

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, UNIVERSITÀ	
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. 03/15
D.D. 02.02.2015

Oggetto:

L.R. 5/2007, art. 63, co. 1.
L.R. 52/1991, art. 32, co. 9.

Comune di Pasian di Prato.
Variante n. 49 al Piano regolatore generale
comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 73 del 10.11.2014.

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.

INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO

L'Amministrazione comunale di Pasian di Prato, con deliberazione consiliare n. 65 del 19.12.2013, ha adottato la variante n. 49 al PRGC ai sensi dell'art. 63, co. 1, della LR 5/2007.

La Giunta regionale, con deliberazione n. 939 del 23.05.2014, ha disposto di avanzare riserve vincolanti allo strumento urbanistico adottato, facendo proprio il parere n. 019/14 del 16.05.2014 della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università.

Con nota n. 17147 del 03.06.2014 la suindicata deliberazione giuntale è stata trasmessa al Comune di Pasian di Prato per il seguito di competenza.

Il Comune, con deliberazione consiliare n. 73 del 10.11.2014, ha approvato la variante introducendo modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali e di alcune delle 26 osservazioni/opposizioni pervenute.

La deliberazione consiliare di approvazione e i relativi elaborati tecnici sono pervenuti al Servizio pianificazione territoriale il 18.11.2014, con nota comunale di trasmissione prot. 14620 del 17.11.2014.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

In allegato alla deliberazione consiliare comunale n. 73/2014 (approvazione della variante), sono pervenuti i seguenti atti:

- Pronuncia (Riserve regionali, osservazioni e opposizioni);
- Norme di attuazione;
- Obiettivi. Strategie. Limiti di flessibilità;

- Modifiche;
- Tav. Strategia di Piano;
- Tavv. Zonizzazione 1:5.000 (Generale ovest e Generale est);
- Tavv. Zonizzazione 1:2.000 (Pasian, Passons e Colloredo).

ESAME ISTRUTTORIO

A) Riserve

"Dimensionamento residenziale (Riserva n. 1)

Le premesse che portano il Comune a rivedere il dimensionamento e a ridefinire la CIRTM dagli attuali 9858 ab. (fabbisogno calcolato nel 2009) in 10.014 unità, possono essere così sintetizzate:

- popolazione comunale in crescita (dal 2001 ad oggi, + 801 unità pari al 9,2%). Abitanti residenti (anno 2012): 9509;
- bassa incidenza del numero di abitazioni non occupate (276), rispetto agli alloggi esistenti (4364);
- poche zone B libere, peraltro anche ridotte nella loro effettiva potenzialità, per usi e costumi locali che tendono a conservare l'inedificabilità negli spazi contigui ad edifici esistenti e a non rendere disponibili gli immobili acquisiti in eredità;
- su 31 PAC previsti (in zone CO, CP e CR), 18 risultano approvati. Tralasciando gli ambiti di ristrutturazione (zone CR), sui 20 PAC in previsione, 12 sono approvati e in fase di "attuazione avanzata". Il Comune sottolinea che il trend di approvazione dei PAC soffre della carenza di risorse finanziarie e non viene favorito dai regimi di multiproprietà;
- spostamenti e fenomeni migratori (degli abitanti udinesi e della popolazione extra Friuli Venezia Giulia) che in stretta relazione con l'attrattività delle dotazioni produttive e della gamma di servizi presente nel comune di Udine, coinvolgono anche i territori ad esso contigui, fra cui Pasian di Prato, nella ricerca di maggiori qualità insediative e di minori costi delle aree. L'area udinese conta ogni anno 8.000-10.000 cambi di residenza;
- negli ultimi 4 anni, 2.900 persone hanno trasferito la residenza da Udine: dei Comuni ricettori, Pasian di Prato è fra quelli che assorbono unità in maggior misura;
- una ricerca condotta dall'Università di Udine per conto dell'ATER (interviste a 500 famiglie udinesi residenti in alloggio in affitto) coglie una certa insoddisfazione in una parte dei nuclei contattati, causa la tipologia dell'edificio occupato, la zona in cui risiedono, il regime di proprietà (pubblica) dell'immobile;
- la prospettiva che nel prossimo decennio si prefigurino fenomeni e andamenti che portino sia ad incrementi dell'emigrazione da Udine, sia a minori ingressi nel capoluogo provinciale per delocalizzazioni dai Comuni contermini. Ciò favorito dalla facilità degli spostamenti, dal buon livello del sistema dei trasporti e da una razionale offerta di servizi e attrezzature. In sostanza, i dati teorici indicherebbero un saldo positivo nell'area udinese di 10.000-12.000 unità, con un flusso in uscita da Udine verso la cintura di 4.000-5.000 persone;
- gli indicatori che portano ad individuare Pasian di Prato come forte attrattiva nei riguardi dei flussi suindicati, si leggono quindi nella relazione diretta che il territorio ha con le principali vie di comunicazione regionale, con i servizi di area vasta posti nella parte ovest di Udine, oltre ai già citati sistemi di trasporto pubblico e agli standard delle attrezzature particolarmente sviluppati nelle categorie dell'istruzione, formazione e sport.

Le modifiche di variante che conseguono alle valutazioni e ai presupposti così assunti dal Comune, attengono ad azioni volte a favorire la residenzialità, anche nel quadro della valenza "territoriale" che sia il PURG ("Comune interessato da sistema insediativo di supporto regionale"), sia il DPGR 0126/95 ("Comune di rilevanza regionale e sovracomunale") riconoscono a Pasian di Prato.

