

	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. 027/15
D.D. 31.07.2015

Oggetto:

L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 17 e 18.

Comune di Tarcento.
Variante n. 35 al Piano regolatore generale
comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 13 del 21/5/2015.

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.

ITER AMMINISTRATIVO

Il Comune di Tarcento ha adottato la variante n. 35 al Piano regolatore generale comunale (PRGC), ai sensi dell'art. 63 bis, co. 9, della L.R. 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni, con deliberazione consiliare n. 19 del 7/7/2014.

La Giunta regionale, con delibera n. 2325 del 5/12/2014, ha ritenuto di esprimere, su detto strumento, alcune riserve vincolanti, facendo proprio il parere del Direttore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università n. 053/14 del 27/11/2014.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante in questione, sono state presentate n. 6 tra osservazioni ed opposizioni di privati cittadini e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Conseguentemente il Consiglio comunale di Tarcento, con deliberazione n. 13 del 21/5/2015, ha approvato lo strumento urbanistico suddetto, introducendo le modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali e all'accoglimento totale o parziale di tre osservazioni/opposizioni.

La citata deliberazione con la relativa documentazione è pervenuta al Servizio pianificazione territoriale in data 28/5/2015, con nota comunale prot. n. 11509/10-11 del 26/5/2015.

Gli elementi della presente variante n. 35 al PRGC, come approvati dal Consiglio comunale, riguardano gli elaborati adottati e non modificati, che pur non essendo materialmente allegati alla deliberazione di approvazione n. 13 del 21/5/2015 vengono dalla stessa considerati facenti parte integrante della documentazione di approvazione della variante.

Di seguito si elencano solo gli elaborati trasmessi allo scrivente Ufficio in quanto oggetto di modifica o integrazione in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale a seguito del superamento delle riserve regionali e dell'accoglimento di osservazioni/opposizioni:

- Norme tecniche di attuazione;
- Modifiche;
- Zonizzazione, Tav. nord e Tav. sud, in scala 1:5.000;
- Zonizzazione, Tavv. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ed 8, in scala 1:2.000;
- Pronuncia su riserve regionali, su parere di soprintendenza, su osservazioni e opposizioni.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI SULLA VARIANTE APPROVATA

1. parere geologico

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Nel riportare all'art. 30 (Sicurezza geologica-idraulica) delle NdA le prescrizioni contenute nella Relazione geologica - come specificato nel parere geologico sopra riportato - si è evidenziato l'inserimento, nel nuovo paragrafo come adottato, anche dell'area indicata con il n. 6 la quale, però, non rientra tra le zone di variante analizzate nel capitolo 7 della Relazione geologica stessa.

Quindi, si solleva la riserva n. 1 affinché venga stralciato il riferimento all'area indicata con il n. 6 dal paragrafo 7, lettera a), dell'art. 30."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Il riferimento alla modifica n. 6 può essere soppresso dall' art. 30, comma 7, lettera a), non essendo l'area oggetto di analisi nel capitolo 7 della relazione geologica.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

2. normativa

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Le variazioni operate alle norme di attuazione richiedono alcuni interventi correttivi per rendere le norme stesse conformi alle disposizioni legislative vigenti; tali modifiche costituiscono la riserva n. 2 e vengono di seguito descritte e motivate.

- a) *Nell'art. 4 – Zona A di nucleo tipico storico, in C) Disposizioni particolari, si ritiene sia da stralciare il paragrafo 7 bis "In assenza ... paesaggio urbano", in quanto si introduce una deroga non contemplata dall'art. 34 delle NdA del PURG laddove precisa che "in assenza di piano attuativo sono ammesse solo opere di restauro senza alterazione delle volumetrie esistenti".*
- b) *Negli articoli inerenti le zone B (5, 5 bis, 6, 7, 8, 9, 10 e 11) si ritiene sia da stralciare la deroga che consente di realizzare edifici con altezza superiore a quella stabilita qualora si trovino a confine con un edificio esistente con altezza superiore. Un tanto, tenuto conto che l'art. 35 delle NdA del PURG stabilisce che "l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati". A tal proposito si ricorda che anche la normativa vigente nazionale (DM 2 aprile 1968, n. 1444) contiene analoga disposizione.*
- c) *Negli artt. 13 – Zona D2 Industriale prevista o in corso e 15 – Zona D3 Industriale esistente, in A) Destinazioni d'uso, nel paragrafo 1 reintrodurre nella lettera e) quanto stralciato "di servizio industriale o artigianale", in quanto*

tale modifica si pone in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PURG (art. 37 delle NdA) per le zone D ed anche perchè per questa fattispecie il PRGC ha già previsto la zona I direzionale.

Inoltre si ritiene sia da precisare quali tipi di "servizi" possano essere quelli indicati nella lettera h) del medesimo paragrafo 1, tenuto conto che nella precedente lettera g) sono già stati individuati servizi ed attrezzature collettive di interesse artigianale o industriale, ma soprattutto considerato che le destinazioni d'uso nelle zone D devono essere quelle previste dal PURG come sopra specificato.

