

	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. 020/15
D.D. 13.07.2015

Oggetto:

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

Comune di Castions di Strada.
Variante n. 10 al Piano regolatore generale
comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 8 del 09.04.2015.

IL DIRETTORE CENTRALE

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

INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO

L'Amministrazione comunale di Castions di Strada, con deliberazione consiliare n. 42 del 28.11.2013, ha adottato la variante n. 10 al PRGC ai sensi dell'art. 63 bis della LR 5/2007.

La Giunta regionale, con deliberazione n. 1191 del 26.06.2014, ha disposto di avanzare riserve vincolanti allo strumento urbanistico adottato facendo proprio il parere n. 025/14 del 20.06.2014 della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università.

Con nota n. 20164 del 02.07.2014 la suindicata deliberazione giuntales è stata trasmessa al comune di Castions di Strada ai fini di cui al comma 12 dell'art. 63 bis della LR 5/2007.

Il Comune, con deliberazione consiliare n. 8 del 09.04.2015, ha approvato la variante introducendo modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali e di alcune delle sette osservazioni/opposizioni pervenute. La deliberazione consiliare anzidetta e i relativi elaborati tecnici, sono pervenuti al Servizio pianificazione territoriale il 24.04.2015.

All'atto dell'adozione della variante, risultavano ottemperati gli obblighi in materia di VAS e di valutazione d'incidenza.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

In allegato alla deliberazione consiliare comunale n. 8/2015 (approvazione della variante) sono pervenuti gli atti

seguenti:

- Relazione contenente: Esame e proposta di pronuncia (Riserve e Osservazioni/Opposizioni); Modifiche a obiettivi, strategie e flessibilità; Modifiche alla cartografia; Modifiche alle norme tecniche di attuazione; Schede fotografiche;
- Tav. 0 - Strategia di piano - scala 1:10.000;
- Tav. 1/2 - Zonizzazione territorio comunale nord/sud - scala 1: 6.000;
- Tav. 3 - Zonizzazione insediamenti ovest - scala 1: 3.000;
- Tav. 3.1 - Zonizzazione A0 Capoluogo - scala 1:1.000;
- Tav. 4 - Zonizzazione insediamenti est - scala 1: 3.000;
- Tav. 4.1 - Zonizzazione A0 Morsano - scala 1:1.000;
- Tav. 5 - Vincoli ambientali estratti - scala 1: 6.000;
- Tav. 6 - Modifiche introdotte dalla variante - scala 1: 6.000.

ESAME ISTRUTTORIO

A) Riserve

"Riserva 1 (zonizzazione, norme, strategie, flessibilità)

- *Variante cartografica n. 1 (Relazione illustrativa, pag. 7).*

Riguarda la previsione di zona S per servizi e attrezzature collettive (categoria 5a, verde elementare) sul sedime della condotta del Rio del lago.

Stando alle considerazioni svolte a pag. 7 della Relazione di variante, l'esecutività della scelta azzonativa sembrerebbe subordinata al raggiungimento delle Intese ex art. 63 bis, co. 13 della LR 5/2007.

In premessa alla deliberazione di adozione della variante, vi è però una presa d'atto di assenza di modificazione di destinazione d'uso su beni demaniali, sul patrimonio dello Stato, della Regione, nonché su aree per le quali determinati Enti pubblici esercitano competenze di pianificazione territoriale.

Vi è dunque la necessità che su tale aspetto il Comune precisi la propria posizione. Si ricorda che qualora dovessero sussistere fattispecie di cui all'art. 63 bis, co. 15 (ultimo periodo) della LR 5/2007 (assenza di Intesa nei casi d'obbligo), la previsione operativa adottata non potrebbe trovare esecutività."

Pronuncia comunale.

Il Comune sottolinea che l'acquisizione dell'area - sedime della condotta del Rio del Lago - fra le attrezzature pubbliche, non è determinante.

Nessun atto viene esibito dall'Amministrazione comunale a comprova del regime privato del sedime.

Conseguentemente, la previsione adottata può essere rimossa restituendo all'area la zonizzazione vigente.

Verifica superamento Riserva.

Nelle Tavole di zonizzazione, la determinazione assunta dal Comune in sede di approvazione, per mancato coordinamento tecnico non si traduce nella soppressione grafica della previsione adottata (zona S).

Necessario quindi introdurre la modifica all'azzonamento.

Modifiche da introdurre nella variante.

In zonizzazione, la superficie oggetto della modifica n. 1 è riclassificata come da PRGC vigente.

"- Variazioni cartografiche nn. 3 e 4 (Relazione illustrativa, pagg. 9 e 10).

..... il Comune riclassifica gli ambiti di lottizzazione 5 e 6, in zona B1 morfologica.

..... tuttavia non provvede a rimuovere la campitura di zona C e la grafia indicante obbligo di redazione di PAC.

La Tav. Strategia di Piano inoltre, richiede di essere adeguata per effetto dell'adottata zona B1."