Il Comune ritiene pertanto necessario:

- ridurre l'indice di affollamento abitanti/abitazione;
- aumentare, in quanto sottostimato, l'attuale fabbisogno di abitazioni.....;
- incrementare le superfici di zona B e zona BC,..... di + 27.000 mq;
- integrare l'offerta di zone C.....

Il valore assoluto dell'incremento di zona C..... ammonta a + 56.000 mq, dei quali circa 50.000 mq comportano riduzioni di zona agricola;

- porre all'attenzione le difficoltà attuative del recupero del patrimonio edilizio esistente, dovute a condizioni di promiscuità, dimensioni delle proprietà spesso non incentivanti la ristrutturazione, costi elevati degli interventi;

Anche se non rappresentato con netta separazione delle sue due componenti (l'una riconducibile alle istanze della comunità locale, l'altra correlata ai flussi demografici presenti in area vasta), il fabbisogno rideterminato dal

Comune pare essere il frutto di analisi conoscitive ed interpretative sia della condizione socioeconomica e dei bisogni della comunità pasianese (esigenze di migliorare e soddisfare necessità rappresentate dalla popolazione residente), sia di alcuni indicatori demografici che lascerebbero supporre, nella prospettiva di medio-lungo periodo, una forte intensificazione degli eventi migratori in ambito territoriale e con effetti significativi anche verso il contesto di Pasián di Prato.

Sia per la componente "endogena" che per quella "esogena", la variante nel fornire il quadro analitico di premessa alla reimpostata configurazione dell'assetto residenziale, intende coniugare fabbisogni attuali e fabbisogni futuri, con una offerta di aree fabbricabili congrua a favorire l'insediamento di nuovi nuclei, nonché a soddisfare richieste standard di nuovi alloggi connesse ai normali cambi di residenza nel Comune.

.....
Appare evidente che nell'ambito di verifiche e valutazioni finalizzate ad appurare la coerenza del dimensionamento di Piano a livello operativo, rispetto non solo alla domanda di nuove abitazioni, ma anche con la contestuale attenzione rivolta al massimo risparmio dei suoli naturali, risulta necessario che l'esigenza di disporre sul territorio ulteriori urbanizzazioni, seppur a fronte della presunta imminenza che eventi a forte carattere sociale ed economico possano condizionare con decisione i sistemi insediativi, ponga a presupposto e fondamento situazioni di acclarata saturazione delle aree fabbricabili esistenti.

Il sostegno delle tesi che vedrebbero indispensabile il reperimento di ulteriori e significative dotazioni di aree residenziali, inoltre non può che ricercarsi in elaborazioni statistiche che nel ricorso e nell'uso di una molteplicità di fonti selezionate, sia in grado di conferire agli indicatori di medio-lungo periodo adeguato spessore e significati di forte attendibilità.

La variante in esame deve il suo ridimensionamento soprattutto alle proiezioni migratorie nella cintura udinese, peraltro interpretando "unilateralmente" (ossia senza aver posto al vaglio anche dei Comuni contermini, per una condivisione con essi, le tesi e gli scenari prefigurati) i trend demografici e le varie connotazioni (di base nella rifinitura del nuovo fabbisogno) che hanno contraddistinto in questi ultimi anni il settore socio economico, così come accennato e delineato dal Comune.

Tali interpretazioni, tuttavia, non paiono poter costituire elemento sufficientemente fondato ed oggettivo su cui ravvisare né gli estremi per una riquantificazione dell'edificabilità nella misura di quella adottata, né indicazioni così mirate ad indicare che taluni territori dell'Udinese (comune di Pasián di Prato), anziché altri, possano rappresentare da oggi in avanti, ma soprattutto con continuità, mete preferenziali nell'ospitare elevati incrementi insediativi.....

la chiave di lettura attribuita dal Comune ai dati demografici e alle relative variazioni, i significati e le tendenze che il Comune stesso riconosce criticamente ai movimenti interni al comprensorio udinese, vengono tradotti dal comune di Pasián di Prato in elementi dimensionali di progetto attraverso percorsi metodologici di prima sintesi e non di elaborazioni statistiche a più variabili che avrebbero invece dovuto essere, forti del ricorso a fonti più ampie e di serie storiche più articolate, basi di partenza per poter puntare a dimostrare con decisione, la ripetitività e la continuità di quelle dinamiche e di quei fenomeni socioeconomici più rilevanti.

Dalla variante, in sostanza, non si ha prova di una tendenza affermata che ancorché documentata ai giorni nostri, possa essere interpretata come andamento oramai consolidato e destinato a durare nel tempo, al punto tale di costituire preciso riferimento in termini di dinamiche e progressioni demografiche, di consistenza dei flussi immigratori, della identificazione delle direttrici territoriali percorse.

Prematuro pare inoltre ipotizzare che dal contenimento delle previsioni residenziali del recente PRGC di Udine, possano derivare per Pasián di Prato rilevanti istanze insediative da parte di cittadini non intenzionati a risiedere più nel Capoluogo provinciale.....

La previsione che nei prossimi anni sino a 12.000 persone possano dar luogo a consistenti flussi di mobilità nell'area Udinese, unitamente alle proiezioni che darebbero in uscita dal comune di Udine circa 5.000 unità, si configurano dunque come calcoli di prima fase e di primo inquadramento dell'analisi, ma non idonei a supportare una revisione urbanistica di sostanza come quella predisposta dal Comune alla zonizzazione della superficie territoriale delle aree residenziali.....