Sempre in A) Destinazioni d'uso per le zone D2 e D3, nel paragrafo 2 si prevede di abbassare da 5.000 a 1.500 mq di superficie di attività produttiva la soglia atta a consentire l'abitazione per custodia e di modificare il riferimento alla superficie da utile a lorda. Oltre a ciò la norma adottata consente anche la deroga dalla superficie di 1.500 mq se "i beni mobili da custodirsi superino un valore significativo determinato dal Comune".

Al riguardo si rileva che le modifiche proposte, oltre ad essere troppo discrezionali, riducono notevolmente il rapporto tra unità produttive e abitazioni e ciò si pone in contrasto anche con principi igienico-sanitari volti a non consentire il proliferare di residenze a contatto con le attività produttive.

Si ricorda, inoltre, che la Circolare regionale n. 3/1990 - esplicativa dell'Allegato A delle NdA del PURG - precisa che, onde evitare un utilizzo strumentale della possibilità di ammettere nelle zone produttive la realizzazione degli alloggi finalizzati alla custodia, è opportuno consentire tali interventi soltanto per le attività caratterizzate da una significativa rilevanza produttiva che giustifichi la presenza di adeguato personale di custodia.

Pertanto, alla luce delle argomentazioni sopra esposte, si ritiene siano da stralciare le modifiche alla norma.

Infine, in B) Indici per le zone D2 e D3, alla fine del paragrafo 2, si ritiene sia da inserire quanto segue: "Fermo restando il divieto di insediare grandi strutture di vendita.", per adeguamento alla L.R. 29/2005.

Nell'art. 15, in C) Disposizioni particolari, nel paragrafo 5 è da indicare, al pari degli altri casi previsti negli altri paragrafi, di quale zona D3 si tratti.

- d) Negli artt. 14 - Zona DH2 Industriale-commerciale, prevista o in corso e 22 - Zona H3 Commerciale, esistente, in A) Destinazioni d'uso, nel paragrafo 2 si prevede di abbassare da 5.000 a 1.500 mq di superficie di attività produttiva la soglia atta a consentire l'abitazione per custodia e di modificare il riferimento alla superficie da utile a lorda. Oltre a ciò la norma adottata consente anche la deroga dalla superficie di 1.500 mq se "i beni mobili da custodirsi superino un valore significativo determinato dal Comune".

In proposito si osserva che le modifiche proposte, oltre ad essere troppo discrezionali, riducono notevolmente il rapporto tra unità produttive e abitazioni e ciò si pone in contrasto con i principi igienico-sanitari volti a non consentire il proliferare di residenze a contatto con dette attività.

Inoltre, sulla possibilità di ammettere la realizzazione degli alloggi finalizzati alla custodia delle attività produttive si ricorda che la Circolare regionale n. 3/1990 - esplicativa dell'Allegato A delle NdA del PURG - precisa che, onde evitare un utilizzo strumentale di tale possibilità, è opportuno consentire la realizzazione di detti alloggi soltanto per le attività caratterizzate da una significativa rilevanza produttiva che giustifichi la presenza di personale di custodia. Pertanto, alla luce delle argomentazioni sopra esposte, si ritiene siano da stralciare le modifiche alla norma.

- e) Nell'art. 22 bis - Zona I Direzionale, prevista:

- in A) Destinazioni d'uso, nel punto 2, si ritiene sia da stralciare dalle 3a e 4a riga, quanto segue: "o i beni mobili da custodirsi superino un valore significativo determinato dal Comune", in quanto parametro troppo discrezionale e non definibile in modo univoco;

- in B) Indici, è da individuare l'altezza massima dell'ambito di Prp a ovest, tenuto conto che la quota altimetrica non è un parametro definito per legge, nè specificato nelle NdA.

Inoltre, si ritiene sia da stralciare dalla lettera h) quanto segue: "centro commerciale o complesso commerciale" e aggiungere alla fine della lettera h) quanto segue: "sull'intero Prp"; ambedue per adeguamento alla L.R. 29/2005;

- in C) Disposizioni particolari, nel paragrafo 1 è da chiarire a che cosa ci si riferisce quando si indica un volume massimo per la destinazione residenziale nell'ambito Prp a est, tenuto conto che nella zona I non è prevista la destinazione d'uso residenziale.

- f) Nell'art. 22 ter - Zona O mista, in B) Indici, nel paragrafo 1, stralciare dalla lettera l) quanto segue: "centro commerciale o complesso commerciale" in quanto secondo l'art. 2 della L.R. 29/2005 tali tipologie commerciali possono localizzarsi in zone a prevalente destinazione commerciale, mentre la zona O è a prevalente destinazione residenziale.

g) Nell'art. 24 – Zona V di parco privato si prevede di derogare all'altezza massima nel caso di edifici che si trovino a confine con altri esistenti.

