" in "Pre-obiettivi e Pre-strategie, Relazione di flessibilità, (allegato Schema obiettivi e strategie riferito al progetto del Piano struttura)";
- ha aggiornato l'articolazione dello "Schema obiettivi e strategie" stralciando le colonne "Temi delle Direttive" e "Flessibilità strutturale" ed inserendo una colonna con individuati gli Ambiti.

Ne consegue che la riserva n. 1 può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 2

"A completamento dei ragionamenti sin qui svolti che coinvolgono comunque l'intero impianto strutturale di PRGC (Relazione su Obiettivi e strategie e Piano Struttura), si ritiene comunque doveroso formulare alcune osservazioni in merito alle indicazioni riportate nella tavola di Piano Struttura, che possano risultar utili sia per il superamento della precedente riserva che al fine di garantire un'accurata coerenza tra le indicazioni riportate nei singoli elaborati di PRGC, con particolare riferimento alla corretta rappresentazione dell'articolazione di Piano (Sistemi – Ambiti – Zone omogenee).

Nello specifico si evidenzia quanto segue:

- 1) nella legenda, per ogni Sistema individuato, dovrà essere indicata anche la suddivisione in Ambiti;*
- 2) i Borghi antichi, pur rientrando correttamente tra gli Elementi strutturali del territorio, nella Relazione su Obiettivi e strategie risultano classificati all'interno del Sistema degli insediamenti come "Ambito della città antica"; conseguentemente si ritiene necessario, in applicazione di quanto sopra indicato al punto 1), rappresentare gli stessi con una retinatura specifica dell'Ambito che si intende individuare e, al fine della loro individuazione tra gli Elementi strutturali del territorio, raffigurarli attraverso un "segno lineare" come "perimetro dei Borghi antichi"; dovrà essere altresì soppressa la dicitura posta tra parentesi (zone A e Bo);*
- 3) tra le "Altre informazioni" riportate in legenda, alcune indicazioni fanno correttamente riferimento al "Sistema agro-ambientale e del paesaggio", quali SIC, ARIA, Prati stabili e Zona della Riserva naturale regionale della "Foce dell'Isonzo"; in relazione a quest'ultima si evidenzia che, al fine di una coerenza espositiva, la stessa dovrebbe essere rappresentata anche con il retino proprio del Sistema suddetto; inoltre in assonanza con il punto precedente, anche la rappresentazione dei Prati stabili dovrebbe essere riproposta con un segno lineare;*
- 4) sempre tra le "Altre informazioni", collocare anche gli elementi specifici rappresentati espressamente nel Piano struttura, quali la "Zona per attracchi di imbarcazioni da diporto" e la "Zona per ormeggi", all'interno di uno dei Sistemi così come definiti dall'impianto strutturale adottato o, in alternativa, individuandone uno specifico (ad es. Sistema degli ormeggi) eventualmente suddividendolo in opportuni Ambiti; conseguentemente la rappresentazione grafica del Piano struttura dovrà essere adeguata alle nuove indicazioni relative alle zone suddette;*
- 5) ancora tra le "Altre informazioni", valutare l'opportunità di sopprimere alcune indicazioni (Perimetro rispetto cimiteriale, Perimetro rispetto depuratore, Rispetto ferroviario, Perimetro Piani attuativi, Perimetro PRPC/PAC) in quanto non si ritiene che le stesse possano avere valenza strutturale, collocandosi più opportunamente nell'assetto azionativo di Piano Operativo.*

A seguito di quanto sopra esposto, è necessario sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 2) affinché il Comune provveda a modificare il Piano Struttura del PRGC recependo quanto riportato nelle suddette osservazioni."

Pronuncia comunale

"Si propone di accogliere la riserva modificando la legenda del Piano Struttura come richiesto ...

A seguito dello spostamento di alcune zone da un sistema ad un altro, come mostra la legenda, anche la posizione degli articoli delle norme viene spostata, di conseguenza anche l'indice delle Norme di attuazione verrà adeguato agli spostamenti effettuati."

Verifica

L'Amministrazione comunale, come richiesto dalla riserva, ha provveduto ad integrare e modificare la legenda del Piano Struttura. Nello specifico:

- per ogni Sistema individuato, è stata indicata anche la suddivisione in Ambiti;
- i Borghi antichi sono stati rappresentati con la retinatura specifica dell'Ambito della città antica e, al fine della loro individuazione tra gli Elementi strutturali del territorio, sono stati raffigurati attraverso un "segno lineare";
- SIC, ARIA, Prati stabili e Zona della Riserva naturale regionale della "Foce dell'Isonzo" sono stati inseriti correttamente all'interno del "Sistema agro-ambientale e del paesaggio";
- è stato individuato un "Ambito della nautica" in cui collocare la "Zona per attracchi di imbarcazioni da diporto" e la "Zona per ormeggi";
- infine sono state sopprese alcune indicazioni non aventi valenza strutturale (Perimetro rispetto cimiteriale, Perimetro rispetto depuratore, Rispetto ferroviario).

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

Contenuto Riserva 3a

“La relazione con l’indicazione motivata dei limiti di flessibilità riferiti agli specifici contenuti del Piano per l’attuazione, la revisione o l’aggiornamento del Piano medesimo è un documento che obbligatoriamente deve corredare il PRGC.

Le varianti allo strumento generale che rientrano nel campo di applicazione della flessibilità sono definite non sostanziali ai sensi e per gli effetti dell’art. 63, co. 5, della L.R. 5/2007 e seguono le procedure di cui all’art. 17 del Regolamento della parte urbanistica della citata legge regionale approvato con il D.P.Reg. 20 marzo 2008, n. 086/Pres.

La “Premessa” della Relazione di flessibilità allegata al nuovo PRGC precisa che la flessibilità stessa non può consentire l’incremento delle aree destinate alle funzioni di Piano superiore al 10% in relazione alla quantità complessiva delle superfici ivi previste per le diverse funzioni, con esclusione di riduzioni delle superfici delle zone forestali e di tutela ambientale. A tal riguardo si evidenzia comunque che ai sensi dell’art. 63 bis, co. 7, lett. b), p. 1) della L.R. 5/2007 e s.m.i., “per i Comuni con popolazione residente inferiore ai 15.000 abitanti, risultante dall’ultimo censimento, la flessibilità può consentire variazioni fino al 20 per cento”.

Sempre nella “Premessa” è inoltre scritto che la relazione di flessibilità “costituisce parte integrante del P.R.G.C. e ad essa si dovrà far riferimento per l’applicazione dell’art. 17 della L.R. 5/2007”. In proposito, si presume che il Comune abbia voluto riferirsi all’art. 17 del Regolamento della parte urbanistica della citata legge regionale approvato con il D.P.Reg. 20 marzo 2008 n. 086/Pres.

Alla luce del suddetto presupposto, nell’evidenziare che l’approvazione di “Varianti non sostanziali” con procedure semplificate di cui all’art. 63, co. 5, della L.R. 5/2007 e all’art. 17, lettere b) ... g) del relativo Regolamento di esecuzione non rappresenta un contenuto ascrivibile alla Relazione sui limiti della flessibilità operativa, ma un’applicazione della flessibilità operativa “ope-legis”, va comunque ricordato che la possibilità di ampliamento delle nuove zone B nei limiti previsti nell’art. 17, lett. c) del D.P.Reg. 086/2008 dovrà avvenire nel rispetto dei criteri dell’art. 5 del DPGR 126/1995 e dell’art. 33 delle Norme di attuazione del PURG.

Alla luce delle considerazioni suesposte emerge, ad ogni modo, la necessità di sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 3a) in forza della quale nella “Premessa alla relazione di flessibilità” il Comune dovrà sostituire la dicitura “art. 17 della L.R. 5/2007” con “art. 17 del Regolamento della parte urbanistica della L.R. 5/2007 approvato con il D.P.Reg. 20/3/2008, n. 086/Pres.” e trasferire il contenuto della “Premessa” stessa dopo il Capitolo “Obiettivi e strategie del PRGC” per meglio contraddistinguere la componente relativa alla Relazione di flessibilità da quella inerente la definizione degli Obiettivi e delle Strategie del PRGC.”

Pronuncia comunale

“Si tratta di precisazioni utili, si propone di accogliere come richiesto e di inserire in premessa il testo corretto dell’art. 63bis, co. 7 lett. B) p.1).”

Verifica

L’Amministrazione comunale ha provveduto a sostituire la dicitura “art. 17 della L.R. 5/2007” con “art. 17 del Regolamento della parte urbanistica della L.R. 5/2007 approvato con il D.P.Reg. 20/3/2008, n. 086/Pres.” e a trasferire il contenuto della “Premessa” stessa dopo il Capitolo “Obiettivi e strategie del PRGC”.

Il Comune ha inoltre modificato il limite di flessibilità del 10% inserendo la dicitura “per i Comuni con popolazione residente inferiore ai 15.000 abitanti, risultante dall’ultimo censimento, la flessibilità può consentire variazioni fino al 20 per cento” in applicazione dell’art. 63 bis, co. 7, lett. b), p. 1) della L.R. 5/2007 e s.m.i.

Consequentemente la riserva n. 3a può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 3b

“A seguito di quanto fin qui evidenziato si esprime una riserva vincolante (Riserva n. 3b), poiché si ritiene sia necessario che:

- in tutte le zone, qualora prevista, la flessibilità in riduzione sia comunque quantificata analogamente a quella in aumento (10% o 20% ai sensi dell’art. 63 bis, co. 7, lett. b), p. 1) della L.R. 5/2007 e s.m.i.);*
- negli Ambiti di interesse agricolo e paesaggistico, zone omogenee E, paragrafo “Destinazioni d’uso” i termini “integrazioni e” siano stralciati;*
- negli Ambiti di interesse agricolo e paesaggistico, zone omogenee E, sia inserita in calce al paragrafo “Indici, parametri e prescrizioni urbanistico - edilizia” la dicitura “e delle altre norme vigenti in materia.”;*
- nell’Ambito della Città Antica, Zona residenziale A, il paragrafo “Obiettivi e strategie” sia stralciato;*
- nel paragrafo “Destinazioni d’uso e modalità di attuazione” delle zone A sia precisato che le modifiche e le integrazioni possibili alle destinazioni d’uso dovranno comunque ricadere entro l’ambito dell’art. 10 delle NTA;*
- nell’Ambito della Città Antica, Zona residenziale B0, il paragrafo “Obiettivi e strategie” sia stralciato;*
- nel paragrafo “Destinazioni d’uso” delle zone B0 sia precisato che le modifiche e le integrazioni possibili alle*