Sino ad ora, infatti, all'"Insediamento preminentemente residenziale previsto" contenuto nel vigente piano struttura, il PRGC ha fatto corrispondere solo zone C od O e non anche residenziali di completamento, come le B1 di cui trattasi.

Pronuncia comunale.

Si adeguano coerentemente le grafie sia in zonizzazione, sia nel piano struttura ove le nuove zone B1 vengono

ricomprese fra gli "Insediamenti preminentemente residenziali esistenti".

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"- Variazione cartografica n. 5 (Relazione illustrativa, pag.10) e Variazione cartografica n. 19 (Relazione illustrativa, pag. 24).

Nell'analisi della modifica n. 5 si apprende della volontà del Comune di suddividere l'esistente comparto C tra via Saba e via Gallerio, in due sub-comparti. In zonizzazione, si da luogo a due zone C contigue.

Tuttavia, a conclusione dell'esame tecnico preliminare condotto dal Comune,"
in Relazione "..... si usa l'espressione "Eliminata", a voler dunque escludere in sede di adozione di variante l'introduzione di qualsiasi variazione grafica rispetto al piano vigente (la nota di commento..... in Relazione....., si basa sulla considerazione che il vicino allevamento zootecnico, non ammettendo una capienza legittima superiore a 50 UBA, non produce il vincolo di cui all'art. 6 della LR 13/2000).

Si tratta quindi di reintervenire sulla zonizzazione adottata (Variazione cartografica n. 5), ripristinando i contenuti del PRGC vigente.

La questione di compatibilità tra destinazione residenziale e destinazione produttiva zootecnica, viene posta all'attenzione dal Comune anche....." con la "..... Variazione cartografica n. 19, ove si riclassifica in zona B1 una porzione (contigua alla viabilità pubblica) della vigente zona C su via Saba. L'allevamento a cui si fa riferimento, è lo stesso già menzionato nella variazione cartografica n. 5.

Nel caso della modifica n. 19, però, il Comune fa presente come la fase di approfondimento conoscitivo finalizzata a definire la consistenza (n. capi) dell'insediamento zootecnico, sia tuttora in corso. Dall'esito di tale approfondimento, dipenderebbe pertanto l'applicazione o meno della procedura ex LR 13/2000, art. 6 (acquisizione del parere sanitario favorevole) e l'introduzione in zonizzazione del limite dei 300 metri attorno all'allevamento.

Presupposto di base della Riserva, è pertanto il quadro conoscitivo locale (in termini di UBA) non egualmente rappresentato per la variazione n. 5 e per la variazione n.19.

Infatti, ciò che rileva ai fini procedurali della variante, è proprio l'effettiva classificazione dell'allevamento zootecnico.

Al Comune pertanto, nella prospettiva di conferma della variazione n. 19, il compito di uniformare lo stato di avanzamento dell'indagine conoscitiva che sottende le due Variazioni cartografiche, per poi dar riscontro ai disposti di cui all'art. 6, co. 26 bis della LR 13/2000 e all'integrazione dei vincoli sul PRGC."

Pronuncia comunale.

Si ripristina la destinazione vigente sulle superfici di entrambe le modifiche (n. 5 e n. 19). Il Comune motiva di voler portare comunque a compimento l'iter della variante, anche se sulla modifica n. 19 gli approfondimenti che dovrebbero condurre ad un maggior grado di definizione, risultano ancora in corso.

Dall'Azienda per i Servizi Sanitari, non viene acquisito parere.

Verifica superamento Riserva.

Per gli stralci disposti dal Comune alle previsioni adottate, la Riserva risulta superata.

"- Variazione cartografica n. 10 e variazione alle norme tecniche di attuazione n. 7 (Relazione illustrativa, pagg. 16 e 17).

Il Comune prevede, lungo la Strada Napoleonica, una zona S.1 a servizi per insediamento socio sanitario assistenziale, modificando la funzione di un lotto attualmente destinato a usi produttivi.

L'attuazione dell'area, in fatto di accessibilità, resta subordinata (ai sensi dell'art. 16 bis, co. 4, lett. b delle NTA) all'adeguamento dell'esistente accesso (sulla SR 252).....

Tale prescrizione non risulta tuttavia preceduta da considerazioni tecniche in ordine alla preliminare valutazione di compatibilità tra la nuova zona e le esigenze di fluidità e di sicurezza dei transiti sulla contigua viabilità territoriale. La strada in argomento rientra nell'ambito di applicazione del piano regionale delle infrastrutture, che la assoggetta ad intervento di ristrutturazione.

La nuova zona S.1 viene destinata ad ospitare attività aperte al pubblico, aumentando pertanto l'utenza e il movimento di veicoli che direttamente si relazionerebbero con la SR 252.