Si rileva che questa zona omogenea comprende edifici di interesse architettonico-paesaggistico con i relativi spazi di pertinenza ed è localizzata lungo il torrente Torre e in buona parte ricade all'interno dei 150 metri dallo stesso.

D'altra parte la legislazione vigente in materia (art. 63 bis della L.R. 5/2007) precisa che "lo strumento urbanistico generale ... persegue la tutela e l'uso razionale delle risorse naturali, nonché la salvaguardia dei beni di interesse culturale paesistico e ambientale" e "contiene la definizione degli interventi per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali ... paesistiche e storiche, con l'indicazione dei vincoli di conservazione imposti da normative sovraordinate".

In base a quanto sopra, constatate le peculiarità ambientali presenti in questa particolare zona urbanistica, si ritiene che la modifica proposta debba essere messa in relazione, ed eventualmente ricalibrata, con la necessità di garantire la tutela e la valorizzazione dei beni compresi nella zona stessa.

h) Nell'art. 32 – Definizioni, in O) Superficie accessoria, aggiungere nell'ultima riga, dopo la parola: "tramezzi", quanto segue: "le pareti interne", per adeguamento all'art. 3, co. 1, lett. f), della L.R. 19/2009."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

a) art. 4 – zona A

La previsione inserita nella variante come adottata partiva dall'assunto che la demolizione in generale può essere vantata dal privato come diritto inerente alla proprietà, e quindi non precludibile, se non per tutela storico architettonica (v. nota della Regione, Servizio degli affari amministrativi e legali, protocollo n. 7243/02 d. 24 29 2002).

La norma inserita nella variante adottata aveva dunque un fine di tutela di demolizione, permettendola solo per servizi ed accessori degradanti il paesaggio urbano.

Tuttavia, se l'elenco di opere ammesse al comma 7 è ritenuto escludere indirettamente e inequivocabilmente la demolizione, il comma 7 bis può esser soppresso.

b) art. 5, 5 bis, 6, 7, 8, 9, 10 e 11, zone B1, B1.A, B2, B3, B4, Bc, Bp e Bs

La previsione di altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue persegue il fine di mantenere una caratteristica storica dell'edificato tipico di cortine edilizie.

Quando la facciata rispetta l'altezza prevista dalle norme di attuazione la parte laterale, sopra il tetto dell'edificio contiguo, per non superare quell'altezza dovrebbe essere chiusa a padiglione, intersecando il tetto vicino. E così si spezzerebbe la continuità delle linee di tetto e si creerebbe una disarmonia.

Idem sarebbe dove si volesse completare una cortina edilizia con un edificio nuovo a lato di uno esistente più basso: non si potrebbe raggiungere in facciata l'altezza prevista dal piano urbanistico se non chiudendo il tetto di lato a padiglione.

È vero che il PURG (piano urbanistico regionale generale) prevede che l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Ma la nuova previsione comunale opera solo sul confine con edificio altro esistente, e non su facciate libere.

Visto che la nuova norma di PURG ricade sotto il capo 2°, che ha per titolo Direttive e indicazioni quantitative, e visto l'obiettivo alto di armonizzare l'edificato, conforme all'art. 63 bis della legge regionale 5/2007, laddove quello persegue tra l'altro (...) *l'equilibrio tra la morfologia del territorio e dell'edificato* (...) e prevede (...) *il recepimento, con le necessarie verifiche, precisazioni e integrazioni delle direttive e delle prescrizioni dei piani e delle normative sovraordinate* (...), può ritenersi che una così limitata eccezione sia comunque ammissibile almeno per le zone di matrice storica, quale è la BP, e la zona di ricostruzione, quale è la BS.

Negli articoli 5, 5 bis, 6, 7, 8 e 9, (corrispondenti alle zone B1, B1.A, B2, B3, B4 e Bc) sezione B), comma 1, lettera a), il periodo «È ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue» è soppresso.

c) art. 13 e 15, zone D2 e D3

La previsione di escludere per la destinazione d'uso direzionale la funzione di servizio industriale o artigianale era derivata dalla difficoltà di distinguere o limitare l'operatività per esempio di uffici, studi, sedi di enti e simili a sole attività industriali e artigianali.

Il principio era di evitare che se per esempio si insedia un sindacato, questo non possa poi operare anche per addetti al commercio, operatori dei servizi, pensionati.

Peraltro le zone industriali sono anche molto spesso idonee a ospitare attività rumorose, come dancing e discoteche, e anche ricerca tecnico scientifica, tutte attività rientranti nella categoria di destinazione d'uso direzionale.

A questo punto, anche fruendosi della legge regionale 19/2009, articolo 61, comma 2 bis come integrato con la recente legge regionale 13/2014, la definizione può essere diversamente specificata.

Per i servizi valgono le stesse considerazioni circa la difficoltà di distinguere o limitare l'operatività di determinate attività.