Sulla base di quanto elaborato e premesso dal comune di Pasián di Prato, pertanto non risulta possibile tracciare e preannunciare con sufficiente definizione il quadro di nuovi scenari insediativi i cui effetti, in termini operativi, si riflettano con forza sul dimensionamento di Piano.

A fronte di tali considerazioni, va constatato un livello di utilizzo delle attuali offerte residenziali del PRGC che, comunque pur non prescindendo dalla logica esigenza di mantenere in disponibilità una certa quota di aree eccedenti il computo del fabbisogno, non indicherebbe al momento per l'insieme delle zone A, B e C, una soglia di prossima saturazione del sistema.

A tale valutazione si perviene apprendendo dal Comune l'ordine di grandezza delle zone residenziali ancora libere (superficie edificabile di progetto scorporata delle integrazioni introdotte dalla variante). Circa 46.000 mq di zona B/C, ulteriori 215.000 mq nelle altre sottozone B, a cui si aggiungono oltre 235.000 mq di aree di espansione Numeri che portano quindi a ritenere in termini complessivi, la suddetta

dotazione sufficiente a far fronte a fabbisogni inquadrabili nella corrente fase gestionale del Piano, vista nella sintesi di istanze prettamente locali per nuova edificazione o per riallocazioni degli attuali residenti, nonché a favore di richieste di alloggio riconducibili alla sfera dei consueti avvicendamenti residenziali tra nuclei interni al comune di Piasan di Prato e a quelli dei territori confinanti.

L'offerta rilevante di zone C a cui perviene la variante attraverso l'incremento adottato, deriva anche dal fatto (pur non essendo in presenza di una variante di revisione dei vincoli) di non aver operato alcun riassetto alle aree di espansione (a parte modeste riduzioni corrispondenti alle modifiche 16 e 17), nonostante la perdurante e sottolineata difficoltà ad avviare le urbanizzazioni in taluni degli ambiti vigenti.

Il calcolo del fabbisogno adottato dal Comune non appare dunque sostenibile a giustificare il nuovo dimensionamento del sistema residenziale, così come tradotto in termini di assetto operativo. Nel dimensionamento proposto dal Comune, non risultano osservati criteri di minimizzazione e contenimento del consumo di suolo, delle aree agricole, delle espansioni residenziali, nonché di prioritaria trasformazione delle aree urbanizzate esistenti. I fabbisogni locali e quelli indotti, come già sottolineato, non paiono poggiare su accertamenti conoscitivi e verifiche sufficienti a poter interpretare oggettivamente le dinamiche e le statistiche demografiche (con le correlate ipotesi di proiezione) come indicatori consolidati, esaustivi ed esclusivi degli andamenti di livello socioeconomico e nella politica di offerta della casa.

La variante pertanto, non sposa il DPGR 0126/95, in particolare l'art. 3, comma 1, punto 1) e non può essere condivisa nella sua nuova dotazione di aree residenziali.

Al Comune dunque il compito di individuare le modalità con le quali superare i termini dei rilievi istruttori suevidenziati, fermo restando che alle risultanze tecniche a cui perverrà in sede di approvazione, sarà possibile dare conferma regionale di esecutività solo a fronte di calcoli di fabbisogno che, ridefiniti sulla base di criteri oggettivi e idoneamente ispirati nei dati demografici, in quelli dei nuovi residenti e negli andamenti dell'attività edilizia, siano tali da consentire di assumere a riferimento attendibile il dato indicante lo spartiacque tra fabbisogno "fisiologico" (ossia la quantità costante e funzionale di aree atte a sopperire alle normali esigenze "interne" nell'arco decennale) e l'eventuale fabbisogno potenziale di lungo periodo qualora, quest'ultimo, dai suddetti ricalcoli dovesse risultare sostanziale.

A fronte di tale eventualità, si precisa che il relativo fabbisogno potrà essere governabile soltanto al livello del piano struttura e potrà essere trasferito, alla necessità, sulla zonizzazione, in applicazione di strategie d'intervento (modalità operative da prescriversi nell'impianto strutturale stesso) che comprovino un ulteriore fabbisogno insediativo rispetto a quello già prefigurato nel livello operativo e una sostanziale saturazione delle esistenti aree edificabili di zonizzazione."

Pronuncia comunale.

La controdeduzione comunale risulta impostata a ribadire l'idoneità metodologica che ha accompagnato la stesura della variante adottata, ponendo ancora all'attenzione della verifica regionale elementi conoscitivi interpretabili come indicatori dell'attrattività comunale e dell'esigenza di pervenire a una nuova quantificazione del fabbisogno, delle opportunità offerte dal territorio ai potenziali nuovi residenti, dell'apprezzamento degli standard insediativi locali, variegati e qualitativi, etc.

Più nel dettaglio, il Comune sostiene la controdeduzione alla Riserva regionale attraverso le seguenti motivazioni:

- Piasan di Prato costituisce punto di arrivo del movimento migratorio da Udine, poiché il suo centro urbano dista da quello del capoluogo solo 4 Km;
- il trasporto pubblico urbano svolge servizio continuativo;
- sono facilmente raggiungibili e di adeguata dotazione, i servizi dell'istruzione e dello sport;
- il centro urbano è in prossimità dello svincolo autostradale e complanare, nonché adiacente al Parco del Cormor;
- le esistenti zone industriali e commerciali libere, sono connesse con la Provinciale 52 bis, con le complanari e con Udine e quindi rappresentano fattore di richiamo per la disponibilità di posti di lavoro. Sulla base di ipotesi e stime legate alle densità addetti/ettaro, le proiezioni spingono ad ipotizzare un dato di 500 nuovi arrivi;
- pluralità di modelli insediativi, che vanno dagli edifici pluripiano (condominio) lungo la principale strada di transito, alle schiere dei lotti più interni, agli edifici unifamiliari recenti e alle tipologie storico rurali dei nuclei delle frazioni.