Richiamando l'attenzione del piano regionale delle infrastrutture verso gli accessi esistenti (art. 7, co. 1, lett. g) e in particolare sull'esigenza della loro razionalizzazione, si ritiene che il Comune debba provvedere, come valutazione

propedeutica all'approvazione della nuova zona S.1, a dimostrare che l'esercizio della nuova attività possa avvenire nel quadro di sufficienti requisiti di sostenibilità e di idonee condizioni di sicurezza

Sulla normativa di attuazione:

- la superficie minima di parcheggio di relazione andrà ridefinita come da DPGR 0126/95, art. 13, commi 6 e 7;

- al vigente art. 8 - Zona D3, sez. B), andrà soppressa la disposizione di cui alla lett. h) riferita al lotto in esame, in ragione dell'adottata riclassificazione funzionale."

Pronuncia comunale.

Le condizioni socio economiche che avevano indotto ad introdurre la nuova destinazione per servizi sanitari assistenziali, sono venute meno. E' quanto il Comune rappresenta, avendo a sua volta appreso direttamente dalla Proprietà, la diversa posizione in merito. Sulla previsione urbanistica in argomento, sussiste riscontro del Comune ad un'osservazione assunta a firma della stessa ditta proprietaria.

Prendendo atto di quanto sopra, il Consiglio comunale determina pertanto la soppressione della previsione adottata e il ripristino dei contenuti vigenti.

Verifica superamento Riserva.

Per lo stralcio disposto dal Comune alla previsione in esame, la Riserva risulta superata

"- Variazione cartografica n. 12 (Relazione illustrativa, pag.18).

Parte della zona C, viene individuata come B2.

Si tratta di un lotto esterno alle aree edificate - urbanizzate, che non prospettando su via Moro al pari della limitrofa zona B1, non sembra poter fruire di tale viabilità per l'accesso.

Per la superficie B2, quindi, a meno che non rappresenti ampliamento pertinenziale del fabbricato esistente nel contiguo lotto a sud, andrà verificata la sussistenza dei requisiti (accessibilità in forma autonoma) richiesti dal DPGR 0126/95."

Pronuncia comunale.

L'area interessata dalla nuova previsione risulta intestata a proprietà diversa da quella del contiguo lotto a sud. L'area stessa pertanto viene esclusa da potenzialità edificatorie e riclassificata in zona V1 in continuità con la vigente funzione assegnata alla proprietà.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"- Variazione cartografica n. 16 (Relazione illustrativa, pag. 20).

Attiene alla previsione di poter costruire un'abitazione in un lotto riclassificato, da vigente zona E5, in zona B1.

Il Comune accenna all'assenza di accessibilità autonoma dalla strada pubblica, ma nel contempo, fa notare che dall'attuazione del lotto indicato, retrostante un fabbricato esistente su via Gorizia, non deriveranno carichi urbanistici proprio per la possibilità realizzativa limitata ad un solo nuovo alloggio. Questo ultimo si servirà dell'accesso in uso al fabbricato esistente.

La situazione descritta dal Comune si presenta carente nei riguardi dei requisiti del DPGR 0126/95: la modalità di ingresso alla zona B1 (passo carraio comune a due diverse proprietà) non assicura infatti la totale autonomia nella fruizione dei due lotti."

Pronuncia comunale.

La situazione fisica funzionale che si viene a determinare con la previsione in argomento, può essere assimilata a quella condominiale che vede la costruzione di due alloggi in unico edificio.

Nel caso specifico, edificio esistente ed edificio in progetto insistono infatti sulla stessa proprietà.

Si ritiene pertanto di poter confermare la previsione adottata.

Verifica superamento Riserva.

La precisazione fornita dal Comune in ordine al regime proprietario, unitamente alla possibilità di realizzare un unico alloggio, consente di condividere la proposta di riclassificazione funzionale rispetto al PRGC vigente.

La Riserva è superata.

"- Variazione alle norme tecniche di attuazione n.9 (Relazione illustrativa, pag. 25).

All'art. 17 – Zone V (verde privato), il Comune prevede:

- di poter costruire sul limite della proprietà con il consenso dei confinanti;

- di poter ricostruire fabbricati con dimensioni e altezze pari a quelle delle opere preesistenti demolite, in ragione dei diritti acquisiti.

Nell'ambito della disciplina urbanistica , l'esecutività di opere edilizie e infrastrutturali non può tuttavia dipendere da atti di assenso tra confinanti.

Pertanto, al Comune si chiede di modificare la disposizione adottata.

Nel caso della demolizione e costruzione, si precisa che la possibilità di poter ricostruire lungo il confine fabbricati con uno sviluppo anche maggiore di ml 6,00 e superiori all'altezza di mt 3,00 (ossia poter riedificare anche non osservando tali limiti dimensionali presenti nelle NTA, ove sul confine vi siano preesistenze per le quali si ravvisino diritti alla realizzazione in deroga al PRGC), è da ritenersi tale solo se operante nell'ambito della ristrutturazione edilizia, cioè all'interno di quel procedimento abilitativo che ricomprende in un'unica fase amministrativa i lavori di demolizione e l'opera di costruzione.

Il Comune perfezioni pertanto il richiamo al tipo di intervento, adeguandosi alla definizione introdotta dall'art. 4, comma 1, lett. c) della LR 19/2009."