In più vi è che i servizi corrispondono sostanzialmente all'artigianato di servizio, come precisato nel regolamento di attuazione della legge regionale 19/2009, allegato C, tabella 5.

E in quanto artigianato, sia pure di servizio, i servizi dovrebbero essere comunque ammessi nelle zone D, che sono industriali e artigianali.

Conseguentemente:

- all'articolo 13, sezione A), comma 1, lettera e), le parole «di servizio industriale o artigianale» previste soppresse dalla variante adottata sono sostituite con le seguenti: «per attività amministrative o professionali, per dancing o discoteche e per ricerca tecnico - scientifica».
- all'articolo 15, sezione A), comma 1, lettera e), le parole «di servizio industriale o artigianale» previste soppresse dalla variante adottata sono sostituite con le seguenti: «per attività amministrative o professionali, per dancing o discoteche e per ricerca tecnico - scientifica. Dancing e discoteche sono ammesse solo all'interno del Pip di Collalto».

Sul punto dell'abitazione di custodia sono state sentite la Camera di commercio, associazioni sindacali di categoria degli industriali e degli artigiani, i Vigili del fuoco, la Questura.

Oltre che la conferma della capacità di generare buone economie anche su superfici limitate, grazie a nuove tecnologie e nuovi prodotti, a maggiore valore aggiunto, sono confermate o emerse anche la necessità di controllare l'entrata e l'uscita di persone e merci, accogliere autoveicoli in arrivo anche in orario extralavorativo, presidiare impianti attivi anche in orario extralavorativo, prevenire i furti, intervenire prontamente in casi di emergenze, specie di incendio, curare le aree esterne.

In ordine all'arrivo di autoveicoli trasportanti merce anche in orario extralavorativo: la globalizzazione dell'economia e l'apertura delle frontiere europee ha prodotto effetti e scambi con paesi lontani anche sulle piccole imprese, che in numero maggiore che decenni fa importano materie prime ed esportano prodotti. Da ciò tempi più lunghi e imprevisti di trasporto, con arrivo in azienda anche fuori dagli orari convenzionali.

In ordine agli impianti attivi anche in orario extralavorativo: l'automazione ha portato alla caratteristica e/o la necessità di alcune attrezzature di autoregolarsi e di lavorare per mantenersi efficienti senza la presenza dell'uomo. Ciò tuttavia comporta a sua volta la necessità di una sorveglianza e di un intervento diretto e immediato in caso di disfunzione o incidente.

In ordine alla prevenzione degli incendi e altre emergenze: nelle aziende in cui sono detenuti impianti e materiali presentanti rischio di incendio e rischi analoghi la prontezza di intervento su un principio di incendio o di incidente è fattore decisivo per evitare la distruzione di complessi produttivi, e anche danni al contesto territoriale. Da ciò è emersa anche l'opportunità di prevedere nelle abitazioni di custodia nuove un locale per la gestione delle emergenze aziendali.

In ordine ai furti: la maggior parte di questi è di attrezzature di cantiere.

Tuttavia il cambiamento dei metodi di produzione, da operazioni compiute manualmente a operazioni compiute mediante macchine, la qualità maggiore delle materie prime e dei prodotti e le dotazioni degli uffici hanno comportato un aumento del valore dei beni mobili presenti in azienda. Da ciò l'opportunità della presenza di un custode come deterrente ai furti in generale nelle aziende.

In ordine alla cura delle aree esterne: spesso può essere la presenza di un custode, anche del proprietario, a determinare il decoro dell'insediamento, fatto che non è da trascurare anche nell'ottica di un miglioramento della qualità del territorio.

E non è da trascurare neanche il fatto che un posto di custodia può essere un posto di lavoro in più.

Quanto alla normativa sovraordinata, sull'abitazione di custodia può considerarsi che il piano urbanistico regionale generale (PURG) prevede unità ricettive per gli addetti senza limitazioni particolari (PURG, norme di attuazione, articolo 37, capoverso 3°).

È vero che la circolare regionale 3/1990 invita a valutare attentamente la possibilità di ammettere all'interno delle zone D3 la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia, soltanto in presenza di attività caratterizzate da una significativa rilevanza produttiva (circolare 3/1990, note, 4).

Nello stesso tempo la stessa circolare enuncia l'opportunità che nelle zone artigianali, pur se nei comuni caratterizzati da una realtà socio-economica che non giustifica l'insediamento di zone industriali, sia consentita la compresenza della funzione residenziale, al fine di soddisfare la tendenza dell'artigiano coadiuvato da collaboratori familiari a risiedere nell'ambito del luogo di lavoro (circolare 3/1990, paragrafo 3.3.4, capoverso penultimo).

Se è vero che vale nei comuni non industrializzati, e sotto condizione di un piano attuativo, la circolare comunque enuncia un principio importante: che anche l'artigiano, che normalmente ha una rilevanza produttiva limitata, può avere soddisfatta una legittima esigenza di abitazione, e che non esiste in ordine alla questione un limite assoluto.