Per quanto attiene la Riserva sull'ampia dotazione delle zone C vigenti, il Comune sottolinea al riguardo delle sottozone CR di ristrutturazione urbanistica, che su 10 ambiti previsti, 2 sono recuperati e altri 3 dispongono di PAC approvato.

Sulla rilevata carente elaborazione statistica dei dati riportati nella variante, il Comune risponde fornendo indicazioni sul significativo incremento immigratorio avvenuto negli ultimi anni (nel periodo 2001-2013,

provenendo da Udine, +690 unità).

Inoltre, l'evoluzione demografica generale registra i seguenti andamenti:

nel decennio 1981-1991, +245;

nel decennio 1991-2001, +466;

nel decennio 2001-2011, +680.

La variante, fa notare il Comune, ha incrementato la CIRTM di 505 unità (+5,3%), comunque stando al di sotto dell'aumento degli abitanti (722) che ha interessato Pesian di Prato nel periodo 2003-2012.

Con riferimento ai rilievi regionali formulati per l'inosservanza dei criteri progettuali del DPGR 0126/1995, la controdeduzione comunale evidenzia come la percentuale delle zone C nella dimensione presente in variante (prescindendo dal considerare in tale contesto di discussione, le zone CR in quanto oggetto di ristrutturazione urbanistica), sia inferiore al 15% della somma delle zone A+B.

Risulterebbe quindi rispettato il limite del DPGR 0126/1995, art. 3, co. 1, p. 2, lett. c.

La variante inoltre, con il concetto di "risparmio di suolo", non si porrebbe in contraddizione: lo strumento urbanistico infatti privilegia e incentiva le operazioni di recupero di aree degradate e abbandonate, dal momento che ha proprio previsto le già citate zone CR, nel numero di 10 ambiti di intervento.

Pur nella volontà di ribadire i termini generali e le premesse dalle quali si è ritenuto di avviare la predisposizione della variante, presupponendone la fondatezza sia dal punto di vista procedurale, che delle ragioni di principio, il Comune non respinge totalmente le richieste della Riserva: rispetto alla variante adottata infatti lo strumento agli atti nella forma approvata presenta una dotazione inferiore di zone C (- 29.000 mq) a seguito dello stralcio (strutturale e azzonativo) dell'ambito di espansione di maggior estensione fra quelli di nuovo inserimento e comprendente proprietà comunali.

Alla riduzione delle zone C si accompagnano, seppur in misura molto più modesta, ridimensionamenti alle zone B/C e alle B (anche se qui, in verità, l'ordine di grandezza del ridimensionamento - 7.000 mq - per darsi significativo e meritevole di accenno, va visto per somma complessiva con le superfici fondiarie rivisitate a seguito dell'esame consiliare sulle osservazioni/opposizioni).

La riduzione delle zone C, ad avviso del Comune, richiede compensazione in un intervento disciplinare puntuale nella Relazione di Flessibilità: per effetto di quanto introdotto in approvazione, vi è ora la possibilità di incrementare la zona C ove l'attuazione avvenga a mezzo PAC di iniziativa pubblica, sino al 20% dell'esistente ferma restando la condizione (vigente) di saturazione parziale della già riconosciuta superficie fondiaria di zona. Superficie fondiaria che, ai sensi di una prescrizione inserita nel testo in sede di approvazione, è convenzionalmente assunta per gli ambiti di espansione ancor privi di PAC, al 20% della superficie territoriale.

Verifica superamento Riserva.

A conclusione dell'istruttoria alla variante adottata, dopo aver analizzato gli elementi e i presupposti socioeconomici assunti dal Comune a base del ridefinito dimensionamento di Piano, la Riserva regionale concretizzava e traduceva la sintesi dei rilievi sollevati, in una puntuale richiesta di adeguamento del PRGC sotto forma di revisione metodologica finalizzata a focalizzare e contestualizzare i termini del fabbisogno reale. Per poter essere considerato tale, dunque, il fabbisogno preordinato a nuovi dimensionamenti avrebbe dovuto discendere da applicazioni di metodo fondate su dati conoscitivi di dettaglio o su "eventi" territoriali che per continuità, ripetitività e frequenza fossero in grado di costituire indicatori consolidati di fenomeni territoriali in atto o tendenziali; indicatori che, qualora tali, potrebbero effettivamente essere posti a variabile delle scelte di Piano, e da qui, a seconda del peso e dell'incidenza, arrivare anche a condizionare gli scenari di eventuali espansioni abitative e, prima ancora, a prefigurare incrementi di popolazione.

Tutto ciò la Riserva non lo poneva come sola eccezione inerente la metodologia progettuale, bensì come presupposto tecnico da doversi sostanziare e specificare, per poterlo validamente assumere quale supporto indispensabile e oggettivo della variante, identificando la soglia del fabbisogno "interno" (ossia fisiologico in quanto rappresentativo di dinamiche che si originano e si alimentano principalmente dall'attività socio residenziale in ambito comunale) e, implicitamente, quella del fabbisogno derivante dall'area vasta, notoriamente di altra strutturazione rispetto al contesto locale e non solo per la diversa dimensione territoriale.