Pronuncia comunale.

La normativa viene ridefinita.

Pertanto non vi è più rinvio al parere del confinante, allorchè si realizzi sul limite di proprietà. Allo stesso tempo, non viene più riconosciuta come diritto acquisito, la possibilità di poter ricostruire a confine opere con dimensioni maggiori, in quanto preesistenti, di quelle ammesse dagli indici vigenti.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"- Variazione cartografica n. 25 (Relazione illustrativa, pag. 25).

Riguarda l'ampliamento della fascia di rispetto dell'autostrada, che in ragione dei programmati lavori di ristrutturazione (terza corsia) viene prevista in ml 75,00.

Risulta necessario che tale nuova dimensione venga recepita anche nella Tabella 1 allegata alle Norme."

Pronuncia comunale.

Si adegua correttamente la Tab. 1 Limiti di distanza, alla voce "Autostrada".

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"- Variazioni cartografiche nn. 20 e 21; variazioni alle norme tecniche di attuazione nn. 10 e 11 (Relazione illustrativa, pagg. 32 e 37).

Ribadito l'obiettivo di conservazione della struttura urbana nelle aree centrali, il Comune, sulla base di un documentato percorso metodologico, modifica gli elementi del PRGC (zonizzazione, norme, strategie e flessibilità) per poter gestire gli interventi edilizi nelle zone A in forma diretta.

D'ora in poi non vi sarà più obbligo di piano attuativo, fatta eccezione per l'ambito territoriale corrispondente al lato ovest di via Udine, ove permane la volontà di eseguire nuove opere di urbanizzazione.

L'operazione condotta dal Comune, anche recuperando contenuti del progetto di piano particolareggiato già elaborato nel 2003, ha portato in particolare:

- a riclassificare la vigente zona A, in zona A0 (attuazione diretta) e limitatamente all'area lungo via Udine, in zona A0.1 (soggetta a PAC);

- ad articolare la zona A0 (in relazione al grado di tutela attribuito agli edifici esistenti e alle relative pertinenze), nelle sottozone A1 (Restauro conservativo), A2 (Conservazione tipologica), A3.1-A3.2 (Ristrutturazione), A4 (Demolizione con ricostruzione), A5 (Demolizione senza ricostruzione), A6 (Area libera edificabile) e A7 (Area libera inedificabile);

- a sostituire integralmente il vigente art. 4 delle Norme (zone A di nucleo tipico storico), con due nuovi testi, l'uno funzionale a gestire il nuovo assetto della zona A0, l'altro (art. 4 bis) inerente alla disciplina della zona A0.1 soggetta a piano attuativo;

- a precisare nelle Strategie di Piano, che in ambito di nucleo tipico storico, la pianificazione particolareggiata non costituisce l'unica modalità attuativa e che, per quanto riguarda la flessibilità, gli interventi previsti per i singoli

edifici potranno essere ridefiniti, qualora dovessero verificarsi situazioni oggettive di modifica delle precedenti condizioni dalle quali è derivata la sottoclassificazione di zona.

Le località di Castions di Strada non risultano ricomprese dalla pianificazione territoriale regionale, come nuclei urbani di interesse ambientale, nè come complessi urbanistici di rilevanza storica artistica.

Il passaggio dall'obbligo di redazione preventiva del PAC, alla possibilità di rilascio del titolo abilitativo in forma diretta "..... avviene coerentemente e sulla base di considerazioni generali condivisibili che il Comune riporta nella Relazione illustrativa (v. pag. 26 e segg.).

Sulla riconferma della modalità di attuazione indiretta nell'isolato contiguo a via Udine, si richiama invece l'attenzione del Comune su quanto segue.

L'obbligo di redazione del PAC consegue dall'obiettivo di risolvere una criticità localizzata (strettoia) sulla viabilità principale.

L'intervento di ristrutturazione del tessuto urbano (finalità preminente sottolineata alla lett. A) Obiettivi dell'art. 4 bis delle NTA), se interpretato come volontà di disporre interventi urbanistici ed edilizi di rilievo all'interno dell'ambito individuato, può sembrare tuttavia orientato a disporre opere trasformatrici su superfici al di là di quelle strettamente necessarie a superare i problemi viabilistici.

Vale a dire che a fronte di una riconferma della zona A, di per sé rappresentativa di obiettivi volti al mantenimento dell'impianto storico ambientale (direttive PURG), la disposizione attuativa dell'art. 4 bis non sposa appieno l'indirizzo conservativo, poichè le eventuali ristrutturazioni edilizie (demolizioni con ricostruzione) o ristrutturazioni urbanistiche, non risultano normativamente circoscritte nei soli lotti interessati dal programma di ammodernamento stradale.

Per le altre preesistenze infatti (edifici più interni, nonché i fabbricati a sud della strettoia) sembra logico prefigurare un tipo di intervento finalizzato soprattutto alla salvaguardia del bene.....