- destinazioni d'uso dovranno comunque ricadere entro l'ambito dell'art. 10 delle NTA;
- nell'Ambito della Città consolidata, Zona residenziale B, il paragrafo "Obiettivi e strategie" sia stralciato;
 - nell'Ambito della Città consolidata, Zona residenziale B, paragrafo "Elementi di flessibilità", la dicitura "o la sottozona C e" sia stralciata;
 - nell'Ambito della Città consolidata, Zona residenziale B, paragrafo "Elementi di flessibilità", terzo comma, secondo alinea, dopo la dicitura "dovrà essere garantita un'adeguata accessibilità meccanica alle singole aree" sia inserito il seguente capoverso "Inoltre dovranno essere rispettati i criteri progettuali previsti nell'art. 5 del DPGR 126/1995."; un tanto, in considerazione delle valutazioni successivamente svolte nei confronti della perimetrazione delle aree edificate ed urbanizzate;
 - nell'Ambito della Città consolidata, Zona a Verde privato, paragrafo "Indici, parametri e prescrizioni urbanistico - edilizia" i termini "modificate ed integrate" siano sostituiti con "specificate";
 - prima del capitolo "Zona di salvaguardia per futuri insediamenti" inserire la specificazione dell'Ambito a cui tali zone, assieme alle zone C, fanno riferimento, quale l'"Ambito della città in trasformazione";
 - nella Zona E7, paragrafo "Indici, parametri e prescrizioni urbanistico - edilizia" i termini "modificate ed integrate" siano sostituiti con "specificate";
 - nel paragrafo "Indici, parametri e prescrizioni urbanistico-edilizie" della zona residenziale C siano precisati i criteri operativi da rispettare nell'intervenire con più piani attuativi negli ambiti insediativi previsti nell'assetto azzonativo (intervento comunque oggetto di variante al PRGC) e, sia stralciata l'indicazione che tale possibilità non costituisce variante al PRGC;
 - sempre nel paragrafo "Indici, parametri e prescrizioni urbanistico-edilizie" della zona residenziale C sia stralciato l'ultimo comma in quanto disposizioni non più necessarie a seguito delle osservazioni formulate con la successiva Riserva n. 12 relativamente all'art. 10;
 - nell'Ambito dei Servizi ed attrezzature collettive, la dicitura "Tali aree comprendono spettacoli all'aperto." sia trasferita nel paragrafo "Zona per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico" in calce al periodo "Tale zona corrisponde alle aree interessate dai servizi pubblici o di uso pubblico (collettivi) esistenti o di progetto.";
 - nel Sistema della mobilità il titolo sia completato con "e delle infrastrutture tecnologiche" e siano definiti eventuali criteri di flessibilità per tutti gli elementi in esso contenuti, come rappresentati nella legenda della zonizzazione (soprattutto in riferimento al campo di determinazione della viabilità ed ai Servizi tecnologici);
 - nella Tabella riassuntiva della flessibilità siano indicate le zone EH e la flessibilità del 10% relativa alla zona E7 sia resa conforme a quanto indicato in Relazione di flessibilità;

Infine, anche a seguito delle modifiche apportate a recepimento delle osservazioni sopra indicate, le indicazioni riportate nello "Schema Obiettivi Strategie" ed in alcuni casi anche nella Relazione illustrativa devono essere rese omogenee a quanto indicato nella Relazione di flessibilità (ad esempio la Zona Vp risulta più opportuno farla rientrare nell'Ambito della città consolidata, la Zona E7 rientrare nell'Ambito della città in trasformazione, il Sistema della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche va opportunamente ridefinito, etc.)."

Pronuncia comunale

"La riserva mira a circoscrivere le possibilità di flessibilità demandate a varianti non sostanziali. Viene modificato l'elaborato come richiesto" "adeguandolo all'art. 63bis, co.7,lett. b), p. 1) della L.R. 5/2007 e s.m.i.; ma si rileva che in questo periodo la richiesta di fissare limiti alle possibilità di riduzione delle zone o all'inserimento/eliminazione di Servizi possa diventare gravoso per abitanti e Comune."

Verifica

L'Amministrazione comunale, pur evidenziando alcune perplessità, ha comunque recepito puntualmente le indicazioni avanzate con la riserva, integrando e modificando la Relazione di flessibilità. Conseguentemente la riserva n. 3b può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 4

"Le analisi propedeutiche a definire il calcolo della capacità insediativa teorica massima (CIRTM) del presente Piano hanno riguardato le seguenti tematiche:

- analisi della domanda

Il comune di Fiumicello negli ultimi anni ha riscontrato un aumento della popolazione residente che in termini percentuali registra un incremento tra il 1999 ed il 2013 del 19% ed in valore assoluto di 813 abitanti.

Il saldo annuale dei residenti ha avuto un andamento di progressiva crescita tra il 2000 e il 2011, subendo tuttavia un repentino rallentamento negli ultimi anni.

Il dato fornito dalle rilevazioni ISTAT relativo al dicembre 2012 è di 5.047 abitanti residenti.

- previsione di aumento della popolazione al 2023 (10 anni)

La proiezione dei residenti al 2023 – presumibilmente calcolata con un'interpolazione lineare della retta tra il dato dei residenti negli anni compresi tra il 2000 e il 2013 (tendenza di crescita di 1,27% annua) è di 5.732 abitanti, pari ad un aumento, rispetto al dicembre 2012, di 685 abitanti (+13.5%).

- analisi dell'offerta

I dati relativi all'offerta di abitazioni e conseguentemente di capacità insediativa si basano sulle conoscenze esaminate nell'ambito della redazione della Variante n. 11 al PRGC e opportunamente integrate dalle analisi svolte in sede di predisposizione della presente Variante.

Sulla scorta di quanto sopra indicato, la capacità insediativa teorica massima (CIRTM) risulta essere di 5.732 abitanti a fronte di una proiezione al 2023 di 5.732 abitanti.

Per il suo calcolo il Comune ha seguito i seguenti criteri:

- come capacità insediativa delle aree edificate ed urbanizzate esistenti, viene ribadito il dato di 4.202 unità già stimato dalla Variante n. 11 al PRGC;
- l'aumento della capacità insediativa del presente Piano viene ottenuto calcolando il numero di abitanti insediabili derivante dalle "nuove aree con previsioni insediative" (zone B libere) per le quali si assume il parametro di 190 mc/ab, che porta a 66 abitanti aggiuntivi. Da questi ultimi vengono sottratti gli abitanti relativi ai lotti edificabili eliminati rispetto al piano vigente e pari a 28 abitanti. Gli abitanti insediabili risultano essere pertanto 38;
- attraverso l'incentivazione al recupero si calcola una maggiore tendenza al riuso del patrimonio edilizio esistente di 70 abitanti in più rispetto al piano vigente.

In sintesi, la situazione dell'insediabilità teorica risulta essere la seguente:

Popolazione residente al 31/12/2012: 5.047 abitanti.

Insediabilità per nuove aree: 46 abitanti.

Insediabilità teorica attuale del piano vigente: 5.448 abitanti.

Insediabilità dovuta al recupero dell'esistente: 238 abitanti.

CIRTM: 5.732 abitanti (+13.5%).

L'insediabilità del nuovo Piano si rapporta alla proiezione della popolazione residente al 2023; tuttavia il Comune non ha esplicitato il metodo utilizzato per giungere alla proiezione suddetta (si presume che il valore di tendenza di crescita annua pari a 1,27% sia stato calcolato con un'interpolazione lineare della retta tra il dato dei residenti negli decennio precedente).

Nel prendere atto di tale probabile criterio di calcolo si deve tuttavia evidenziare come la scelta di ipotizzare che al 2023 il numero degli abitanti stimati possa derivare dagli stessi incrementi demografici già riscontrati nel decennio precedente, nonostante la crisi economica ed occupazionale che in questo periodo sta attraversando anche la nostra Regione, non sia stata sostenuta da particolari argomentazioni pur negli orientamenti metodologici forniti al riguardo dall'art. 4, co. 2, p. 3), lett. b) del DPGR 0126/1995.

A prescindere da tali valutazioni, che se dovessero essere declinate dal Comune nell'espletamento di ulteriori indagini potrebbero indubbiamente contribuire ad una maggiore definizione dell'aspetto socio-economico sul territorio, va comunque riconosciuto come, nell'andamento demografico di Fiumicello, effettivamente si ravvisino dinamiche significative e progressioni pressoché costanti (+85 ab. dal 2000 al 2013), fatta eccezione per i soli lievi decrementi degli ultimi anni.

In presenza di un trend come questo, si ritiene possano dunque sussistere premesse e presupposti sufficienti per ipotizzare, anche nei prossimi anni, che sul territorio in oggetto possa permanere un lieve incremento demografico.

Nel ricordare che il DPGR 0126/1995 non definisce criteri univoci e cogenti per il calcolo del fabbisogno abitativo e della conseguente capacità insediativa teorica, è comunque necessario stabilire, fin da ora, che proprio in considerazione dell'approccio metodologico messo a punto dal Piano per la sua quantificazione, il valore che ne deriva (5.732 abitanti, pari ad un incremento del 13,5% della popolazione residente) debba oggettivamente rappresentare il limite massimo di insediabilità ammissibile affinché il dimensionamento previsto risulti coerente con l'obiettivo generale di salvaguardare le aree libere e di contenere ulteriori consumi di suolo.

L'esigenza suesposta è motivata anche dalla consapevolezza che tale soglia dimensionale potrà comunque essere ulteriormente incrementata a seguito dell'applicazione della Relazione con l'indicazione motivata dei limiti di flessibilità prevista nell'art. 63 bis, co. 7, lett. b), p. 1) della L.R. 5/2007 nell'ambito delle "Aree di riserva per nuove edificazioni" individuate nel Piano struttura, seppur nel limite del 10% delle zone omogenee B o C così come adottate. Pur valutando che la presente Variante non modifica in modo cospicuo il numero degli abitanti relativi al fabbisogno abitativo ed alla capacità insediativa teorica rispetto al vigente PRGC, si ritiene comunque necessario formulare le seguenti osservazioni:

- innanzitutto, come precedentemente indicato, si ritiene necessario che il Comune espliciti il metodo utilizzato per giungere alla definizione dell'insediabilità del nuovo Piano in termini di fabbisogno abitativo;

- in relazione alla capacità insediativa teorica derivante dal piano vigente (Variante n. 11), presa come base di calcolo per i residenti nelle zone edificate ed urbanizzate (pari a 5.448 abitanti), si evidenzia che il dato corretto risulta essere pari a 5.725 abitanti come desunto dagli elaborati di PRGC approvato (Elaborato redatto a seguito del superamento delle riserve regionali); conseguentemente si ritiene necessario che il Comune aggiorni il calcolo della Capacità insediativa teorica massima;
- risulta altresì necessario esplicitare la metodologia utilizzata per la stima dei 238 abitanti insediabili attraverso il recupero e la riqualificazione degli immobili esistenti;
- dovrà essere opportunamente aggiornato il calcolo della capacità insediativa teorica massima a seguito delle modifiche apportate agli elaborati zonizzativi prima dell'adozione del Piano ed indicati nell'elaborato "Estratti cartografici inerenti modifiche azzonative".

Inoltre si evidenzia che nell'ambito dell'aggiornamento ed adeguamento conseguente all'entrata in vigore della L.R. n. 19/2009 e s.m.i., la Variante provvede a modificare le definizioni dei parametri edilizi, introducendo la definizione di Volume utile in luogo della precedente definizione di Volume geometrico (prodotto della Superficie coperta per l'altezza).

Va altresì detto che per il calcolo degli indici di fabbricabilità si fa riferimento ad un generico volume massimo, non esplicitando quindi se debba essere utilizzato il Volume Utile o il Volume urbanistico per la definizione dei suddetti indici di fabbricabilità. Ciò potrebbe comportare su ogni singola area costruibile una potenzialità edificatoria maggiore rispetto alle vigenti previsioni di PRGC.

Di tale nuova potenzialità non si è tuttavia tenuto conto nel calcolo della capacità insediativa residenziale teorica massima, calcolo eseguito sulla base del DPGR n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995, quindi considerando il volume geometrico (e non il Volume Utile) delle unità territoriali prese a riferimento. Ciò potrebbe portare ad una analisi sovradimensionata del Piano.

Conseguentemente si ritiene necessario che il Comune dia conto di quanto evidenziato e nel caso provveda ad operare le conseguenti modifiche.

Risulta pure necessario provvedere, nell'ambito delle Norme di attuazione delle singole zone omogenee, a definire puntualmente gli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale ivi indicati, specificando se per l'applicazione degli stessi debba essere utilizzato il Volume urbanistico o il Volume utile.