Punto di arrivo (obiettivo) della richiesta della Riserva, è dunque la prefigurazione di quel limite entro il quale poter coerentemente condividere con il Comune, alla sua scala, il dimensionamento del Piano (immediata operatività/disponibilità delle aree individuate); allo stesso tempo, oltre il limite in parola, la previsione conformativa di aree non ascrivibili ad oggettive e comprovate esigenze di livello sovra comunale, è aspetto da riconsiderare e rimettere in discussione per non incorrere in situazioni di contraddittorietà rispetto alle

politiche di risparmio dei suoli.

E' proprio su questo limite che la controdeduzione comunale non apporta sufficienti elementi distintivi e di novità, lasciando in sostanza inalterata la modalità di calcolo complessiva già praticata in adozione, sulla cui rappresentazione (descrizione contestuale di fattori endogeni "propri" del territorio comunale - interpretazione di indicatori socioeconomici esogeni inquadrabili nell'area udinese) la Riserva regionale ha dovuto incentrare le sue eccezioni.

Dal punto di vista della riduzione insediativa e a favore dell'alleggerimento del carico di nuove aree residenziali, come auspicati dalla Riserva, appare certamente in linea la decisione del Consiglio comunale di rimuovere la nuova zona C ad ovest del Capoluogo, ripristinando la zona agricola e riportando così la dotazione incrementale delle aree fabbricabili della variante, a valori inferiori.

D'altro canto, però, pur a fronte di tale determinazione consiliare, non si può non registrare che la controdeduzione comunale, anche se riportando informazioni inerenti l'andamento demografico degli ultimi 30 anni e dando conto dello stato attuativo della zona CR, non incide a sufficienza nella direzione tracciata dalla Riserva.

Si richiama, infatti, il significato della Riserva stessa, ossia quello di estrapolare dai fattori "territoriali" che dovrebbero fungere da attrattori insediativi quelli di forte singolarità, definizione, specificità per poterli poi così interpretare non come fatti episodici, bensì come aspetti di provato effetto territoriale e quindi condizionanti l'andamento demografico ed edilizio di Piasan di Prato, come peraltro richiesto anche dal DPGR n. 0126/1995 in ordine ai criteri generali ed agli indirizzi operativi da osservare nel dimensionamento degli strumenti urbanistici.

Oltre alla suaccennata carenza tecnica, nella controdeduzione comunale mancano i commenti a riscontro di quanto sollevato dalla Riserva sulla consistente dotazione nel PRGC, di zone B libere e di zone C non ancora infrastrutturate.

Non essendo pertanto pervenuti nuovi elementi al riguardo, permangono le perplessità rappresentate dalla Regione in ordine alla già elevata individuazione di aree destinate a fini edificatori.

Riaffermando quindi la necessità di mirare in prospettiva sempre più al contenimento della trasformabilità dei suoli, corre l'obbligo di chiedere al PRGC maggiori attenzioni al risparmio di aree naturali, puntando con più decisione a circoscrivere le azioni espansive se non per casi di oggettiva indisponibilità di offerta insediativa. I servizi collettivi, le funzioni d'uso, i caratteri insediativi locali richiamati nella controdeduzione quali "particolarità" del Comune, non paiono inoltre tali da configurarsi come provato richiamo in grado di giustificare i dimensionamenti di piano rappresentati; ma oltre a ciò, degli elementi citati in controdeduzione (la ridotta distanza da Udine, la presenza continua del servizio pubblico di collegamento, la pluralità tipologica dei centri, il parco del Cormor, nonché potenzialità lavorative connesse alle zone industriali e offerte di attrezzature territoriali), non risulta né agevole la relativa "collocazione" in rapporto al preminente raggio di influenza (comunale o sovracomunale), né possibile la quantificazione degli effetti in termini di fabbisogno residenziale (immediato o di lungo periodo), se si eccettuano alcune ipotesi che il Comune formula in rapporto all'attrazione di esistenti unità produttive.

La Riserva e la relativa esigenza di adeguamento della variante, non possono dirsi pertanto ottemperate. In mancanza degli elementi correttivi e di specificazione richiesti, il dimensionamento operativo così come approvato non può essere confermato, in quanto non conseguente ad un calcolo di fabbisogno che avrebbe dovuto articolarsi e distinguersi sia per comprovate esigenze di carattere locale, sia per marcati eventi e acclarati fenomeni di area vasta.

Allo stesso tempo il dimensionamento non condiviso conferma la necessità di contrastare l'introduzione nel Piano di ulteriori zone residenziali rispetto a quelle già previste nel vigente assetto azzonativo e non attuate, ovvero anche rispetto a quelle prevedibili ai sensi della vigente relazione di flessibilità. Un tanto per scongiurare ulteriori previsioni insediative che potrebbero comportare soglie di offerta complessivamente esorbitanti, con significativi effetti di riduzione o annullamento dei suoli agrari e degli elementi naturali contigui alle aree insediative.

Va quindi dato corso a quanto già preventivato, in termini generali, dalla Riserva: parte delle nuove zone residenziali di espansione introdotte dalla variante approvata andrà riconosciuta nel Piano al solo livello strutturale e la futura operatività delle stesse (trasferimento in zonizzazione), in considerazione della loro estensione territoriale a seguito dello stralcio della nuova zona C ad ovest del Capoluogo, andrà condizionata alle regole già dettate dal vigente PRGC nella relazione di flessibilità per le zone C e che si sostanziano nel rispetto di un limite di incremento (10% per iniziative private, 20% se di iniziativa pubblica), ferma restando l'eventuale compensazione per soppressione di ambiti preesistenti.