Il Comune pertanto dovrà:

- integrare l'art. 4 bis relativo al previsto piano attuativo di via Udine, stabilendo che gli interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia possano riguardare i soli edifici e pertinenze interessati dall'allargamento stradale;

Pronuncia comunale.

L'art. 4 bis, modificato in approvazione, prevede come specifico obiettivo del piano attuativo l'adeguamento della funzionalità e il miglioramento della sicurezza della sezione stradale di via Udine.

A ribadire quanto sopra, come disposizione particolare, si prescrive l'esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione del tessuto edilizio non funzionale, direttamente o indirettamente, all'allargamento della strada.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

- uniformare la zonizzazione (Tavv. 1, 3, 4) ai contenuti delle Tavv. 3.1-4.1 (Sottozona), per quanto riguarda la destinazione di zona di superfici ad ovest di via Mazzini, a sud di vicolo S. Paolino e di via S. Giorgio (Morsano);

Pronuncia comunale.

La Tavola 1 (scala 1: 6000) e le Tavole 3 e 4 (scala 1: 3000), sono rese coerenti e corrispondenti agli elaborati di sottozona 3.1 e 4.1 (scala 1: 1000).

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

- in legenda di zonizzazione, stralciare la dicitura Zona A - Di nucleo tipico storico e sostituirla con: Zona A0.1 soggetta a piano attuativo; integrare la dicitura Zona A0 con: di nucleo tipico storico;

Pronuncia comunale.

Le voci relative alla zona A in legenda, vengono coordinate con i contenuti della zonizzazione.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

- in legenda alla Tav. 3.1 (Capoluogo), sostituire A0 con A0.1 e far precedere la sequenza dei sottoambiti (da A1 ad A5) dalla dicitura Sottozone. Le sottozone A6 e A7, non trovando corrispondenza in cartografia, andranno soppresse.

Per effetto dell'art. 4 della LR 19/2009 (definizione degli interventi edilizi), la modalità con cui il Comune ha provveduto ad associare alle singole sottozone, specifiche categorie di intervento (pur rifacendosi in parte alle direttive del PURG), andrà rivista in ragione della prevalenza della fonte legislativa su quella regolamentare: al restauro infatti, oggi risulta associato il risanamento conservativo, mentre la conservazione tipologica non rappresentando più intervento a sé, necessita di essere contemplata fra gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Le sottozone A3.1, A3.2 e A4 dovranno infine essere riarticolate ovvero relazionate alle definizioni di ristrutturazione edilizia così come istituite dall'art. 4, co. 1, lett. c), punti 1, 2 e 3 della LR 19/2009

.....;

Pronuncia comunale.

Viene corretta la legenda della Tav. 3.1.

Per quanto riguarda la seconda parte della Riserva, dovendo parzialmente rivedere le categorie di intervento per necessità di coerenza con le definizioni dell'art. 4 della LR 19/2009, metodologicamente il Comune opera come segue:

- nella categoria del restauro e risanamento conservativo, include puntuali emergenze architettoniche di carattere storico e stilistico;
- la ristrutturazione edilizia (al cui interno ricadono sia edifici tipici storici, sia fabbricati alterati o anche singolarmente privi di particolare interesse) viene graduata in due sottoclassi. La prima (denominata A3.1), maggiormente volta a preservare le pertinenze scoperte in ragione della riconosciuta peculiarità morfologica, concede al fabbricato solo modesti adattamenti volumetrici; la seconda (A3.2), in osservanza di distanze e di indici prescritti, non esclude la possibilità di realizzare corpi separati dall'edificio esistente. Le nuove costruzioni dovranno comunque rifarsi al modello della composizione storica locale, principalmente riconosciuta nell'allineamento lungo la viabilità pubblica, nell'addossamento a un lato del lotto, nei tre ordini della finestratura.

Sia per la sottoclasse A3.1 che per la A3.2, intervengono a tutela dei caratteri architettonici tradizionali e in funzione del coerente inserimento degli eventuali nuovi volumi, i Criteri progettuali di cui alla lettera D) dell'art. 4 delle NTA.

Rispetto al testo adottato, il Comune integra il citato art. 4 con disposizioni che subordinano la demolizione parziale o totale, all'assenza di elementi di pregio storico architettonico ed artistico da comprovare mediante analisi filologica.

All'interno della sottoclasse A3.1, la zonizzazione (Tavv. 3.1 e 4.1) opera un'ulteriore distinzione verso taluni edifici meritevoli di conservazione di alcuni degli elementi costitutivi o comunque significativi nella loro geometria volumetrica. Si tratta di fabbricati assoggettati a "Ristrutturazione condizionata", censiti e descritti mediante schedatura ("Schede fotografiche" riportate alle pagg. 45 e segg. del fascicolo di "Esame e proposta di pronuncia") allegata alla variante.

Gli interventi sugli stessi fabbricati, ai sensi dell'art. 4, sez. C), delle NTA, debbono dunque sottostare a precise limitazioni nell'ottica di una conservazione delle caratteristiche che tuttora conferiscono peculiarità e valore agli insediamenti.