A seguito di quanto sopra esposto, si ritiene necessario sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 4) affinché il Comune provveda ad integrare e modificare il computo del fabbisogno e della capacità insediativa teorica massima recependo quanto riportato nelle suddette osservazioni."

Pronuncia comunale

"Si accoglie come richiesto aggiornando il calcolo ed esplicitando il metodo di calcolo del volume per la CIRTM e correggendo l'inserimento erroneo degli abitanti derivanti dal recupero in quanto già ricompresi nella capacità insediativa del piano vigente.

Si esplicita inoltre per maggior chiarezza nelle norme di attuazione per le diverse zone B0, B0.10, B0.11, B, B1, B2, B3, B4, C, E4, E5, E7, E8, EH, Laghetto, S, per gli indici di fabbricabilità "lf" o "lt" il tipo di volume (utile o urbanistico) facendo presente che gli indici del piano vigente sono stati ridotti nel nuovo piano proprio in considerazione della modifica del metodo di calcolo, oltre che per motivi di inserimento nel contesto."

Verifica

L'Amministrazione comunale, come richiesto dalla riserva, ha provveduto ad integrare e modificare il calcolo della CIRTM. Nello specifico:

- ha esplicitato il metodo utilizzato per giungere alla definizione dell'insediabilità del nuovo Piano in termini di fabbisogno abitativo;
- ha modificato il calcolo per i residenti nelle zone edificate ed urbanizzate derivante dal piano vigente (Variante n. 11) e pari a 5.725 abitanti;
- ha eliminato dal calcolo i 238 abitanti insediabili attraverso il recupero e la riqualificazione degli immobili esistenti, in quanto già ricompresi nel Piano vigente;
- ha aggiornato il calcolo della capacità insediativa teorica massima a seguito delle modifiche introdotte ai fini dell'approvazione della Variante.

Il Comune ha altresì dato conto, nel calcolo della capacità insediativa residenziale teorica massima, della nuova potenzialità edificatoria delle unità territoriali prese a riferimento, derivante dall'introduzione del volume utile in luogo del volume geometrico, specificando altresì che gli indici del piano vigente sono stati ridotti con la presente Variante.

Conseguentemente la riserva n. 4 può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 5

"Vincoli sovraordinati.

Sono rappresentati nella "Tavola dei vincoli sovraordinati".

Dall'esame istruttorio della cartografia, emerge la necessità di intervenire sull'elaborato adottato per integrarlo sotto il profilo dei contenuti e per modificarlo nelle voci di legenda non rispondenti pienamente alla legislazione statale e regionale.

In particolare si evidenzia che tra le aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 (ex legge Galasso) deve rientrare, alla voce "f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi", anche la Riserva Naturale Regionale "della foce dell'Isonzo", in forza dell'art. 82 della legge regionale n. 42 del 30 settembre 1996 e s.m.i. Conseguentemente si ritiene necessario rettificare la delimitazione delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 così come proposta, adeguando sia la cartografia che la legenda a quanto sopra illustrato.

Le modifiche descritte dovranno quindi essere disposte alla "Tavola dei vincoli sovraordinati" (ed in eventuali altri elaborati di Piano, ove fra i contenuti, vi fossero anche i Vincoli) in sede di approvazione e, pertanto, si esprime la Riserva n. 5."

Pronuncia comunale

"Si propone il superamento della riserva con la semplice modifica della legenda che risponde ad entrambe le richieste, come segue:"

da "Delimitazione aree vincolate art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (ex Legge "Galasso"): corsi d'acqua, laghi, boschi" a "Delimitazione aree vincolate ai sensi art. 142 comma 1 lettera b), c) , g) del D.Lgs, n. 42/2004: laghi, corsi d'acqua, boschi",

e da "Zona della Riserva naturale Regionale "della Foce dell'Isonzo" a "Zona della Riserva naturale Regionale "della Foce dell'Isonzo" e area vincolata ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera f) del D.Lgs. n. 42/2004".

Verifica

L'Amministrazione comunale, come richiesto dalla riserva, ha provveduto a modificare la legenda adeguando le indicazioni ivi riportate alla legislazione statale e regionale in materia.

Ne consegue che la riserva n. 5 può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 6

"Dall'esame di quanto sopra evidenziato e da quanto indicato nella verifica riassuntiva degli standard, emerge uno squilibrio tra la dotazione minima prescritta dalla legge in base alla CIRTM (40.124 mq) e la previsione di Piano (105.538 mq) in riferimento alle attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto.

In particolare i vincoli reiterati che suscitano alcune perplessità sono l'area individuata con la sigla Sv_09 (24.936 mq) per il completamento dell'area a servizi già esistente, e l'area SV_21 (10.361 mq) per la nuova realizzazione di attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto (soprattutto in riferimento alla motivazione della riproposizione del vincolo).

In definitiva, a fronte di una previsione di aree per attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto quasi tre volte superiore alla dotazione minima di legge, si ritiene necessario che il Comune verifichi se la realizzazione delle due attrezzature sopra indicate sia programmabile nei cinque anni di validità dei vincoli soggetti ad esproprio, motivando specificatamente le ragioni della reiterazione dei suddetti due vincoli.

Di converso, il Comune dovrà valutare la possibilità di stralciare la previsione delle attrezzature stesse, o di mantenerle unicamente nel Piano struttura, oppure considerarle come attrezzature "extrastandard". In quest'ultima fattispecie le superfici non concorreranno al calcolo delle aree per standard e quindi non saranno soggette ad esproprio e a possibile reiterazione. Qualora il Comune intendesse riclassificare l'attrezzatura succitata come "zona extrastandard", è necessario che per la stessa siano definite nelle Norme di attuazione opportune disposizioni al fine di disciplinare gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse ed i parametri urbanistici ed edilizi applicabili nella zona.

Si rileva altresì che, seppur individuato in cartografia, la reiterazione del vincolo relativo alla viabilità di progetto prevista in zonizzazione, non risulta puntualmente motivata. Si ritiene pertanto necessario che il Comune provveda alla giustificazione della reiterazione suddetta.

Da ultimo si evidenzia che risultano alcune imprecisioni in relazione alle metrature così come riportate nella tabella identificativa dei vincoli, alla colonna "Superfici non acquisite, confermate".

A seguito di quanto sopra esposto, si ritiene necessario sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 6) affinché il Comune provveda ad apportare le necessarie modifiche recependo quanto sin qui illustrato."

Pronuncia comunale

"La riserva è un suggerimento, in quanto gli standard sono dei minimi non dei massimi di legge.

Si propone di accogliere tale suggerimento togliendo la previsione di uno vincoli soggetti ad esproprio citati (Sv 21) riclassificandolo come le zone E contermini e mantenendo a previsione unicamente nel Piano Struttura.

L'altra area segnalata - Sv 09 — rientra all'interno del perimetro del PARCO URBANO individuato nella tavola di zonizzazione e normato all'art. 61 delle NTA, destinato alla realizzazione di un parco urbano secondo quanto previsto dalla L.R. 30 agosto 1986, n.39. e successive modifiche ed integrazioni. Per tale motivo, in coerenza con tale previsione, si considera necessario il mantenimento della previsione."

Verifica

L'Amministrazione comunale ha motivato la reiterazione del vincolo individuato dalla sigla Sv_09 (realizzazione di un parco urbano secondo quanto previsto dalla L.R. 30 agosto 1986, n. 39) ed ha stralciato la previsione relativa all'area individuata dalla sigla Sv_21.

Conseguentemente si ritiene superata la riserva n. 6.

Contenuto Riserva 7

"In relazione all'Ambito di interesse agricolo e paesaggistico il Piano provvede a ridefinire le zone E modificando i vigenti perimetri e riducendo le zone dalle sette vigenti (E4, E5, E6, E7, E8, E9 ed E10) alle quattro previste (E4, E5, E6 ed E7).

Si evidenzia che le zone E4 ed E5, così come definite dalle Norme di attuazione del presente Piano, possiedono caratteristiche tali da poter essere generalmente assimilate alle rispettive zone omogenee definite dall'art. 38 delle Norme di attuazione del PURG; diversamente, per la zona E6, la suddetta assimilazione alla zona di PURG non risulta immediata, soprattutto in riferimento al carattere agricolo della zona stessa.

Infatti il Piano definisce le zone E6 come aree "di protezione degli abitati" poste a ridosso degli insediamenti abitativi ricadenti nelle zone A e B, e destinate a pertinenze scoperte delle abitazioni, ovvero ad orti.

Non rilevando quindi, né nella definizione né nelle disposizioni normative relative alla zona E6, le caratteristiche di "zona di interesse agricolo" così come definita dal PURG si ritiene necessario ridefinire la zona con un'altra terminologia (ad esempio zona E8 o E9 in coerenza con le vigenti previsioni), facoltà prevista dall'articolo 33 ultimo comma delle Norme di attuazione del PURG (Riserva n. 7)."

Pronuncia comunale

"Si propone il recepimento della riserva rinominando la zona E6 come E8 e modificando legende e tavole di zonizzazione conseguenti."

Verifica

L'Amministrazione comunale, come richiesto dalla riserva, ha provveduto a rinominare la zona E6 come E8.

Ne consegue che la riserva n. 7 può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 8a

"Relativamente alle zone B il Piano, anche in continuità con il vigente strumento urbanistico, subordina l'attuazione di alcune zone alla stipula di una convenzione con il Comune; a tal proposito le Norme di attuazione (art. 6 - Strumenti di attuazione) dispongono che gli interventi convenzionati "sono quelli subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo del concessionario nel caso in cui gli interventi edilizi diretti vengano proposti su aree non completamente urbanizzate, ovvero qualora il PRGC stesso vincoli l'utilizzo edificatorio di un'area alla realizzazione di opere (viabilità, marciapiedi, percorsi ciclabili ... parcheggi, verde pubblico, attrezzature viarie)". Con la convenzione il privato si accolla l'onere delle opere suddette.

Quindi l'intervento convenzionato contempla due distinte fattispecie: nella prima rientrano gli interventi edilizi previsti su aree non completamente urbanizzate, nella seconda, invece, quelli che il Piano subordina alla contestuale esecuzione di determinate opere stradali o servizi ed attrezzature collettive previste dallo stesso.

Nel presente Piano sono state previste sia zone B soggette a intervento convenzionato facenti capo alla seconda fattispecie, sia comprendenti aree che non risultano completamente urbanizzate.

Da quanto illustrato in cartografia, i suoli inclusi nel "perimetro edilizia convenzionata" potrebbero anche non appartenere, per ogni singolo caso individuato, ad unico proprietario: l'attuazione dell'area convenzionata pertanto, che oltre a perseguire palesi obiettivi di contenimento della spesa pubblica e di un più efficace servizio di offerta di

servizi e attrezzature, sembrerebbe denotare altrettante finalità di pervenire all'urbanizzazione dell'ambito in forma completa e unitaria, non pare così garantita nei suoi propositi organizzativi se a disciplina del relativo procedimento intervengono le sole disposizioni del citato art. 6 delle Norme.

Queste ultime infatti non dispongono in merito all'eventualità che le richieste di edificazione possano anche non giungere da tutti i proprietari ricadenti all'interno dell'ambito, o anche possano essere presentate in tempi diversi e pertanto non supportate da una progettazione che investa la totalità della superficie fondiaria di riferimento.

L'art. 6 delle Norme di attuazione non pare dunque sufficientemente articolato e coordinato con la zonizzazione a sostenere i casi in cui le domande di permesso di costruire dovessero pervenire in Comune in sequenza temporale, quantomeno se in tempi non ravvicinati. La carenza normativa risulta accentuata anche dal fatto che la normativa adottata non prevede il coinvolgimento di tutti i proprietari nella redazione di un progetto in forma unitaria ripartendo razionalmente le superfici destinate ai servizi.