Qui soccorre anche una previsione importante presente nella parte introduttiva della circolare 3/1990: *la concessione di più ampi gradi di libertà alle imprese nell'adeguare le proprie strutture - all'interno delle zone industriali - all'evoluzione delle esigenze produttive: ciò richiede una maggiore elasticità e flessibilità dei meccanismi attuativi e normativi delle zone. Questa necessità va associata a quella, già prima enunciata, di una maggior selezione nella previsione e realizzazione di nuove zone. Si tratta cioè di ridurre la rigidità non necessaria all'interno della realizzazione delle zone (una volta individuate), per aumentarla nel processo di localizzazione organizzazione delle stesse.* (circolare 3/1990, paragrafo 1.3, capoverso unico, inciso 2°).

Qui, a Tarcento, mediante la variante 35 è stata compiuta una ri-verifica delle zone industriali, e sono state riclassificate in altre zone industriali, sia esistenti che previste.

Compiuta dunque l'individuazione indicata dalla circolare 3/1990, per gli insediamenti selezionati è opportuno dare seguito alla previsione di concessione di più ampi gradi di libertà alle imprese. Tanto più che in qualche caso può essere in gioco la loro stessa sopravvivenza.

Da tenersi in conto anche di una novità: che la legge regionale 13/2014 permette la trasformazione in residenza pura e semplice di tutti gli edifici sparsi nell'intera zona agricola.

Questa circostanza autorizza a ritenere minimale la previsione di PRGC che permetta di ricavare un'abitazione di custodia in zone per insediamenti produttivi ben individuate, e soprattutto in zone D3, che sono di insediamenti esistenti, e quindi di suolo già impegnato.

Rispetto a 25 anni fa, epoca della circolare 3/1990, l'economia, i sistemi di produzione e il quadro socio economico nel suo complesso sono mutati, e il Comune ritiene che anche gli strumenti di gestione del territorio possano o debbano adeguarsi.

Da una analisi delle caratteristiche attuali delle varie aziende, in ordine alla superficie lorda di pavimento, assunta considerando solo un piano terra, emerge che:

- in zone D2, ampiamente attuate, solo 4 aziende superano mq 2.000;
- in zone D2, delle 4 aziende superanti mq 2.000: 1 supera i mq 5.000, e quindi già potrebbe realizzare in relazione al limite di superficie vigente un'abitazione di custodia.

Se il limite di superficie di opere diverse da abitazione fosse ridotto da mq 5.000 a mq 2.000, compensandosi convenzionalmente il numero di imprese che hanno già abitazione di custodia con il numero di imprese articolate in più piani, si avrebbe che le nuove abitazioni di custodia allo stato attuale potrebbero essere 3.

- in zone D3 28 aziende superano mq 800;
- in zone D3 delle 28 aziende superanti mq 800: 22 superano mq 1.000, e quindi già potrebbero realizzare in relazione al limite di superficie vigente un'abitazione di custodia.

Se il limite di superficie di opere diverse da abitazioni fosse ridotto da mq 1.000 a mq 800, compensandosi convenzionalmente il numero di imprese che hanno già abitazione di custodia con il numero di imprese articolate in più piani, si avrebbe che le nuove abitazioni potrebbero essere 6.

I numeri alla fine sarebbero quasi insignificanti.

Da considerarsi anche che in zone D3 il PRGC:

- esclude ampliamenti in zona D3.1, corrispondente ad attività produttive incompatibili con il contesto territoriale in aree urbanisticamente idonee;
- ammette ampliamenti limitati generalmente al 20% in zona D3.2, corrispondente ad attività produttive compatibili con il contesto territoriale in aree urbanizzate non idonee;
- ammette una copertura generalmente del 50%, e quindi interventi relativamente consistenti, pur se molte aziende hanno saturato o sono prossime al limite di saturazione, solo in zone D3.3, corrispondente ad attività produttive compatibili con il contesto territoriale in aree urbanisticamente idonee.

Alla fine, rispetto allo stato attuale, un'evoluzione sostanziale nelle zone D3 potrebbe aversi solo in zone corrispondenti ad attività produttive con il contesto territoriale in aree urbanisticamente idonee.

E qui gli interventi di ampliamento di strutture produttive sarebbero da incentivare, e premiare, anche mediante una possibilità di abitazione di custodia nel giusto ventaglio di casi.

Per i motivi più sopra indicati il Comune ritiene che, più che stralciata, la norma possa essere ricalibrata, inserendo anche una deroga motivata per imprese di superficie minore.

Il riferimento alla superficie lorda di pavimento anziché alla superficie utile è ritenuto utile ad un controllo obiettivo, indifferente rispetto al mutamento di funzioni interne all'insediamento, che potrebbero sfuggirvi.