Sugli elementi costitutivi e sulle caratteristiche di cui sopra, la variante obbliga in linea generale ad effettuare un'indagine storica qualora si ritenga di intervenire su di essi con operazioni di ripristino e di rimozione delle recenti alterazioni.

Verifica superamento Riserva.

La revisione della zonizzazione (ossia la parziale ridefinizione delle categorie di intervento) apportata dal Comune riscontra le richieste di adeguamento formulate dalla Riserva.

La lettura del patrimonio edilizio da parte del Comune, che lo interpreta per i livelli dell'interesse storico insediativo, della valenza locale e del significato storico testimoniale, pare potersi condividere nella sua linea metodologica alla luce dell'analisi identificativa svolta all'interno della categoria della ristrutturazione.

La metodologia richiamata ha portato a differenziare motivatamente le possibilità di intervento a seconda delle qualità attribuite alle singole pertinenze edilizie.

I criteri progettuali prescritti, le precondizioni alle demolizioni, l'obbligo di indagini conoscitive preliminari, paiono quindi salvaguardare sufficientemente l'insieme della trama originaria e del tessuto insediativo.

La Riserva è superata.

- in legenda alla Tav. 4.1 (Morsano), sopprimere la dicitura Zona A0, in quanto la zona non figura fra i contenuti dell'elaborato. Andrà altresì introdotto il termine Sottozona, quale specificazione introduttiva alle restanti voci di legenda (da A1 ad A7).

Per la necessaria ridefinizione del rapporto Sottozona-Tipo di intervento, valgono le considerazioni già svolte sulla Tav. 3.1;

Pronuncia comunale.

Vengono introdotti gli adeguamenti e le correzioni richieste dalla Riserva.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

- adeguare le norme di attuazione dell'art. 4, oltrechè ai fini della necessaria correlazione tra sottozona e definizioni della LR 19/2009 (v. sopra), per riproporre le destinazioni d'uso ammesse come da art. 5 della LR 19/2009, nonché per adeguare (rideterminandolo nel 60% della superficie di vendita) lo standard dei parcheggi commerciali di relazione in accordo al regolamento regionale di settore.

Alla sez. c) dell'art. 4 delle NTA, sottotitolo Zona A3 – Ristrutturazione, la trattazione della sottozona A3.2 contempla la possibilità di consensi preventivi tra confinanti: per le ragioni già espresse alla Riserva sulla Variazione alle norme tecniche di attuazione n. 9, tale possibilità andrà soppressa.

Si rileva inoltre nel testo adottato, la mancanza della disciplina di gestione della Demolizione senza ricostruzione;

Pronuncia comunale.

Ai fini della corrispondenza tra sottozona e disciplina dei tipi di intervento di cui all'art. 4 della LR 19/2009, si rinvia a quanto prodotto a superamento dei precedenti punti della Riserva.

Per quanto riguarda i rilievi riferiti alle destinazioni d'uso e alle percentuali delle dotazioni dei parcheggi commerciali, le norme approvate risultano corrette e, rispettivamente, conformi alla LR 19/2009 e al regolamento di settore in materia di superfici di vendita.

Nella riscrittura delle disposizioni afferenti la Ristrutturazione edilizia (sottoclasse A3.2), viene tralasciato il richiamo al consenso preventivo tra confinanti.

Nel testo normativo approvato, risulta infine regolamentato l'intervento di Demolizione senza ricostruzione: in questo caso il fondo liberato dalle opere assume la condizione di scoperto della pertinenza dell'edificio principale cui l'accessorio demolito faceva riferimento.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

- infine, nella Relazione di flessibilità, inquadrare, anche esemplificando, le situazioni fisiche funzionali che in futuro potrebbero costituire elemento di novità rispetto alle caratteristiche oggi conosciute, tali da giustificare modificazioni ai tipi di intervento attraverso varianti non sostanziali."

Pronuncia comunale.

Al cap. 1 "Nuclei tipici storici", punto 1.3, comma 5, della Relazione di flessibilità viene precisato che i presupposti di eventuali future riclassificazioni delle attuali categorie di intervento degli edifici mediante variante non sostanziale, sono identificabili nel protrarsi dell'abbandono dei fabbricati e del loro conseguente degrado.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"- Variazione cartografica n. 22 (Relazione illustrativa, pag. 39)."

Attiene all'..... area soggetta a esproprio destinata all'attuazione dei lavori di sistemazione a rotatoria dell'intersezione tra la SR 252 al km 14+750 e la SR 353.

La zonizzazione tuttavia non riporta la nuova soluzione tecnica deliberata per il nodo in oggetto.

In sovrapposizione alla base grafica dell'attuale stato funzionale, andrà pertanto inserito lo schema planimetrico della rotatoria (in Legenda, Viabilità esistente/di previsione) opportunamente raccordata alle strade esistenti."

Pronuncia comunale.

In zonizzazione, si introduce lo schema planimetrico della rotatoria con le connessioni alla viabilità esistente. Per l'occasione, si aggiorna puntualmente la mappa catastale indicando l'attraversamento della SR 353 da parte del canale di Castions.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"- Variazione cartografica n. 29 (Relazione illustrativa, pag. 41).