Riguardo all'aspetto "intervento convenzionato", si deve inoltre sottolineare come per questa particolare modalità di attuazione del Piano debba essere necessariamente assicurata la certezza del diritto nel rapporto "Pubblico-Privato". Ne consegue pertanto che compete allo strumento urbanistico prevedere, in modo chiaro ed univoco, tutte le condizioni che debbono essere osservate per poter edificare su aree non completamente urbanizzate. Inoltre questo concetto rientra anche tra le Direttive approvate dal Consiglio comunale per il presente Piano e costituisce una delle linee guida dello strumento stesso laddove precisa "la necessità che le norme e i disegni del Piano siano scritti e redatti in un linguaggio che lasci comprendere in modi inequivocabili le intenzioni e le ragioni della norma".

In definitiva, si ritiene necessario sollevare la Riserva n. 8a affinché l'Amministrazione comunale:

- indichi nell'art. 6 delle Norme, quali siano le zone omogenee da attuare con concessione convenzionata o con atto unilaterale d'obbligo;
- precisi, nelle norme di attuazione delle zone omogenee interessate da previsioni di "aree convenzionate", le opere e/o attrezzature da realizzare all'interno di ogni singolo "perimetro";
- integri l'art. 6, introducendo condizioni procedurali che garantiscano, in ogni caso, il raggiungimento dell'obiettivo primario di dotare integralmente l'area delle attrezzature necessarie, attraverso una fase progettuale e realizzativa in forma unitaria."

Pronuncia comunale

"..."

Verifica

L'Amministrazione comunale non ha provveduto ad ottemperare a quanto richiesto dalla riserva, non fornendo in merito alcuna motivazione circa il mancato recepimento.

Si ritiene pertanto indispensabile introdurre alcune modifiche all'art. 6 al fine di:

- individuare le zone omogenee da attuare con concessione convenzionata o con atto unilaterale d'obbligo facendo riferimento a quanto indicato dal PRGC stesso;
- demandare al Comune l'individuazione delle opere e/o attrezzature da realizzare all'interno di ogni singolo "perimetro" individuandole all'atto della richiesta di intervento tra le opere già definite dall'art. 6: viabilità, marciapiedi, percorsi ciclabili, opere di miglioramento della sicurezza stradale, parcheggi, verde pubblico, attrezzature viarie;
- demandare al Comune ogni valutazione sulla necessità di attuazione degli interventi attraverso una fase progettuale e realizzativa unitaria, garantendo comunque il raggiungimento dell'obiettivo primario di dotare integralmente l'area delle attrezzature necessarie.

Ne consegue che la riserva n. 8a può ritenersi superata solamente sostituendo il punto 3 dell'art. 6 con la seguente dicitura:

"3) interventi convenzionati: sono quelli subordinati alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo del concessionario nel caso in cui gli interventi edilizi diretti vengano proposti su aree non completamente urbanizzate, così come individuate dal PRGC stesso con la dicitura "perimetro edilizia convenzionata"; in tali aree si vincola l'utilizzo edificatorio alla realizzazione di opere (viabilità, marciapiedi, percorsi ciclabili, opere di miglioramento della sicurezza stradale, parcheggi, verde pubblico, attrezzature viarie) che saranno definite dal Comune all'atto della richiesta di intervento edilizio. Il Comune valuterà altresì la necessità di attuazione dell'intervento attraverso una fase progettuale e realizzativa unitaria, garantendo comunque il raggiungimento dell'obiettivo primario di dotare integralmente l'area delle attrezzature necessarie. Il Comune richiederà ai soggetti proponenti la stipula di un'apposita convenzione ai sensi dell'art. 22, co. 2, della LR 19/2009 al fine di realizzare a carico del proponente, le opere suddette. La stipula di questo atto deve precedere il rilascio del titolo abilitativo."

Contenuto Riserva 8b

"Sempre con riferimento all'Ambito della città consolidata, si fa presente che una delle caratteristiche che debbono avere le zone B secondo la normativa regionale vigente è di garantire la presenza di opere di urbanizzazione ed una adeguata accessibilità dalla viabilità esistente o di progetto.

L'art. 5 del DPGR 126/1995 specifica appunto che "per la determinazione delle zone omogenee B di cui al Titolo III, capo I, delle norme di attuazione del piano urbanistico regionale generale vigente, i Comuni dovranno tenere prioritariamente conto della situazione risultante dall'individuazione delle aree urbanizzate". A tal fine si ricorda che si considerano urbanizzate le parti del territorio che rispondono contestualmente a tre requisiti: essere formate da agglomerati compatti, contigui e consolidati di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale, compresi i servizi e gli spazi pubblici; essere formate da isolati o lotti contermini serviti da reti stradali urbane; gli isolati e i lotti contermini devono essere serviti e avere accessibilità ai principali servizi ed attrezzature collettive.

Va altresì ricordato quanto disposto dall'art. 22, co. 2, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.: "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."

Rispetto a quanto sopra si evidenzia tuttavia che per alcune previsioni di zona B (zona est di Papiario a sud della s.s. 14, zona est di San Valentino a nord della via Isonzo) non risulta puntualmente verificata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria (soprattutto l'accessibilità in quanto posta in area retrostante rispetto alla viabilità), non rispecchiando quindi pienamente la definizione di zona omogenea B come desumibile dalle vigenti disposizioni normative ed in particolare dal DPGR 126/1995.

Si ritiene quindi necessario sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 8b) affinché il Comune provveda a dimostrare esaurientemente e puntualmente l'accessibilità delle aree suddette ai principali servizi e alla rete stradale in riferimento a quanto disposto dall'art. 5, co. 1 e 3, del DPGR n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 e s.m.i. e dall'art. 22, co. 2, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i."

Pronuncia comunale

"In risposta alla riserva si mostrano le due aree del Piano interessate:

- la prima è un ampliamento di un'area B esistente adiacente ad un'area della stessa proprietà. Quindi l'accessibilità è assicurata dalla presenza di un'unica proprietà e l'accesso avviene attraverso il lotto che era già classificato in zona B.*
- la seconda area è stata oggetto di osservazione/opposizione che ne ha chiesto l'eliminazione. Essa viene quindi tolta dalla zonizzazione."*

Verifica

L'Amministrazione comunale ha dimostrato l'accessibilità ai principali servizi e alla rete stradale, di una delle due aree suddette. La previsione zonizzativa relativa all'altra area è stata invece stralciata in sede di approvazione dello strumento urbanistico. Conseguentemente la riserva n. 8b può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 8c

"Va altresì evidenziato come la nuova "zona B1" posta in corrispondenza dell'incrocio tra la Strada statale 14 e la provinciale n. 68 e la nuova "zona B1 convenzionata" posta lungo via Levata tra gli abitati di San Valentino e San Lorenzo non sembrano costituite propriamente da agglomerati compatti, contigui e consolidati di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale così come sopra definiti. Inoltre per la "zona B1 convenzionata" potrebbe non esser garantita la percentuale minima di superficie coperta prevista dall'art. 33 delle norme di attuazione del PURG relativamente alle aree parzialmente edificate.

Le suddette previsioni oltretutto costituiscono, in quanto classificate zona B1, un elemento di novità rispetto l'impostazione di Piano che classifica "le aree su cui insistono piccoli agglomerati edilizi ubicati ai margini del tessuto urbano" come zona omogenea B4.

Conseguentemente, alla luce di quanto sopra evidenziato, si ritiene necessario sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 8c) affinché il Comune provveda innanzitutto a dimostrare che le aree suddette possiedono le caratteristiche necessarie per poter esser definite zona omogenea B in riferimento a quanto disposto dall'art. 33 delle norme di attuazione del PURG e dall'art. 5, co. 1 e 3, del DPGR n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 e s.m.i. e, in secondo luogo, provveda a verificare se sussistono i presupposti per riclassificare le zone suddette come zona omogenea B4 in assonanza all'impostazione prevista dallo strumento urbanistico."

Pronuncia comunale

“Area incrocio SR 14: In risposta alla riserva sono stati verificati tramite calcoli i parametri dell'art. 33 del PUR:
superficie area 969,8 mq
superficie coperta 175,6 mq
percentuale di copertura degli edifici esistenti: 18,1%
i parametri sono conformi all'art. 33 del PUR e l'area è già edificata/urbanizzata.
Si propone di riclassificare la zona come B4

.....

Area via Levata: In risposta alla riserva sono stati verificati tramite calcoli i parametri dell'art. 33 del PUR e tali calcoli portano alla necessità di riduzione della superficie di zona B da 4949,3 a 4300 mq e alla rideterminazione dell'area con l'intero edificio:

Calcoli Piano adottato:

superficie area 4949,3 mq
superficie coperta 267,4 mq
percentuale di copertura degli edifici esistenti: 5,4%
i parametri non sono conformi all'art. 33 del PUR

Calcoli Proposta di modifica a superamento della riserva:

superficie area 4300 mq
superficie coperta 545 mq
percentuale di copertura degli edifici esistenti: 12,7%
i parametri sono conformi all'art. 33 del PUR

L'ipotesi di inserimento in zona B4 non si ritiene perseguibile perché i caratteri dell'area di via Levata non corrispondono a quelli delle zone B4, come nel caso precedente.”

Verifica

L'Amministrazione comunale ha dimostrato, modificando opportunamente la zonizzazione dell'area di via Levata, il rispetto dei parametri di cui all'art. 33 del PURG; ha altresì evidenziato, ai fini del rispetto dell'art. 5, co. 1 e 3, del DPGR n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 e s.m.i., che le aree risultano già parzialmente edificate.

In relazione invece alla verifica dei presupposti per riclassificare le zone suddette come zona omogenea B4, si evidenzia che tale ipotesi risulta perseguibile solamente per l'area posta in prossimità dell'incrocio sulla SR 14, mentre per l'area di via Levata, l'Amministrazione comunale ritiene che i caratteri dell'area stessa non corrispondano a quelli specifici delle zone B4 e conseguentemente ribadisce la classificazione come zona B1 convenzionata.

Nel complesso la riserva n. 8c può comunque ritenersi superata.

Contenuto Riserva 8d

“Infine si richiede al Comune di specificare la classificazione urbanistica dell'ambito individuato come “zona bianca” posto a sud della zona C prospiciente l'incrocio tra via Gramsci, via Trieste, via Blaserna e via Indipendenza, al fine della puntuale applicazione delle Norme di attuazione riferite all'ambito in esame (Riserva n. 8d).”

Pronuncia comunale

“Trattasi di errore materiale grafico, si corregge la tavola di zonizzazione inserendo la campitura di zona C”

Verifica

L'Amministrazione comunale, come richiesto dalla riserva, ha provveduto a correggere l'errore grafico. Conseguentemente la riserva n. 8d può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 9

“La Variante prevede a Papariano l'ampliamento di una zona D3 a scapito della zona agricola, introducendo altresì un'area per rimessaggio camper e roulotte

L'ampliamento delle zone D3 ai sensi delle disposizioni del PURG e della relativa Circolare esplicativa n. 3/1990 “Criteri per la pianificazione urbanistica comunale degli insediamenti industriali-artigianali”, dovrebbe essere supportato e giustificato da effettive esigenze, sia odierne che future, del ciclo produttivo della ditta interessata, e dovrebbe essere verificata la compatibilità urbanistico-infrastrutturale della zona. Risulta altresì opportuno analizzare gli effetti che l'ampliamento ed il conseguente aumento del carico insediativo produrranno sul traffico veicolare.