Pronuncia:

- nell'art. 13, sezione A), comma 2:
 - 1) le parole «1.500, o i beni mobili da custodirsi superino un valore significativo determinato dal Comune» sono sostituite con la seguente: «2.000»;
 - 2) dopo il periodo 1° sono inseriti i seguenti: «È ammessa deroga al limite minimo di superficie di cui al periodo 1° per aziende che presentano necessità di presidiare impianti attivi anche in orario extralavorativo, accogliere autoveicoli trasportanti merci anche in orario extralavorativo, aziende in cui sono detenuti mezzi e materiali presentanti un particolare pericolo di incendio, aziende particolarmente esposte a furti. La deroga è determinata mediante provvedimento motivato da assumersi come previsto all'articolo 1, comma 10. L'abitazione di custodia nuova è dotata di un locale per la gestione delle emergenze collegato in rete agli impianti di sicurezza aziendali.»;
- nell'art. 15, sezione A), comma 2:
 - 1) le parole «400, o i beni mobili da custodirsi superino un valore significativo determinato dal Comune» sono sostituite con la seguente: «800»;
 - 2) dopo il periodo 10 sono inseriti i seguenti: «È ammessa deroga al limite minimo di superficie di cui al periodo 1° per aziende che presentano necessità di presidiare impianti attivi anche in orario extralavorativo, accogliere automezzi accogliere autoveicoli trasportanti merci anche in orario extralavorativo, aziende in cui sono detenuti mezzi e materiali presentanti un particolare pericolo di incendio, aziende particolarmente esposte a furti. La deroga è determinata mediante provvedimento motivato da assumersi come previsto all'articolo 1, comma 10. L'abitazione di custodia nuova è dotata di un locale per la gestione delle emergenze collegato in rete agli impianti di sicurezza aziendali.».

Il divieto di insediare grandi strutture di vendita, pur se scontato, può essere esplicitato.

Negli art. 13 e 15, sezione B), comma 2, alla fine è inserito il periodo seguente: «Resta vietato di insediare grandi strutture di vendita.».

L'indicazione di quale zona D3 si tratti può essere inserita.

Nell'art. 15, sezione C):

- al comma 5, la parola «D3» è sostituita con la seguente: «D3.3»;

- al comma 8, periodo 10, introduzione, le parole «delle zone D3.3» sono sostituite con le seguenti: «della zona D3.2».

d) art. 14 e 22, zone DH2 e H3

Valgono le (stesse) considerazioni generali svolte nell'istruttoria della precedente lettera c).

In zone DH2 e H3 rimanenti tali nessuna azienda supera attualmente una superficie lorda di pavimento, assunta considerando solo un piano terra, di mq 2.000. Quindi allo stato attuale non si avrebbe nessuna abitazione.

Per quanto riguarda le attività commerciali, poi, in ragione del fatto che la struttura contiene prodotti finiti, la custodia è esigenza ancora più pressante.

A questo punto il Comune ritiene che, almeno nelle zone H3, commerciali esistenti, più che stralciata, la norma possa essere ricalibrata, inserendo anche una deroga motivata per imprese di superficie minore.

Il riferimento alla superficie lorda di pavimento anziché alla superficie utile è ritenuto utile ad un controllo obiettivo, indifferente rispetto al mutamento di funzioni interne all'insediamento, che potrebbero sfuggirvi.

Pronuncia:

- nell'art. 14, sezione A), comma 2:

- 1) le parole «1.500, o i beni mobili da custodirsi superino un valore significativo determinato dal Comune» sono sostituite con la seguente: «2.000»;
 - 2) dopo il periodo 1° sono inseriti i seguenti: «È ammessa deroga al limite minimo di superficie di cui al periodo 10 per aziende che presentano necessità di presidiare impianti attivi anche in orario extralavorativo, accogliere autoveicoli trasportanti merci anche in orario extralavorativo, aziende in cui sono detenuti mezzi e materiali presentanti un particolare pericolo di incendio, aziende particolarmente esposte a furti. La deroga è determinata mediante provvedimento motivato da assumersi come previsto all'articolo 1, comma 10. L'abitazione di custodia nuova è dotata di un locale per la gestione delle emergenze collegato in rete agli impianti di sicurezza aziendali.»;
- nell'art. 22, sezione A), comma 2:
 - 1) le parole «400, o i beni mobili da custodirsi superino un valore significativo determinato dal Comune» sono sostituite con la seguente: «800»;
 - 2) dopo il periodo 1° sono inseriti i seguenti: «E ammessa deroga al limite minimo di superficie di cui al periodo 1° per aziende che presentano necessità di presidiare impianti attivi anche in orario extralavorativo, accogliere automezzi accogliere autoveicoli trasportanti merci anche in orario extralavorativo, aziende in cui sono detenuti mezzi e materiali presentanti un particolare pericolo di incendio, aziende particolarmente esposte a furti. La deroga è determinata mediante provvedimento motivato da assumersi come previsto all'articolo 1, comma 10. L'abitazione di custodia nuova è dotata di un locale per la gestione delle emergenze collegato in rete agli impianti di sicurezza aziendali.».