L'intervento regionale a modifica dello strumento comunale come sopra prefigurato, accertato il mancato superamento della Riserva formulata e tenuto conto che l'estensione delle nuove zone di espansione previste

dalla variante è inferiore alla percentuale di incremento ammessa dalla flessibilità in vigore per le zone C, per logica conseguenza di tutte le eccezioni e i rilievi già posti all'attenzione del Comune non può che porsi un duplice obiettivo: da un lato evitare (nell'immediato) aumenti di edificabilità in termini operativi, dall'altro conseguire effetti indiretti anche sulla fase di futura gestione del PRGC, che in ragione della suddetta modifica in zonizzazione (in pratica, la riconferma della superficie di zona C vigente) non potrà produrre sovradimensionamenti di aree di espansione oltre a quanto già consentito dalla flessibilità in uso.

L'adeguamento della variante, interesserà in zonizzazione ambiti subordinati a piano attuativo, contenenti sia unicamente zone CP di nuova introduzione (modifica 1 - Ambito C29; modifica 8 – Ambito C31; modifica 37 – Ambito C37) sia, oltre a queste, anche altre zone (modifica 3 – Ambito C30 e zona I; modifica 38 – Ambito C38 e zona V) relazionate alla parte residenziale per mezzo del vincolo unitario di piano particolareggiato.

L'azione correttiva regionale muove dunque dalla considerazione di dover intervenire su quegli ambiti che attraverso la relativa operatività istituirebbero nuove offerte residenziali mediante trasformazioni di suoli naturali ed esecuzioni di ulteriori urbanizzazioni ed infrastrutturazioni, comunque volte a servire nuovi insediamenti abitativi.

L'azione così mirata evita il coinvolgimento dell'ambito oggetto della modifica 9, in quanto pur interessato da zona C, dal tipo di previsione ivi introdotta (interpretabile come "riposizionamento" dell'esistente area di espansione) praticamente non scaturirebbero incrementi abitativi.

Allo stesso tempo, si valuta non indispensabile introdurre modifiche di riclassificazione alle nuove zone B e B/C: in tali zone, infatti, l'incidenza trasformativa dovuta ad urbanizzazioni (che spesso consistono in completamenti o ampliamenti dell'esistente) può ragionevolmente ritenersi di minor peso rispetto a quella che si accompagna alle effettive espansioni (zone C) dell'abitato. Anche qui, dunque, come per la modifica 9, si confermano le previsioni approvate.

Di riferimento per l'intervento regionale di adeguamento della variante è il criterio di ripristinare in zonizzazione l'efficacia del vigente PRGC tenendo presente il significato unitario espresso dal perimetro del piano attuativo. Tale criterio, in ragione delle varieguate situazioni d'assetto a destinazione "mista" (modifiche 3 e 38) che la variante ha adottato e approvato, richiede di essere diversamente declinato nei due casi citati: infatti, se per la modifica 3 lo stralcio della zona CP e il contestuale ripristino a zona R nulla incidono in merito al rapporto (compatibile) con la contigua e confermata zona I, per la modifica 38 l'eventuale soppressione della sola superficie di espansione residenziale, mantenendo quindi la proposta a zona V nella porzione adiacente, porterebbe ad un assetto tutt'altro che razionale.

La situazione che si configurerebbe in questo ultimo caso sarebbe rappresentata dalla compresenza di una zona D2H2, di una superficie E6 e della già citata zona V di verde privato, sotto il vincolo dell'approvato perimetro di piano particolareggiato. Situazione questa, non solo incongrua dal punto di vista dei rapporti dimensionali tra la zona produttiva e la zona V, ma anche non propria dell'intervento regionale sia per l'introduzione di un assetto ex novo misto D2H2/ V, sia per l'assoggettamento a PAC della modesta superficie agricola.

Da ciò l'evidenza di dover procedere metodologicamente, disponendo nella variante il ripristino del piano vigente sopprimendo sia la zona C, che l'adiacente zona V.

Il grado di efficacia della vigente destinazione a parcheggio in zona S, oggetto della modifica 8, se accompagnata da previsione espropriativa, come noto resta condizionata alle disposizioni di cui alla LR 5/2007, art. 23.

Le modifiche da introdurre al piano operativo richiedono adeguamenti tecnici (coordinamenti) al piano struttura, che comunque non determinano riduzioni della "potenzialità" insediativa di questo ultimo. Modifiche alla variante si rendono necessarie anche per rettificare l'accezione di superficie fondiaria "convenzionale" introdotta dal Comune nella Relazione di flessibilità, in riferimento alle aree di espansione ancora prive di PAC. Tale accezione infatti, oltre a non relazionarsi in maniera coerente con il PURG, non si rapporta con la definizione dello stesso parametro presente all'art. 32 del PRGC.

Gli interventi regionali di seguito esposti, oltre a rappresentare necessaria condizione al superamento della presente Riserva 1, si riflettono in parte anche sui contenuti della Riserva successiva.

Gli stralci disposti ai punti 1 e 37 della zonizzazione, infatti, fanno venir meno i presupposti della Riserva 2 (ove riferita ai punti stessi), unitamente alla corrispondente controdeduzione comunale.