Si ritiene pertanto necessario sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 9) affinché il Comune provveda ad integrare

gli elaborati di Piano con le suddette verifiche di carattere produttivo, urbanistico ed infrastrutturale tali da giustificare l'ampliamento in esame.

Resta inteso che, qualora da dette verifiche emergessero criticità sostanziali e tali da compromettere l'assetto urbanistico-infrastrutturale delle aree circostanti, l'ampliamento in esame e la relativa area per rimessaggio camper e roulotte dovranno essere stralciati dal Piano."

Pronuncia comunale

"A superamento della riserva si esplicita quanto segue:

la modifica introdotta dal piano dà risposta ad una richiesta (01/10/2010, società Porfim Srl.) di un più razionale utilizzo dei lotti esistenti in zona D3 già edificati e alla richiesta di inserire, a completamento dell'attività, una zona per il rimessaggio di camper roulotte e barche, come spazio di deposito.

A seguito della richiesta è stata effettuata un'analisi che mostra l'effettiva mancanza di spazi di deposito per tali mezzi nel territorio comunale e la presenza di una criticità legata allo stazionamento e deposito dei veicoli in modo improprio correlata ad una rete viaria che presenta sezioni molto strette ed ad un numero di parcheggi non adeguato a supportare tali esigenze. Il territorio di Fiumicello è prossimo ai luoghi turistici marini e spesso viene usato come deposito.

La previsione di zona per rimessaggio camper, roulotte e barche è regolata con una normativa specifica all'art. 49 delle norme e interessa un'area di 3843 mq con attorno una fascia di verde di mitigazione e filtro di 1345 mq.

Dal punto di vista infrastrutturale essendo un'attività di rimessaggio non comporta flussi continui e consistenti di traffico ed è molto accessibile essendo prossima alla strada regionale 14. Ciò permette di far sì che tali mezzi non attraversino i paesi ma utilizzino le strade principali: SR 14 e via Trieste e da questa entrino nell'area dopo un percorso molto breve.

Dal punto di vista insediativo urbanistico la zona si trova adiacente a zone di deposito esistenti, connesse all'attività produttiva esistente o di altri depositi in zone residenziali. E' un'area prossima alle zone produttive lungo la SR 14 e non visibile dalle zone antiche di Papariano; per la maggior parte sarà visibile solo dall'area di pertinenza dell'azienda esistente.

Considerazioni ambientali e paesaggistiche: l'area è attualmente coltivata in modo estensivo e non presenta valori ambientali di pregio. Per migliorare l'inserimento nel contesto la zona è stata circondata da un'ampia fascia verde di mitigazione visiva di spessore dai 5 ai 10 m su tre lati.

Per quanto riguarda l'ampliamento della zona D3, si tratta di una richiesta collegata alla situazione di saturazione e difficoltà di gestione delle attività. Nel piano vigente la superficie coperta copre il 45% della zona e presenta difficoltà di movimentazione. Nel Piano si è ritenuto accoglibile l'ampliamento in quanto funzionale al miglioramento dei movimenti interni all'azienda e a necessità di adeguamenti tecnici, per una superficie complessiva di 7864 mq.

Da punto di vista della compatibilità dell'ampliamento con le zone residenziali limitrofe si è considerato il fatto che l'azienda attuale opera nel campo degli impianti elettrici con l'installazione di cancelli automatici (azienda C.A.M.E.). Tale attività non comporta impatti negativi sull'intorno in quanto non ci sono produzioni rumorose o inquinanti. L'effetto è solo quello di un maggior spazio di magazzino e la soluzione dei problemi di movimenti interni."

Verifica

L'Amministrazione comunale, come richiesto dalla riserva, ha provveduto a giustificare la modifica introdotta, in quanto derivante da effettive esigenze del ciclo produttivo della ditta interessata, e ha verificato la compatibilità urbanistico-infrastrutturale della zona analizzando anche gli effetti che l'ampliamento ed il conseguente aumento del carico insediativo produrranno sul traffico veicolare, non evidenziando particolari criticità.

Ne consegue che la riserva n. 9 può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 10

"Relativamente al riconoscimento della rete viabilistica e alla definizione delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale, si evidenzia che, in alcuni tratti, la suddetta definizione non risulta puntualmente riportata in zonizzazione (ad es. un tratto della s.p. n. 68, un tratto di via Isola Morosini ed alcuni tratti di viabilità minore classificati comunque strada pubblica o di uso pubblico dal presente Piano).

Pertanto si ritiene necessario sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 10) affinché il Comune provveda ad integrare gli elaborati zonizzativi definendo puntualmente le fasce di rispetto stradale in conformità a quanto disposto dal "Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica" e soprattutto dal Decreto interministeriale n. 1404 del 1 aprile 1968."

Pronuncia comunale

"In risposta alla riserva si integrano gli elaborati azzonativi tenendo conto:

- della nuova perimetrazione del centro abitato ai sensi del Codice della strada (delibera di giunta comunale n. 132 del 15/10/2014)

- della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità a:

- 40 m per viabilità extraurbana di primo livello;

- 30 m per viabilità provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a 10,50 m;

- 20 m per viabilità provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente;

considerando che le fasce di rispetto vanno osservate nella edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRGC."

Verifica

L'Amministrazione comunale ha ridefinito puntualmente le fasce di rispetto stradale in conformità a quanto disposto dal "Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica" e dal Decreto interministeriale n. 1404 del 1 aprile 1968.

Quindi la riserva n. 10 può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 11

"Relativamente alle indicazioni riportate in legenda si evidenzia che, al fine di garantire la necessaria coerenza tra gli elaborati di Piano anche a seguito delle modifiche da apportare a recepimento delle riserve sin qui esposte, è necessario riformularle per renderle omogenee a quanto indicato nella Relazione illustrativa, nel Piano Struttura, nell'elaborato Obiettivi, Strategie e Relazione di flessibilità e infine nelle Norme di attuazione (ad esempio si rileva la mancanza della suddivisione in ambiti nel Sistema della produzione e del commercio, l'indicazione del "Laghetto" all'interno dell'Ambito di interesse ambientale, l'indicazione dell'Area di rimessaggio camper e roulotte nel Sistema della produzione e del commercio, etc.) (Riserva n. 11)."

Pronuncia comunale

Il Comune modifica le indicazioni riportate in legenda, garantendo la necessaria coerenza tra gli elaborati di Piano, rendendole omogenee a quanto indicato nella Relazione illustrativa, nel Piano Struttura, nell'elaborato "Pre-obiettivi e Pre-strategie, Relazione di flessibilità (allegato Schema obiettivi e strategie riferito al progetto del Piano struttura)" e nelle Norme di attuazione.

Verifica

L'Amministrazione comunale, come richiesto dalla riserva, ha provveduto a modificare la legenda relativa alla Zonizzazione.

Ne consegue che la riserva n. 11 può ritenersi superata.

Contenuto Riserva 12

"L'impianto normativo prefigurato ha una sua strutturalità che appare condivisibile e in linea con l'impostazione tecnico-disciplinare che contraddistingue il percorso di formazione del Piano.

Ciò nonostante, per alcuni articoli si ravvisa la necessità di formulare la Riserva n. 12 al fine di renderli più aderenti con i vari livelli della pianificazione e della legislazione sovraordinata e di settore o per assicurare la certa applicazione del nuovo strumento urbanistico.

Il perfezionamento del testo adottato appare indispensabile anche perché, in taluni casi, il Comune ha ritenuto di introdurre disposizioni che di fatto sono norme di legge e di regolamento già presenti in atti ufficiali previgenti.

Non apportando elementi di novità sul piano della disciplina progettuale, si è del parere che tali "riproposizioni" legislative e regolamentari, più opportunamente, potrebbero essere omesse dal corpo delle Norme tecniche di attuazione: comunque, non ponendo ulteriori sottolineature alla metodologia operativa seguita dal Comune, s'è reso necessario per i casi distintamente richiamati nel seguito del parere, richiedere l'adeguamento del testo adottato (anche a fronte di minime difformità) al fine di ricondurne i contenuti alla stessa forma di quelli già riportati nelle fonti ufficiali.

Gli articoli oggetto della presente Riserva non comprendono le disposizioni normative già trattate nell'ambito delle precedenti Riserve, alle quali dunque si rinvia per gli esiti istruttori e per le specifiche richieste di modifica delle Norme tecniche di attuazione.

- Art. 2 – Documenti costitutivi del Piano

L'elenco proposto dal presente articolo va sostituito/integrato con gli elaborati così come riconosciuti dal comma

3 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 18 dicembre 2013, quali elementi costitutivi della Variante n. 16.

- Art. 3 – Definizioni

Nella prima riga, aggiungere dopo la parola "riferimento" quanto segue "all'art. 32 del PURG e".

- Art. 4 – Edificabilità

Il testo va adeguato al 2° comma dell'art. 22 della L.R. 19/2009.

- Art. 5 – Tipi di intervento

Nella prima riga, dopo le parole "...soggetti a permesso di costruire", inserire quanto segue:

"segnalazione certificata di inizio attività", ai sensi dell'art. 17 della L.R. 19/2009.

Inoltre, precisare al comma 2 a quali specifiche disposizioni su materiali e su caratteristiche architettoniche e in materia di distanze debba riferirsi l'attività edilizia libera.

- Art. 6 – Strumenti di attuazione

Alla seconda riga, sostituire a "o dichiarazione di inizio attività (dia)", le parole "segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), denuncia di inizio attività (DIA) e l'attività edilizia libera", ai sensi degli artt. 16, 17 e 18 della L.R. 19/2009.

Al penultimo periodo del punto 3), sostituire le parole "potrà richiedere" con "richiederà" e sostituire la precisazione "ai sensi dell'art. 31 della L.R. 5/2007" con "ai sensi dell'art. 22, co. 2, della L.R. 19/2009".

Sostituire nell'ultimo periodo, le parole "l'atto autorizzativo edilizio" con "il rilascio del titolo abilitativo".

- Art. 8 – Disciplina delle destinazioni d'uso

Al terzo comma, sostituire nella terza riga le parole "denuncia di inizio attività" con "segnalazione certificata di inizio attività".

Alla quart'ultima riga, aggiungere dopo "edili", quanto segue: "quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare,".

Aggiungere alla fine del testo, quanto segue: "siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o nei casi di modifica senza opere edilizie", ai sensi dell'art. 15 della L.R. 19/2009.

- Art. 9 – Identificazione di sistemi, ambiti e zone omogenee, direttive per la progettazione

Come evidenziato anche nelle precedenti Riserve, si richiede, al fine di garantire la necessaria coerenza tra gli elaborati di Piano, di riformulare le indicazioni del presente articolo rendendole omogenee a quanto indicato nella Relazione illustrativa, nel Piano Struttura, nell'elaborato Obiettivi e strategie del Piano Struttura – Relazione di flessibilità e infine nella Zonizzazione.

- Art. 10 – Disposizioni generali

In "A-Destinazioni d'uso" si ritiene che il limite di mq 400, 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, co. 2, lett. a) della L.R. n. 29/2005 e s.m.i.;

In "A-Destinazioni d'uso", dopo la destinazione d'uso "artigianale" inserire la seguente dicitura "limitata ai servizi" e per ognuna delle destinazioni d'uso "agricola e residenziale agricola", "artigianale agricola" e "commerciale agricola" inserire la dicitura "limitatamente a quanto disposto dai capoversi seguenti".

In "B-Norme particolari per gli esercizi commerciali", la lettera c) "Le prescrizioni ..." deve essere resa conforme a quanto disposto dall'art. 110, co. 2, della L.R. n. 29/2005 e s.m.i..