Si tratta della restituzione grafica di un ambito territoriale (zona G1 per il gioco del golf) già esecutivo per effetto della vigente variante n. 11.

Nel confronto tra variante n. 10 e variante n. 11, emerge tuttavia sulla zonizzazione un'incongruenza nella porzione d'ambito che dalla SR 252 si snoda verso nord: nella presente variante, risulta infatti erroneamente inclusa in zona G1, una superficie agricola ubicata tra la zona citata e il confine con il comune di Bicinicco.

La stessa difformità si riscontra nell'adottata Strategia di piano."

Pronuncia comunale.

Il perimetro della zona G1 viene ridefinito come da variante n. 11. Allo stesso tempo, anche nel piano struttura, l'ambito corrispondente riassume la stessa forma di cui all'approvata variante di settore.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"- Variazione alle norme tecniche di attuazione n. 15 (Relazione illustrativa, pag. 70).

Il Comune all'art. 20 bis (Produzione di energia) delle NTA, introduce il richiamo a una norma legislativa che attiene la compatibilità tra impianti energetici e territorio.

Gli estremi legislativi riportati - l'art. 36 della LR 16/2008 – andranno tuttavia modificati per effetto dell'entrata in vigore della recente disciplina di settore, in particolare dell'art. 53 della LR 19/2012."

Pronuncia comunale.

Si sopprime il richiamo alla disposizione legislativa superata dalla revisione normativa intervenuta nel settore.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"- Infine:

a seguito delle riclassificazioni di zona apportate dalla presente variante, si dovrà provvedere all'adeguamento e all'integrazione dell'art. 3 delle NTA (Suddivisione in zone)."

Pronuncia comunale.

Il contenuto dell'art. 3 delle norme di attuazione viene adeguato alla classificazione azionaria del PRGC.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"Riserva 2 (altri rilievi alla Strategia di Piano)

A) *Nella Tavola 0. Strategia di Piano, parte dell'ambito produttivo posto in corrispondenza dell'incrocio tra la SR 252 e la SR 353 (più precisamente, la superficie delimitata ad est dalla SR 353 e a sud dalla SR 252) viene riclassificata come Inseadimento produttivo di interesse comunale previsto.*

Il Piano struttura vigente registra invece la stessa superficie come ambito commerciale.

La destinazione commerciale (zona H2) risulta tuttora nella zonizzazione della presente variante n. 10.

La riclassificazione strutturale non trova accenni nelle direttive consiliari preordinate all'adozione della variante; nè si apprendono, attraverso i contenuti della Relazione illustrativa, i presupposti oggettivi alla scelta

effettuata.

Quanto infatti riportato dal Comune a pag. 45 della Relazione stessa non corrisponde agli esiti del procedimento relativo alla variante n. 2: in quella sede ha trovato esecutività l'insediamento commerciale ad oggi vigente e non un Insediamento produttivo di interesse comunale.

L'ambito commerciale in argomento, dovrà pertanto essere reinserito nella Strategia di Piano e nella relativa Legenda."

Pronuncia comunale.

L'ambito delimitato a est dalla SR 353 e a sud dalla SR 252, riassume nel piano struttura la classificazione di "Ambito commerciale".

Verifica superamento Riserva.

Sovrapposto alla campitura grafica che contraddistingue l'Ambito commerciale, è rimasto il perimetro tratteggiato rosso che indicava (nella variante adottata) la previsione di un nuovo insediamento produttivo.

Il perimetro, riferendosi ora a destinazioni commerciali, non trova corrispondenza in Legenda.

Per evitare dubbi interpretativi nella fase gestionale del PRGC, si ritiene necessario il perfezionamento dell'elaborato delle Strategie di Piano.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nella Tavola o – Strategia di Piano, in corrispondenza dell'Ambito commerciale delimitato a est dalla SR 353 e a sud dalla SR 252, nella relativa campitura grafica è soppresso il perimetro tratteggiato in colore rosso.

"B) Alla modifica di zonizzazione relativa alla variazione cartografica n. 28 (Relazione illustrativa, pag. 40), il Comune fa corrispondere nel piano struttura una parziale revisione del perimetro dell'Insediamento produttivo di interesse comunale previsto, posto a sud della SR 252. Vengono inoltre mantenute le frecce grafiche (Insediamento produttivo prevedibile) indicanti le direzioni dei possibili ulteriori ampliamenti dell'insediamento. Nessuna modifica interviene sui vigenti ".... obiettivi/strategie.

Per quanto deliberato sulla zonizzazione il livello strutturale del PRGC risulta ora sprovvisto di disposizioni procedurali (strategie operative) atte a sottendere la futura fase di trasferimento dei contenuti, sul piano operativo.