Modifiche da introdurre nella variante.

- Strategia di Piano

Alla modifica 2, è soppresso l'"Insediamento preminentemente residenziale previsto" e la relativa superficie è riclassificata in "*Insediamento ricettivo alberghiero*" e "*Insediamento preminentemente residenziale prevedibile*".

Alle modifiche 3, 15 e 16, è soppresso il perimetro tratteggiato in rosso.

- Zonizzazione

(Rif. modifica 1 in tavola di zonizzazione)

La zona CP (Ambito C29), va riclassificata in zona E6R come da piano vigente.

Va soppresso il perimetro di piano regolatore particolareggiato previsto.

(Rif. modifica 3 in tavola di zonizzazione)

La zona CP (Ambito C30) va riclassificata in zona R1 come da piano vigente.

(Rif. modifica 8 in tavola di zonizzazione)

La zona CP (Ambito C31) va riclassificata in zona E6R e in zona S (p) come da piano vigente.

Va soppresso il perimetro di piano regolatore particolareggiato previsto.

(Rif. modifica 37 in tavola di zonizzazione)

La zona CP (Ambito C37) va riclassificata in zona E6 e in zona B3 come da piano vigente.

Va soppresso il perimetro di piano regolatore particolareggiato previsto.

(Rif. modifica 38 in tavola di zonizzazione)

La zona CP (Ambito C38) e la zona V, vanno riclassificate in zona E6 e in zona D2H2 come da piano vigente.

Il perimetro di piano regolatore particolareggiato previsto va ridefinito come da piano vigente.

- Norme di attuazione

Art. 11 – Zona CP

Sez. C)

Al comma 1, vanno soppressi i contenuti delle lettere "f1", "f2" e "f4".

Tab. 4 Zone CP

Dall'elenco, vanno escluse le zone C29, C30, C31, C37 e C38.

- Obiettivi. Strategie. Limiti di flessibilità.

2. Insediamenti preminentemente residenziali.

2.3 Limiti di flessibilità

Al comma 2, lett. b), punto 2), ultimo periodo, le parole "al 20% della superficie territoriale" sono soppresse. Il periodo in oggetto va quindi ripristinato nella forma vigente.

- Capacità insediativa teorica – calcolo; Servizi ed attrezzature collettive – standards.

Le tabelle 1 e 2 (pag. 53 e segg. della Relazione) richiedono di essere adeguate per effetto delle precedenti determinazioni regionali.

"Modifiche di zona (Riserva n. 2)

.....
.....

Modifica 1

.....

Il perimetro dell'ambito di espansione risulta a contatto con una esistente viabilità, la cui sezione ridotta farebbe peraltro pensare all'opportunità di assoggettarla ad alcuni lavori di adeguamento.

.....al Comune si chiede di precisare se per diramazione da via Cotonificio, si intenda la viabilità esistente suindicata.

Diversamente, se la distribuzione ai nuovi lotti dovesse avvenire mediante altro sistema di collegamento, ai fini della individuazione dei sedimi interessati dal collegamento stesso si rende necessaria un'integrazione alle NTA, ferma restando l'impossibilità (in questa fase dell'iter di variante) di far gravare su fondi privati non appartenenti alle proprietà incluse nella zona CP, limitazioni trasformativo o procedurali."

Pronuncia comunale.

La controdeduzione conferma l'accesso all'area, nella modalità distributiva a carico dell'esistente strada comunale.

Un'opportuna integrazione introdotta dal Comune alle Norme, subordina ora espressamente l'attuazione dell'ambito residenziale al possesso, da parte della strada comunale, dei necessari requisiti tecnici.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

Tuttavia, l'integrazione normativa qui apportata unitamente alla previsione della nuova zona CP, non potranno produrre effetto in ragione delle già disposte modifiche regionali al superamento della Riserva 1.

"Modifica 11

E' in previsione, nella parte sud di Passons, una nuova "zona R1 - ricettiva, alberghiera" (circa 11.000 mq), in cui oltre all'offerta di posti letto, si ammettono funzioni direzionali, sportive e sala congressi. Le NTA, all'interno della zona, precisano anche un'ulteriore destinazione impiantistica: verrebbero realizzate opere per la dispersione delle acque miste reflue e meteoriche della rete fognaria "in condizioni e a distanza di sicurezza per l'igiene pubblica", spostando l'esistente impianto sfioratore delle piene della fognatura pubblica.

Le valutazioni istruttorie sulla scelta in argomento sono di due livelli: il primo attiene al rapporto che deve intercorrere tra l'insediamento ricettivo e i fabbisogni di premessa; il secondo riguarda la compatibilità che deve ritrovarsi nella plurifunzionalità dell' insediamento stesso, in particolar modo allorché agli usi collettivi (permanenza di persone) si "affianchino" nella stessa pertinenza urbanistica, funzioni tecnologiche di carattere igienico sanitario a non esclusivo supporto dei fabbricati della zona R1. Su questo ultimo aspetto, il parere sanitario acquisito dall'ASS (prot. 10642 del 07.02.2013) che si esprime al riguardo delle cautele da osservare in sede di futura stesura del progetto (attraverso la specificazione delle NTA, in fatto di distanze di sicurezza e di modalità tecniche di intervento) richiama l'attenzione sui possibili effetti molesti che potrebbero generarsi dall'impianto tecnologico se non eseguito con copertura.