- Art. 11 – Zone omogenee di tipo A

In "D-Strumenti di attuazione", al punto 3, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 19/2009 e s.m.i., riunire in un'unica voce "restauro e risanamento conservativo" le definizioni "restauro" e "risanamento conservativo". Tale modifica dovrà altresì esser riproposta nell'intero articolato delle presenti Norme di attuazione. In "D-Strumenti di attuazione", si evidenzia come il punto 4 sia stato mutuato dal vigente Piano.

- Art. 14 – sottozona A n.3

Integrare il punto 7 recependo le disposizioni di cui all'art. 8, co. 7, ultimo periodo del D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20 marzo 2008 (riproposto dall'art. 3, co. 7, della L.R. 12/2008) e all'art. 9, co. 7, del medesimo D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20 marzo 2008.

- Art. 15 – sottozona A n.4

Al punto 2, sostituire la dicitura "punto c1 e c2 della L.R. 19/2009" con "comma 1, lettera c), punto 1 e 2 della L.R. 19/2009".

Al punto 3, sostituire la definizione di "De = non inferiore all'esistente", con quanto segue: "De = non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale", ai sensi dell'art. 34 delle Norme di attuazione del P.U.R.G.

- Art. 16 – sottozona A n.5
Integrare il punto 5 recependo le disposizioni di cui all'art. 8, co. 7, ultimo periodo del D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20 marzo 2008 (riproposto dall'art. 3, co. 7, della L.R. 12/2008) e all'art. 9, co. 7, del medesimo D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20 marzo 2008.
- Art. 19 – Zona B0
In "D-indici urbanistici ed edilizi", ambito "B0.10: località "Cava"", punto 4, rilevata la contraddizione tra l'obbligo di "risanamento conservativo delle facciate poste lungo la strada" e la facoltà di aprire o sopprimere fori architettonici concessa nel periodo seguente (in quanto l'intervento di "restauro e risanamento conservativo" come definito dalla L.R. 19/2009 non consente l'apertura o la soppressione di fori sulle facciate), si richiede di specificare che la suddetta facoltà è limitata alle facciate non poste lungo la strada.
- Art. 20 – Generalità
In "F-altri elementi normativi", punto 3, definire puntualmente il parametro Df in quanto ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme la sigla Df corrisponde alla densità fondiaria.
- Art. 23 – zone B3
Si evidenzia che il punto 6 è stato integralmente mutuato dal vigente Piano.
- Art. 24 – zone B4
Al punto 5 stralciare la dicitura "rispetto ai quali è possibile il cambio di destinazione d'uso anche volto all'ottenimento anche di più unità immobiliari nell'ambito di uno stesso fabbricato" in quanto tale facoltà risulta già prevista dal punto 3; inoltre stralciare l'ultimo periodo "La loro destinazione ..." in quanto inconferente.
Si evidenzia che il punto 6 è stato mutuato dal vigente Piano.
- Art. 25 – zone C
In "E-Indici e parametri urbanistici ed edilizi", va sostituita la definizione "DE = tra pareti finestrate ...", con la corrispondente contenuta nell'art. 36 delle Norme di attuazione del PURG.
In "E-indici e parametri urbanistici ed edilizi", modificare il parametro dell'indice territoriale da 0,80 mc/mq in 8000 mc/ha, e definire puntualmente il parametro Dcp in quanto ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme tale sigla non risulta codificata.
- Art. 27 – disposizioni generali per tutte le zone E
In "B-Destinazioni d'uso", alla lettera d) dopo le parole "attrezzature collettive", inserire la seguente dicitura "connessi all'attività agricola" e stralciare la dicitura "le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse, comprese piste ciclabili"; aggiungere altresì alla lettera e) la seguente dicitura "purché costituenti attività connessa all'attività agricola e secondo le disposizioni di cui all'art. 40 della L.R. 5/2007 e s.m.i.". Tale disposizione deriva dal presupposto che la produzione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili, costituisce attività connessa (all'attività agricola) ai sensi dell'art. 2135 del codice civile, solo se effettuata da imprenditore agricolo. Al riguardo si richiama il parere dell'Avvocatura della Regione n. 3366 del 19 luglio 2010 nel quale si ritiene che "solo gli imprenditori agricoli siano soggetti legittimati a presentare le istanze per la realizzazione degli impianti da fonti rinnovabili in zona agricola".
In "C-prescrizioni per le zone E" si evidenzia che il punto 5 è stato mutuato dal vigente Piano.
- Art. 31 – Prati stabili
Ai sensi della L.R. 9/2005, inserire in "D-Interventi ammessi", alla fine della 2a riga, quanto segue: "e la concimazione delle formazioni erbacee purché sia effettuata con le modalità indicate nell'Allegato C della legge citata.". Va inoltre sostituita la lettera b) con "b) interventi riguardanti le formazioni erbacee che presentano la composizione floristica delle tipologie indicate come Arrhenathereti (Arrhenatherion elatioris) nell'Allegato A, punto B1 della stessa legge".
- Art. 34 – Zona E4 (aree di interesse agricolo-paesaggistico, sistemi agrari non riordinati)
In "D-Procedure di attuazione ed interventi ammessi", relativamente agli interventi soggetti a PAC stralciare la dicitura tra parentesi "(ai sensi ...", in quanto non ripropone espressamente la dicitura prevista dall'articolo 38, secondo comma, punto 3) delle Norme di attuazione del PURG.
- Art. 35 – Zona E5 (aree di preminente interesse agricolo, sistemi agrari riordinati)
In "D-Procedure di attuazione ed interventi ammessi", relativamente agli interventi soggetti a PAC stralciare la dicitura tra parentesi "(ai sensi ...", in quanto non ripropone espressamente la dicitura prevista dall'articolo 38, secondo comma, punto 3) delle Norme di attuazione del PURG.
- Art. 36 – Zona E6 (aree di interesse agricolo di protezione degli abitati)
In "C-prescrizioni di attuazione ed interventi ammessi" si evidenzia che i punti 1, 2 e 3 sono stati mutuati dal vigente Piano.
In "D- indici e parametri urbanistici ed edilizi" si evidenzia che gli ultimi tre commi sono stati mutuati dal vigente Piano.
- Art. 37 – Zona E7 (ambiti di salvaguardia per futuri insediamenti)

- In "D-Procedure di attuazione ed interventi ammessi", si evidenzia che la lettera c) è stata mutuata dal vigente Piano.
- Art. 38 – Zona EH attività florovivaistiche
In "B-Destinazioni d'uso", punto 1, sostituire la dicitura "produttiva" con la parola "florovivaistica" e stabilire un criterio oggettivo che giustifichi la necessità della residenza per il custode e definirne un tetto massimo di volumetria.
In "B-Destinazioni d'uso", alla fine del punto 2, prima del periodo tra parentesi, inserire la seguente dicitura "connessi all'attività florovivaistica".
 - Art. 39 – Laghetto
In "Interventi ammessi", si evidenzia che alla lettera d) la previsione di attività di ristorazione (ristorante, albergo, e simili) è stata mutuata dal vigente Piano.
Sempre in "Interventi ammessi", integrare l'ultimo comma recependo le disposizioni di cui all'art. 8, co. 7, ultimo periodo del D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20 marzo 2008 (riproposto dall'art. 3, co. 7, della L.R. 12/2008) e all'art. 9, co. 7, del medesimo D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20 marzo 2008.
 - Art. 42 – Visuali di pregio
Sostituire il comma 2 con quanto segue: "Entro le fasce retinate è possibile l'edificazione o l'ampliamento o l'impianto di alberature ad alto fusto solo se, tramite un fotomontaggio, si dimostri che la visuale non venga nascosta anche parzialmente." Ciò in quanto come vincoli di inedificabilità di cui all'art. 63 bis, co. 4, della L.R. 5/2007 riguardanti questa fattispecie, si intendono solo quelli in applicazione della legislazione sovraordinata vigente.
 - Art. 44 – Ambito dei servizi ed attrezzature collettive
Nelle varie Categorie dei Servizi, ai fini della previsione e quantità dei parcheggi stanziali e di relazione, in conformità con l'impostazione di Piano utilizzata per le altre zone omogenee, sostituire le percentuali minime previste (lettera B dei paragrafi "Sistemazione aree scoperte"), con un richiamo all'art. 53 delle presenti norme.
Nella Categoria "Istruzione (Si)", punto 3.1, definire puntualmente il parametro DCP min in quanto ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme tale sigla non risulta codificata.
Nella Categoria "Verde, sport e spettacoli all'aperto (Sv)", punto 5.4, stralciare la dicitura "salvo diversa specificazione contenuta nelle schede dei Piani Attuativi" in quanto la zona in esame si attua con intervento diretto.
In "E-Altri riferimenti normativi", stralciare la dicitura posta tra parentesi "(posta, banca, sede di associazioni, ... e altri simili)" in quanto tali attività fanno riferimento non ai servizi ed alle attrezzature collettive, ma alla destinazione direzionale così come definita dall'art. 5 della L.R. 19/2009 e s.m.i.
 - Art. 45 – Zona D2 (zona produttiva di nuovo impianto)
In "E-Indici e parametri urbanistici ed edilizi", si evidenzia che l'indice Rc max pari al 70% della Sf è stato mutuato dal vigente Piano.
Sempre in "E-Indici e parametri urbanistici ed edilizi", i "manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino" ed i "locali ... connessi alla fruibilità del verde pensile ... fino a coprire al massimo il 50% della copertura", diversamente da quanto previsto dal Comune, non sembrano potersi escludere dall'ambito di applicazione delle definizioni di "Superficie utile" e di Altezza. Ciò quantomeno per le opere finalizzate ad ottenere "sale riunioni e simili", considerando che per gli interventi funzionali all'accesso al tetto (quelli indicati nel testo al punto 1), se un'ulteriore specificazione descrittiva dovesse contribuire a configurarli come collegamenti tecnici interni all'edificio, forse potrebbero sussistere le condizioni per comprenderli fra le Superfici accessorie.
La disposizione così come adottata, discostandosi seppur parzialmente dai contenuti della L.R. 19/2009, non può pertanto essere condivisa non rispondendo alle definizioni del PRGC.
Qualora ai fini dell'ammissibilità degli interventi, per il Comune il fattore ostativo fosse rappresentato dal limite in altezza come introdotto nel Piano in sede di adozione (indice "H", attualmente pari a mt 10,00, escluso volumi tecnici), si ritiene di prefigurare la possibilità che al valore dell'indice stesso possano essere apportati specifici correttivi, purchè entro margini dimensionali strettamente connessi alla fruizione del tetto giardino.
 - Art. 46 – Zona D3 (zona produttiva esistente)
In "E-Indici e parametri urbanistici ed edilizi", i "manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino" ed i "locali ... connessi alla fruibilità del verde pensile ... fino a coprire al massimo il 50% della copertura", diversamente da quanto previsto dal Comune, non sembrano potersi escludere dall'ambito di applicazione delle definizioni di "Superficie utile" e di Altezza. Ciò quantomeno per le opere finalizzate ad ottenere "sale riunioni e simili", considerando che per gli interventi funzionali all'accesso al tetto (quelli indicati nel testo al punto 1), se un'ulteriore specificazione descrittiva dovesse contribuire a configurarli come collegamenti tecnici interni all'edificio, forse potrebbero sussistere le condizioni per comprenderli fra le Superfici accessorie.
La disposizione così come adottata, discostandosi seppur parzialmente dai contenuti della L.R. 19/2009, non può

pertanto essere condivisa non rispondendo alle definizioni del PRGC.