e) art. 22 bis - zona I

- Il valore dei beni mobili e la sua rilevanza al fine di motivare un'abitazione di custodia potrebbe essere reso oggettivo e definito mediante provvedimento motivato da assumersi come previsto all'articolo 1, comma 10. Tuttavia, per evitare eventuali problemi gestionali, il riferimento al valore di beni mobili può essere soppresso.
- L'altezza massima nei termini di misura in metri nell'ambito di Prp a ovest può essere prevista (m 9). Resta fermo che le opere non potranno comunque superare la quota altimetrica già prevista, e quindi dovranno rispettare entrambi gli indici. La lettera h) può essere modificata, stralciando le parole "centro commerciale o complesso", e integrata, inserendo le parole "nell'intero Prp".
- Il volume massimo è per l'insieme delle abitazioni di custodia. La norma può essere riformulata per maggiore chiarezza, sostituendo le parole "per la destinazione d'uso residenziale", con "complessivo nel Prp per abitazioni di custodia".

f) art. 22 ter - zona O

La lettera l) può essere modificata: nell'art. 22 ter, sezione B), comma 1, lettera l), le parole «, centro commerciale o complesso» sono soppresse.

g) art. 24 - zona V

Valgono le considerazioni svolte nella istruttoria della lettera b).

La norma può comunque essere ricalibrata per assicurare tutela degli edifici di interesse architettonico - paesaggistico. Nell'art. 24, sezione B), comma 1, lettera a), dopo le parole «per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue» è inserito il periodo seguente: «La norma non vale se l'altro esistente è edificio vincolato o di interesse architettonico - paesaggistico».

h) art. 32 - Definizioni

La definizione va integrata.

Nell'art. 32, definizione Superficie accessoria, comma 1, dopo la parola «tramezzi» sono inserite le seguenti: «, le pareti interne».

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomentato e/o modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la parte di riserva di cui alle lettere a), c) parte, d), e), f), g) e h); mentre in relazione al resto della riserva si specifica quanto segue.

A proposito della riserva di cui alla lettera b) – con la quale si richiedeva di stralciare la deroga, negli articoli inerenti le zone B, che consente di realizzare edifici con altezza superiore a quella stabilita qualora si trovino a confine con un edificio esistente con altezza superiore – si rileva che il Comune opera lo stralcio richiesto in tutte le zone B tranne che nelle zone Bp e Bs, precisando che la prima è di matrice storica e la seconda di ricostruzione.

Ora, considerato – come peraltro già espresso nella riserva stessa – che l'art. 35 delle NdA del PURG ammette la possibilità di derogare all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti, solo nel caso in cui *"i nuovi edifici ... formino oggetto di piani particolareggiati"*, si ritiene che il mantenimento della deroga per le zone Bp e Bs possa essere consentito solo agli edifici che si trovino all'interno di piani particolareggiati.

Per quanto riguarda la lettera c) – nella parte di riserva con la quale si richiedeva di ripristinare la dicitura "di servizio industriale o artigianale" a specificazione della destinazione d'uso "direzionale" – si rileva che l'Amministrazione comunale, con riferimento all'art. 61, co. 2 bis, della L.R. 19/2009, ha precisato tale destinazione d'uso in maniera diversa introducendo: attività amministrative o professionali, per dancing o discoteca e per la ricerca tecnico-scientifica.

Dato come presupposto che quanto espresso dall'art. 61 sopra citato vada in ogni caso temperato con le destinazioni d'uso previste dall'art. 37 delle NdA del PURG per le zone D2 e D3, si ritiene che le destinazioni d'uso delle zone produttive siano quelle individuate dal PURG e che l'art. 61, co. 2 bis, della L.R. 19/2009 fornisca solo una possibilità di deroga per *"regolamentare gli interventi sugli immobili preesistenti e gli usi in atto alla data di adozione della variante allo strumento urbanistico"*.

Stante ciò, si ritiene che le attività amministrative o professionali, per dancing o discoteca e per la ricerca tecnico-scientifica, che specificano la destinazione d'uso direzionale, debbano essere limitate a quelle già in essere alla data di adozione della presente variante.

Infine, sempre a proposito della lettera c), va precisato che la modifica all'art. 15, C) Disposizioni particolari, 1a riga del paragrafo 8, indicata nell'ultima parte della controdeduzione comunale, non è ascrivibile al superamento della riserva stessa, bensì all'accoglimento dell'osservazione n. 6.

ESAME DELLE OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante sono state presentate n. 6 tra osservazioni ed opposizioni da parte di privati cittadini e dell'Ufficio Tecnico Comunale, di cui n. 3 sono state accolte o parzialmente accolte.

L'istruttoria di competenza si limita alla verifica di eventuali conflitti tra le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni/opposizioni e gli obiettivi e strategie del piano, nel qual caso non sarebbe possibile confermare l'esecutività della deliberazione di approvazione, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007.