Al fine di sopperire a tale carenza, il Comune dovrà integrare le vigenti Strategie con ulteriori disposizioni che precludano l'individuazione in zonizzazione di nuove zone produttive, se non al riscontro di eventi e circostanze comunque incentrate sulla dimostrazione di reali nuovi fabbisogni e nella precondizione di una sostanziale saturazione dell'esistente.

Conseguentemente, la grafia corrispondente all'Insediamento produttivo di interesse comunale prevedibile, andrà soppressa: ipotizzare sin d'ora ulteriori estensioni d'ambito, a fronte della tuttora mancata attuazione delle superfici già riconosciute, pare proposta non supportata dal punto di vista dimensionale."

Pronuncia comunale.

Dal piano struttura, si eliminano le indicazioni (frecce grafiche) che corrispondevano all'"Insediamento produttivo di interesse comunale prevedibile".

Ad integrazione delle disposizioni strategiche relative agli insediamenti produttivi comunali (vedi vigente p. 5 degli Obiettivi/Strategie), si introduce il nuovo comma 6 quale precondizione al trasferimento sul piano operativo, della previsione strutturale relativa all'"Insediamento produttivo di interesse comunale previsto" posto a sud della SR 252.

La precondizione richiede:

- il completamento infrastrutturale della contigua zona D2H2;
- l'occupazione di almeno il 75% della superficie coperta dei lotti della citata zona D2H2;
- che le attività da collocare nella zona DH di futura individuazione, già non possano trovare insediamento in aree infrastrutturate del Comune;
- che la nuova richiesta di attività interessi almeno il 25% della superficie della zona DH di futura individuazione.

Verifica superamento Riserva.

Il Comune sostanzialmente risponde alle richieste della Riserva, anche se nell'intervento di modifica della cartografia e nell'integrazione alle strategie, non provvede esaustivamente al raccordo con ogni contenuto del piano vigente.

Per effetto delle variazioni grafiche introdotte dalla presente variante (soppressione della zona produttiva

commerciale in zonizzazione, stralcio dal piano struttura dell'Insediamento produttivo di interesse comunale prevedibile), si rendono pertanto necessari alcuni puntuali adattamenti.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nel fascicolo "Obiettivi, Strategie, Flessibilità", cap. 5. "Insediamento produttivo di interesse comunale":
punto 5.2 "Strategie":

- al comma 4, i termini "e insediamento produttivo di interesse comunale previsto corrispondono" sono stralciati e sostituiti dalla parola *corrisponde*;
- al comma 5, la parola "prevedibile" è sostituita con *previsto*;
- al comma 6, dopo "L'attuazione della previsione strategica", sono inserite le parole *di cui all' Insediamento produttivo di interesse comunale previsto prospiciente la SR 252,*

punto 5.3 "Limiti di flessibilità":

- al comma 1, lettera b), numero 1), la parola "prevedibile" è sostituita con *previsto*.

Nella Tav. 0 Strategia di Piano, in Legenda è stralciata la voce "Insediamento produttivo di interesse comunale prevedibile".

"C) *Fra i contenuti e le voci di Legenda della Tavola della Strategia di piano non figurano l'ambito destinato a Cava di materie inerti: servizi e i Servizi di cava: area prevedibile (contesto cava Tamburlini). In luogo degli stessi, l'adottato piano struttura introduce l'ambito denominato Cava di materie inerti, sul quale vi è apposta specifica grafia a tratteggio rosso (a indicare, presumibilmente, previsione di PAC). Tale decisione, forse dettata da una volontà di semplificazione rispetto alla più dettagliata struttura vigente, non risulta però commentata nella Relazione illustrativa Neppure nelle direttive che hanno preceduto la variante, si rinvergono accenni al tema. Va per di più rilevato che un piano struttura, così come adottato, risulterebbe privo di quelle specificazioni d'uso (servizi di supporto alla cava, su sedimi non oggetto di autorizzazione regionale) considerate invece funzionali e necessarie all'applicazione correlata dei vigenti obiettivi/strategie con le Tavole grafiche. Per tali motivazioni e prima ancora, non ritenendo la previsione in argomento oggetto di variante, la Strategia di Piano e la relativa Legenda andranno ripristinate nella forma vigente."*

Pronuncia comunale.

Si ripristina il piano struttura nella forma vigente, reinserendo fra i contenuti l'area di cava di materie inerti - Servizi, nonché il contiguo ambito ("prevedibile") di estensione.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

B) Osservazioni/opposizioni

Sulla variante sono pervenute sette osservazioni/opposizioni: una risulta accolta, tre accolte parzialmente, le rimanenti risultano respinte.

Rispetto agli obiettivi e strategie di Piano, la verifica di competenza (art. 63 bis, comma 17, della LR 5/2007) non ha rilevato conflitti.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che l'esecutività della deliberazione consiliare n. 8 del 09.04.2015 del comune di Castions di Strada, con cui si è approvata la variante n. 10 al Piano regolatore generale comunale, possa essere confermata dal Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale, con l'introduzione delle modifiche indicate al precedente ESAME ISTRUTTORIO.

F.to dott.ssa Magda Uliana

VISTO: IL PRESIDENTE