Qualora ai fini dell'ammissibilità degli interventi, per il Comune il fattore ostativo fosse rappresentato dal limite in altezza come introdotto nel Piano in sede di adozione (indice "H", attualmente pari a mt 10,00, escluso volumi tecnici), si ritiene di prefigurare la possibilità che al valore dell'indice stesso possano essere apportati specifici correttivi, purchè entro margini dimensionali strettamente connessi alla fruizione del tetto giardino.

Si evidenzia che la parte "F-altri riferimenti normativi" è stata mutuata dal vigente Piano.

- Art. 47 – Zona H2 (nuovi insediamenti commerciali)

In "D-Strumenti di attuazione", al secondo comma, sostituire la dicitura "attività commerciali di superficie coperta" con "esercizi di vendita al dettaglio di grande struttura" al fine di uniformare la terminologia con quanto disposto dalla L.R. n. 29/2005 e s.m.i.

In "E-Indici e parametri urbanistici ed edilizi", terzo comma, i "manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino" ed i "locali ... connessi alla fruibilità del verde pensile ... fino a coprire al massimo il 50% della copertura", diversamente da quanto previsto dal Comune, non sembrano potersi escludere dall'ambito di applicazione delle definizioni di "Superficie utile" e di Altezza. Ciò quantomeno per le opere finalizzate ad ottenere "sale riunioni e simili", considerando che per gli interventi funzionali all'accesso al tetto (quelli indicati nel testo al punto 1), se un'ulteriore specificazione descrittiva dovesse contribuire a configurarli come collegamenti tecnici interni all'edificio, forse potrebbero sussistere le condizioni per ricomprenderli fra le Superfici accessorie.

La disposizione così come adottata, discostandosi seppur parzialmente dai contenuti della L.R. 19/2009, non può pertanto essere condivisa non rispondendo alle definizioni del PRGC.

Qualora ai fini dell'ammissibilità degli interventi, per il Comune il fattore ostativo fosse rappresentato dal limite in altezza come introdotto nel Piano in sede di adozione (indice "H", attualmente pari a mt 10,00, escluso volumi tecnici), si ritiene di prefigurare la possibilità che al valore dell'indice stesso possano essere apportati specifici correttivi, purchè entro margini dimensionali strettamente connessi alla fruizione del tetto giardino.

In "E-Indici e parametri urbanistici ed edilizi", definire puntualmente il parametro DCP min in quanto ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme tale sigla non risulta codificata.

- Art. 48 – Zona H3 (degli insediamenti commerciali singoli esistenti)

In "D-Strumenti di attuazione", al secondo comma, sostituire la dicitura "attività commerciali" con "esercizi di vendita al dettaglio di grande struttura" al fine di uniformare la terminologia con quanto disposto dalla L.R. n. 29/2005 e s.m.i.

In "E-Indici e parametri urbanistici ed edilizi", terzo comma, i "manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino" ed i "locali ... connessi alla fruibilità del verde pensile ... fino a coprire al massimo il 50% della copertura", diversamente da quanto previsto dal Comune, non sembrano potersi escludere dall'ambito di applicazione delle definizioni di "Superficie utile" e di Altezza. Ciò quantomeno per le opere finalizzate ad ottenere "sale riunioni e simili", considerando che per gli interventi funzionali all'accesso al tetto (quelli indicati nel testo al punto 1), se un'ulteriore specificazione descrittiva dovesse contribuire a configurarli come collegamenti tecnici interni all'edificio, forse potrebbero sussistere le condizioni per comprenderli fra le Superfici accessorie.

La disposizione così come adottata, discostandosi seppur parzialmente dai contenuti della L.R. 19/2009, non può pertanto essere condivisa non rispondendo alle definizioni del PRGC.

Qualora ai fini dell'ammissibilità degli interventi, per il Comune il fattore ostativo fosse rappresentato dal limite in altezza come introdotto nel Piano in sede di adozione (indice "H", attualmente pari a mt 10,00, escluso volumi tecnici), si ritiene di prefigurare la possibilità che al valore dell'indice stesso possano essere apportati specifici correttivi, purchè entro margini dimensionali strettamente connessi alla fruizione del tetto giardino.

In "E-Indici e parametri urbanistici ed edilizi", definire puntualmente il parametro DCP min in quanto ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme tale sigla non risulta codificata.

- Art. 50 – Rete viaria

In "D-Strumenti di attuazione", penultima riga, dopo le parole "del Codice della Strada", inserire quanto segue: "e alle disposizioni del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica."

- Art. 51 – Ferrovia

Il testo si limita a descrivere gli ambiti fisico funzionali ricompresi sotto la dicitura "aree ferroviarie".

Al Comune si richiede qualche integrazione sotto il profilo disciplinare, al fine di poter configurare il testo come norma attuativa.

- Art. 53 – Parcheggi stanziali e di relazione (P)

In "Destinazione d'uso direzionale", stralciare le prime tre righe "Interventi di nuova realizzazione ... mediante Piano Attuativo", ai sensi dell'art. 19 del DPGR n. 0126/1995.

- Art. 55 – Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, ferrovia, viabilità di previsione

In "A)-fasce di rispetto stradale", secondo capoverso, dopo le parole "del Codice della Strada", inserire quanto segue: "e del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica."; inoltre

stralciare l'ultimo capoverso in quanto norma già disciplinata dall'art. 35, co. 3, della L.R. 19/2009 e s.m.i., o eventualmente modificare lo stesso periodo in conformità dall'articolo suddetto.

In "C)-Zona di rispetto cimiteriale", dopo le parole "e ad attrezzature ricreative e sportive" inserire la seguente dicitura "purché non costituenti edifici".

- Art. 56 – Edifici in zona incongrua

Alla 1a riga, la dicitura "entrata in vigore" è sostituita con la parola "adozione" in applicazione del regime di salvaguardia introdotto dal Piano sin dalla data della sua prima deliberazione.

Stralciare inoltre il secondo capoverso "Sono altresì ammesse le riduzioni o aumento del numero delle unità immobiliari." in quanto tale tipologia di intervento rientra nella ristrutturazione edilizia, già ammessa dal primo capoverso del presente articolo.

- Art. 57 – Piani attuativi approvati ed adottati

Modificare l'articolo recependo le disposizioni di cui all'art. 8, co. 7, ultimo periodo del D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20 marzo 2008 (riproposto dall'art. 3, co. 7, della L.R. 12/2008) e all'art. 9, co. 7, del medesimo D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20 marzo 2008.

- Art. 62 – Zona per attracchi di imbarcazioni da diporto

Si evidenzia che il presente articolo è stato mutuato dal vigente Piano.

- Art. 62 – Zona per ormeggi

Si evidenzia che il presente articolo è stato mutuato dal vigente Piano.

- Art. 67 – Riferimenti normativi

Il periodo "I riferimenti normativi vanno interpretati in modo dinamico." può trovare applicazione nel solo caso in cui gli effetti di eventuali nuove disposizioni intervenute a sostituzione/modifica di norme preesistenti, non risultino subordinati a formali recepimenti nel Piano, ovvero ad adeguamenti di questo ultimo, attraverso l'avvio di nuovi procedimenti amministrativi comunali finalizzati ad aggiornare lo strumento stesso.

In concreto, ferme restando le deroghe di legge espressamente previste, non risulta possibile applicare "direttamente" nuove disposizioni, allorché le stesse, incidendo sull'impostazione e sui contenuti progettuali del Piano, necessitano di apposita variante urbanistica (anche se solo di ricordo e di coordinamento) la cui procedura, com'è noto, si relaziona all'entità delle previsioni da introdurre.

Ad eccezione di tali casistiche (variante al PRGC o deroga di legge), pur in assenza di precisi richiami nel testo delle Norme di attuazione, resta comunque immutato l'obbligo di una immediata osservanza della legislazione vigente al momento dell'istanza del titolo abilitativo.

Da qui, le motivazioni che inducono a richiedere al Comune lo stralcio dell'art. 67, in quanto privo di apporto tecnico nei riguardi della fase gestionale del Piano.

- Art. 70 – Superficie territoriale (St)

Stralciare le parole "rispetto alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale Comunale." in quanto tale specifica, oltreché difforme dal PURG, non consente continuità con le modalità di gestione indicate in proposito nel Piano vigente.

- Art. 76 – Superficie coperta

Aggiungere alla prima e alla quarta riga, dopo la parola "comma", quanto segue: "1, lett."

- Art. 77 – Rapporto di copertura (Rc)

Alla 1a riga, stralciare la dicitura "massimo o minimo".

- Art. 78 – Superficie utile (Su)

Aggiungere alla prima e alla quinta riga, dopo la parola "comma", quanto segue: "1, lett."

- Art. 79 – Superficie accessoria (Sa)

Aggiungere alla prima riga, dopo la parola "comma", quanto segue: "1, lett.". Aggiungere inoltre nella terza riga, dopo la parola "comuni", quanto segue: "vani scale, vani corsa ascensori". Nell'ultima riga, dopo il termine "tramezzi", vanno inserite le parole "le pareti interne".

- Art. 80 – Altezza degli edifici (H)

Aggiungere alla prima e alla quinta riga, dopo la parola "comma", quanto segue: "1, lett."

- Art. 81 – Altezza utile dell'unità immobiliare (Hu)

Aggiungere alla prima e alla quinta riga, dopo la parola "comma", quanto segue: "1, lett."

- Art. 82 – Volume utile (Vu)

Aggiungere alla prima riga, dopo la parola "comma", quanto segue: "1, lett."

- Art. 85 – Distanza dai confini (Dc)

Aggiungere alla prima riga, dopo la parola "comma", quanto segue: "1, lett."

- Art. 86 – Distanza dalle strade (Ds)

Aggiungere alla seconda riga, dopo la parola "stradale", quanto segue: "e".

- Art. 87 – Superficie per parcheggi (Sp)

- Aggiungere alla prima e alla quarta riga, dopo la parola "comma", quanto segue: "1, lett."
- Art. 91 – Fabbricato o edificio
Dal titolo dell'articolo sostituire la dicitura "Fabbricato o edificio" con "Edificio" e aggiungere alla prima riga, dopo la parola "comma", quanto segue: "1, lett."
- Art. 93 – Unità immobiliare
Aggiungere alla prima riga, dopo la parola "comma", quanto segue: "1, lett."
- Art. 96 – Tettoia o porticato
Dal titolo dell'articolo eliminare la dicitura "o porticato" in quanto già definito dal successivo articolo 97.
- Art. 98 – Tetto giardino
Alla quarta riga definire il parametro "Sul". All'ultima riga modificare il riferimento all'articolo in quanto inerente la definizione di "Timpano". Si rimanda infine a quanto già precedentemente rilevato nella presente riserva in relazione alle zone D ed H.
- Art. 102 – Guida agli interventi
Definire specificatamente a quali edifici di tipo "antico/tradizionale" tali disposizioni debbano riferirsi (ad es. evidenziandoli in zonizzazione) o, nel caso le indicazioni suddette siano rivolte alla totalità dell'edificio prevalentemente ad uso residenziale del Comune, esplicitare tale concetto integrando la presente norma."

Pronuncia comunale

"La riserva chiede una serie di modifiche puntuali alle norme di attuazione del piano." L'Amministrazione comunale elenca quindi le modifiche richieste evidenziando le risposte a recepimento delle stesse.

Verifica

Il Comune in ottemperanza a quanto richiesto dalla riserva, ha provveduto ad integrare e modificare le Norme di attuazione.