Si dà atto che le modifiche derivanti dall'accoglimento delle osservazioni non confliggono con gli obiettivi e le strategie della variante n. 35 al PRGC e che, pertanto, non vi sono i presupposti per non confermarne l'esecutività.

Tuttavia, nel corso dell'istruttoria stessa si è evidenziato che tra le osservazioni accolte o parzialmente accolte ve n'è una, composta da diversi punti, che in parte riguarda aree o contenuti normativi che non sono oggetto di variante.

In particolare, con l'osservazione n. 3, sono state richieste:

- nel punto G3B l'individuazione di una nuova zona S-ENEL per le aree di proprietà ENEL;
- nel punto N-F-M la rettifica dei refusi e la revisione della punteggiatura e delle sigle, tra i quali figura anche la modifica della lett. g) del paragrafo 1 di C) Disposizioni particolari dell'art. 14;
- nel punto N7, tra le altre cose, anche la revisione dell'art. 22 bis della zona I direzionale per introdurre indicazioni di natura generale per le potenziali zone I future;
- nel punto N11, tra le altre cose, anche lo stralcio delle prescrizioni geologiche superate di cui all'art. 14, C) Disposizioni particolari, paragrafo 3.

Altro discorso riguarda la parte N8 sempre dell'osservazione n. 3 con la quale si è richiesto, tra le altre cose, anche di ammettere a convenzione per la zona O mista altre aree della stessa proprietà adiacenti alla zona O ma ricadenti in zona urbanistica diversa.

Tale parte di osservazione risulta pertinente in quanto formulata su area oggetto di variante, ma quello che esubera dall'oggetto della variante è invece l'effetto urbanistico del suo accoglimento. Infatti, le aree adiacenti alla zona O non sono state oggetto di modifica.

Per ambedue le fattispecie sopra illustrate si ricorda che nel caso di una variante parziale, come è stata classificata la presente variante, le osservazioni e le riserve possono essere effettuate – e quindi accolte dall'Amministrazione comunale – solo sui contenuti modificati con l'adozione dello strumento urbanistico stesso (art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007).

Da ciò deriva che le modifiche inserite con l'accoglimento dei cinque punti dell'osservazione n. 3 sopra descritti non attengono ai contenuti della variante o perchè riguardano aree o contenuti normativi non trattati dalla stessa o perchè l'accoglimento dà luogo a nuove modifiche.

In quest'ultimo caso si evidenzia, in particolare, che le nuove modifiche, al contrario di tutte le altre adottate, non hanno seguito l'iter procedurale e la pubblicità ad esso connessa come previsto dalla legislazione vigente in materia (L.R. 5/2007, art. 63 bis).

Si ritiene, pertanto, che le modifiche derivanti dall'accoglimento dell'osservazione n. 3, punti: G3B, N-F-M, N7, N8 ed N11, come sopra descritti, non possono essere confermate.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto rilevato ed evidenziato nei precedenti paragrafi "Considerazioni e valutazioni sulla variante approvata" ed "Esame delle osservazioni/opposizioni", la variante n. 35 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Tarcento, approvata con deliberazione consiliare n. 13 del 21/5/2015, sia meritevole di conferma di esecutività con l'introduzione delle seguenti modifiche:

2. normativa

- b) Negli artt. 10 - Zona Bp Di completamento dei Prp di ricostruzione e 11 - Zona Bs Di completamento dei Prp di ricostruzione, convenzionata, in B) Indici, nel paragrafo 1, lett. a) altezza, aggiungere alla fine del penultimo comma dopo la parola "contigue", quanto segue: *"Tale deroga è consentita solo agli edifici inclusi in piani attuativi."*
- c) Negli artt. 13 - Zona D2 Industriale prevista o in corso e 15 - Zona D3 Industriale esistente, in A) Destinazioni d'uso, nel paragrafo 1, aggiungere alla fine della lettera e), quanto segue: *"esclusivamente per attività esistenti alla data del 7/7/2014"*.

Osservazioni/opposizioni

Non sono confermate le modifiche introdotte nella zonizzazione e nelle norme di attuazione della variante approvata conseguenti all'accoglimento dell'osservazione n. 3, di cui ai seguenti contenuti:

- punto G3B: l'individuazione di una nuova zona S-ENEL per le aree di proprietà ENEL;
- punto N-F-M: la rettifica dei refusi e la revisione della punteggiatura e delle sigle, compresa la modifica della lett. g) del paragrafo 1 di C) Disposizioni particolari dell'art. 14;
- punto N7: la revisione dell'art. 22 bis della zona I direzionale per introdurre indicazioni di natura generale per le potenziali zone I future;
- punto N8 relativamente alla convenzione di cui all'art. 22 ter - Zona O mista, C) Disposizioni particolari, ultime due righe del paragrafo 1;
- punto N11 per ciò che riguarda le prescrizioni geologiche relative alla zona DH2 di cui all'art. 14, C) Disposizioni particolari, paragrafo 3.

F.to dott.ssa Magda Uliana

VISTO: IL PRESIDENTE