Si evidenzia comunque che, relativamente alle modifiche introdotte agli articoli 14 e 47 (ex 48), non si è riscontrata la piena corrispondenza tra quanto dichiarato nell'elaborato "istruttoria sulle riserve vincolanti sollevate dalla Giunta regionale" ed il fascicolo "Norme di attuazione" così come approvato dal Consiglio comunale. Ai fini dell'istruttoria e delle relative modifiche da apportare alle norme di attuazione per il superamento della presente riserva, si ritengono ad ogni modo valide le modifiche introdotte agli articoli 14 e 47 (ex 48) così come indicate nell'elaborato "istruttoria sulle riserve vincolanti sollevate dalla Giunta regionale", evidenziando al contempo la necessità di conformare il fascicolo "Norme di attuazione" alle indicazioni dell'elaborato suddetto.

In relazione altresì alle osservazioni avanzate agli articoli 45, 46, 47 e 48 circa alla possibilità di escludere dal calcolo della Superficie utile e dell'Altezza i "manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino" ed i "locali ... connessi alla fruibilità del verde pensile ... fino a coprire al massimo il 50% della copertura", si ritiene che tale parte di riserva possa venir superata, alla luce della modifica apportata in sede di approvazione della Variante (esclusione limitata agli edifici preesistenti) e soprattutto a seguito delle recenti modifiche (luglio 2014) all'art. 61, comma 2bis, della L.R. n. 19/2009:

"lo strumento urbanistico o il regolamento edilizio possono prevedere specificazioni e integrazioni ai criteri di calcolo dei parametri edilizi di cui all'articolo 3 e alle categorie generali delle destinazioni d'uso di cui all'articolo 5, al fine di regolamentare gli interventi sugli immobili preesistenti e gli usi in atto alla data di adozione della variante allo strumento urbanistico o regolamento edilizio."

Si ritiene infatti che, proprio in funzione della stretta connessione dei locali e manufatti suddetti alla fruibilità dei tetti a giardino e del limite massimo imposto pari al 50% della copertura, tali disposizioni possano qualificarsi come specificazioni ed integrazioni ai criteri di calcolo dei parametri edilizi.

Va tuttavia rilevato che, seppur il Comune limiti l'applicabilità della norma ai soli edifici preesistenti, risulta necessario ai fini dell'applicabilità dell'art. 61, comma 2bis, della L.R. n. 19/2009, integrare le suddette disposizioni con la dicitura "alla data di adozione della variante n. 16 al PRGC".

Relativamente alla richiesta di modifica dell'art. 37 "Zona EH attività florovivaistiche", si evidenzia che non risulta stabilito un criterio oggettivo che giustifichi la necessità della residenza per il custode, non definendo altresì neanche un tetto massimo di volumetria; tale criterio veniva richiesto al fine di accertare, ai sensi dell'art. 38 del PURG, se l'abitazione del custode possa rientrare tra le esigenze del conduttore agricolo a titolo principale (ora imprenditore agricolo professionale). Pertanto si ritiene indispensabile integrare l'articolo 38, "B-Destinazioni d'uso", punto 1, inserendo dopo la parola "custode" la seguente dicitura: "qualora quest'ultimo sia finalizzato alle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale."

Si ritiene invece plausibile definire come tetto massimo di volumetria, l'indice fondiario massimo già individuato dalle norme di attuazione per gli edifici residenziali (anche se non limitato alla sola abitazione del custode) e pari a

0.05 mc/mq, rilevato che lo stesso risulta comunque conforme a quanto previsto dalle Norme di attuazione del PURG.

In relazione alle osservazioni avanzate agli artt. 14, 16, 39 e 57, si evidenzia che il Comune ha recepito quanto richiesto dalla riserva, adeguando le Norme di attuazione agli art. 8 e 9 del D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20 marzo 2008; tuttavia al fine di chiarire la diversa applicazione delle norme introdotte (PAC di iniziativa pubblica o privata) risulta necessario integrare la disposizione con le seguenti diciture:

- dopo le parole *"Le prescrizioni di PAC"* aggiungere la dicitura *"di iniziativa pubblica"*;
- dopo il periodo *"Decorso tale termine, permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal PAC"* aggiungere la dicitura *"di iniziativa pubblica"*;
- dopo il periodo *"Alla scadenza del termine restano in vigore, per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le previsioni specificate nel PAC"* aggiungere la dicitura *"di iniziativa privata"*.

Va infine rilevato comunque che alcune indicazioni avanzate dalla riserva non sono state puntualmente recepite in sede di approvazione dello strumento urbanistico, non fornendo in merito motivazione circa il mancato recepimento. Nello specifico:

- All'art. 8 *"Disciplina delle destinazioni d'uso"*, non sono state recepite le indicazioni relative alla quart'ultima riga e al periodo da aggiungere alla fine del testo;
- All'art. 55 *"Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, ferrovia, viabilità di previsione"*, in *"A)-fasce di rispetto stradale"*, non è stato stralciato l'ultimo capoverso *"Gli edifici ..."*.

Si ritiene quindi necessario modificare i suddetti articoli in applicazione di quanto richiesto dalla riserva.

Conseguentemente, alla luce di quanto sin qui espresso, la riserva n. 12 può ritenersi superata solamente apportando le seguenti modifiche alle Norme di Attuazione:

- All'art. 8 *"Disciplina delle destinazioni d'uso"*, alla quart'ultima riga, si aggiunge dopo la parola *"edili"* la dicitura *"quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare,"* e alla fine del testo si aggiunge il periodo *"siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o nei casi di modifica senza opere edilizie"*, il tutto per conformarsi alle disposizioni dell'art. 15 della L.R. n. 19/2009.
- All'art. 38 (ex 37) – *Zona EH attività florovivaistiche*, in *"B-Destinazioni d'uso"*, punto 1, si inserisce dopo la parola *"custode"* la seguente dicitura: *"qualora quest'ultimo sia finalizzato alle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale."*
- agli articoli 44 (ex 45) *Zona D2 (zona produttiva di nuovo impianto)*, 45 (ex 46) *Zona D3 (zona produttiva esistente)*, 46 (ex 47) *Zona H2 (nuovi insediamenti commerciali)* e 47 (ex 48) *Zona H3 (degli insediamenti commerciali singoli esistenti)*, in *"E-Indici e parametri urbanistici ed edilizi"*, dopo le parole *"immobili preesistenti"* inserire la dicitura *"alla data di adozione della variante n. 16 al PRGC"*.
- agli artt. 14 ultimo periodo, 16 ultimo periodo, 34 (ex 39) *"Interventi ammessi"* ultimo periodo, e 58 (ex 57) ultimo periodo, si integra la disposizione con le seguenti diciture:
 - dopo le parole *"Le prescrizioni di PAC"* aggiungere la dicitura *"di iniziativa pubblica"*;
 - dopo il periodo *"Decorso tale termine, permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal PAC"* aggiungere la dicitura *"di iniziativa pubblica"*;
 - dopo il periodo *"Alla scadenza del termine restano in vigore, per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le previsioni specificate nel PAC"* aggiungere la dicitura *"di iniziativa privata"*.
- All'art. 56 (ex 55) *"Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, ferrovia, viabilità di previsione"*, in *"A)-fasce di rispetto stradale"*, si stralcia l'ultimo capoverso *"Gli edifici ..."* in quanto la norma è già disciplinata diversamente dall'art. 35, co. 3, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.

Verifica superamento rilievo del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia

Relativamente alla richiesta del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia di inserire nella cartografia della zonizzazione esistente tutte le aree di interesse archeologico note e di recepire le aree a rischio archeologico nelle norme di attuazione, si evidenzia che l'Amministrazione comunale ha operato le seguenti variazioni:

"Modifica alla "Tavola dei vincoli sovraordinati" e alla "zonizzazione" con inserimento delle aree catalogate presso la Soprintendenza ai Beni Archeologici. Le aree numerate fanno riferimento al progetto "SARA".

Modifica alle NTA con l'integrazione e modifica dell'art. 43 – Zone di attenzione archeologica".

Il Comune ha quindi inserito in cartografia le aree suddette integrando opportunamente anche le norme di attuazione.

Conseguentemente si ritiene soddisfatta la richiesta del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia.

Verifica delle opposizioni/osservazioni

Si evidenzia che, a seguito dell'accoglimento da parte del Comune di alcune osservazioni ed opposizioni, sono state apportate modifiche agli elaborati di 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 nei precedenti paragrafi ed in particolare nel paragrafo "Verifica superamento riserve", la Variante n. 16 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Fiumicello, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 27 novembre 2014, 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 nelle Norme di attuazione:

- si sostituisce il punto 3 dell'articolo 6 con la seguente dicitura:
"3) interventi convenzionati: sono quelli subordinati alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo del concessionario nel caso in cui gli interventi edilizi diretti vengano proposti su aree non completamente urbanizzate, così come individuate dal PRGC stesso con la dicitura "perimetro edilizia convenzionata"; in tali aree si vincola l'utilizzo edificatorio alla realizzazione di opere (viabilità, marciapiedi, percorsi ciclabili, opere di miglioramento della sicurezza stradale, parcheggi, verde pubblico, attrezzature viarie) che saranno definite dal Comune all'atto della richiesta di intervento edilizio. Il Comune valuterà altresì la necessità di attuazione dell'intervento attraverso una fase progettuale e realizzativa unitaria, garantendo comunque il raggiungimento dell'obiettivo primario di dotare integralmente l'area delle attrezzature necessarie. Il Comune richiederà ai soggetti proponenti la stipula di un'apposita convenzione ai sensi dell'art. 22, co. 2, della LR 19/2009 al fine di realizzare a carico del proponente, le opere suddette. La stipula di questo atto deve precedere il rilascio del titolo abilitativo."
- All'art. 8 "Disciplina delle destinazioni d'uso", alla quart'ultima riga, si aggiunge dopo la parola "edili" la dicitura "quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare," e alla fine del testo si aggiunge il periodo "siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o nei casi di modifica senza opere edilizie", il tutto per conformarsi alle disposizioni dell'art. 15 della L.R. n. 19/2009.
- All'art. 38 (ex 37) – Zona EH attività florovivaistiche, in "B-Destinazioni d'uso", punto 1, si inserisce dopo la parola "custode" la seguente dicitura: "qualora quest'ultimo sia finalizzato alle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale."
- Agli articoli 44 (ex 45) Zona D2 (zona produttiva di nuovo impianto), 45 (ex 46) Zona D3 (zona produttiva esistente), 46 (ex 47) Zona H2 (nuovi insediamenti commerciali) e 47 (ex 48) Zona H3 (degli insediamenti commerciali singoli esistenti), in "E-Indici e parametri urbanistici ed edilizi", dopo le parole "immobili preesistenti" inserire la dicitura "alla data di adozione della variante n. 16 al PRGC".
- Agli artt. 14 ultimo periodo, 16 ultimo periodo, 34 (ex 39) "Interventi ammessi" ultimo periodo, e 58 (ex 57) ultimo periodo, si integra la disposizione con le seguenti diciture:
 - dopo le parole "Le prescrizioni di PAC" aggiungere la dicitura "di iniziativa pubblica";
 - dopo il periodo "Decorso tale termine, permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal PAC" aggiungere la dicitura "di iniziativa pubblica";
 - dopo il periodo "Alla scadenza del termine restano in vigore, per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le

previsioni specificate nel PAC" aggiungere la dicitura "di iniziativa privata".

- All'art. 56 (ex 55) "*Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, ferrovia, viabilità di previsione*", in "*A)-fasce di rispetto stradale*", si stralcia l'ultimo capoverso "*Gli edifici ..*" in quanto la norma è già disciplinata diversamente dall'art. 35, co. 3, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.

F.to dott.ssa Magda Uliana

VISTO: IL PRESIDENTE