Le riserve sull'ammissibilità della nuova zona R1, derivano pertanto sia dalla previsione delle ulteriori destinazioni ricettive nonostante ad oggi si registri il mancato avvio della zona vigente (nella parte nord di Passons), sia dalla considerazione che a livello di previsione urbanistica e non già di quello progettuale, non vi siano sufficienti margini di coerenza e di compatibilità tra un insediamento ricettivo- alberghiero-direzionale e un impianto tecnologico funzionale alla dispersione di acque reflue-meteoriche da realizzarsi nelle superfici pertinentiali."

Pronuncia comunale.

L'adottata previsione azzonativa e le relative norme di attuazione, non vengono confermate in sede di approvazione. E' ripristinato il piano vigente.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"Modifiche 14, 22, 25, 33 e 39

La variante non consente di apprendere se il nuovo lotto B3 sia in possesso dei requisiti di autonoma accessibilità (DPGR 0126/95, art. 5)."

Pronuncia comunale.

La modifica 22 viene stralciata dal Comune. E' ripristinato il piano vigente.

Le modifiche 14, 25, 33 e 39 risultano invece confermate e per il relativo supporto tecnico il Comune si serve di documentazione fotografica dello stato di fatto e di estratti catastali indicanti i sedimi dei percorsi di accesso (allegato F alla variante).

Verifica superamento Riserva.

La documentazione tecnico fotografica trasmessa dal Comune, nei casi delle modifiche 25, 33 e 39, pare sufficiente ad escludere situazioni di mancata osservanza dei criteri localizzativi previsti dal DPGR 0126/1995. Diversa la considerazione istruttoria nei riguardi della modifica 14.

Per essa infatti il materiale tecnico prodotto dal Comune in allegato alla delibera di approvazione da conto di una situazione funzionale carente dal punto di vista della relazione che dovrebbe invece sussistere tra il lotto edificabile B3 (esterno al limite delle aree edificate-urbanizzate) e la viabilità pubblica.

Più in particolare, l'invito all'ingresso nel fondo agricolo antistante il lotto in esame (percepibile in foto nello scivolo ricavato nella cordonata stradale) ricade nell'ambito dell'intersezione stradale a raso (rotatoria), non sottostando pertanto a condizioni sufficienti (fra cui la distanza dall'intersezione) per poter comprovare in loco una situazione di accessibilità "urbanistica" a fini residenziali come quella richiesta dal DPGR 0126/95.

La controdeduzione comunale infatti sottolinea che l'accesso al lotto residenziale può avvenire utilizzando la sede sul marciapiede indicata nella foto allegata alla variante; nulla aggiunge in merito ad eventuali possibili opere complementari, finalizzabili ad ottenere un maggior livello di funzionalità e l'accessibilità urbanistica al lotto B3, ossia senza interferenze o incompatibilità con le altre funzioni presenti e ammesse dal Piano.

Tuttavia, una nota tecnica fatta pervenire dal Comune in data 30.01.2015 (quale seguito di un incontro avvenuto il 21.01.2015 presso la sede della Regione), apporta elementi di precisazione in ordine allo stato fisico e alle proprietà dei luoghi.

La nota in argomento consente in parte di rivalutare i termini della questione a cui si era pervenuti mediante l'analisi della documentazione già assunta in precedenza.

Stando alla nota comunale, vi sarebbe infatti la possibilità di collocare in posizione diversa dall'attuale (come indicato dall'unito estratto planimetrico) il punto di ingresso al lotto di proprietà, allontanandosi dalla rotatoria e senza il coinvolgimento di altrui proprietà.

La criticità precedentemente delineata verrebbe quindi meno e la situazione parrebbe tale e sufficiente a rimuovere quel livello ostativo che diversamente obbligherebbe al ripristino della zonizzazione vigente. In pratica, ora si ravviserebbero condizioni di accettabilità per quanto riguarda il rapporto tra il fondo privato e la funzione collettiva svolta dalla viabilità pubblica.

Si è pertanto dell'avviso che la destinazione residenziale di nuova previsione possa essere mantenuta, ma osservando prescrizioni sulla modalità di accesso in linea con quanto sopra evidenziato (ingresso al fondo in posizione esterna all'intersezione a raso).

La conferma di esecutività della previsione di zona B3, richiede pertanto un'integrazione al testo dell'art. 8 delle norme tecniche di attuazione del Piano.

Modifiche da introdurre nella variante.

-Nelle norme di attuazione, all'art. 8 – Zona B3, sez. C) Disposizioni particolari, è inserito quanto segue:

"3. L'accesso sulla viabilità pubblica necessario al lotto residenziale di cui alla modifica 14 introdotta con variante n. 49 al PRGC, va posizionato all'esterno dell'intersezione a raso e presso il limite est della contigua zona V".

"Modifiche 29, 31 e 40

Alle nuove zone BC 33, 34 e 35, nonostante la variante subordini l'edificabilità alla esecuzione delle urbanizzazioni da parte dei soggetti privati (concessioni convenzionate), non corrisponde in Tab. 3 delle NTA l'individuazione delle opere da realizzare e da cedere al Comune."

Pronuncia comunale.

La zona BC 33 (modifica 29) non viene confermata in zonizzazione in sede di approvazione. E' ripristinato il piano vigente.

Nella Tab. 3 allegata alle Norme, in corrispondenza delle zone BC 34 e 35, viene precisato, rispettivamente, l'obbligo di realizzare l'allargamento stradale e il completamento della viabilità esistente compresa la rotatoria

di chiusura.

Verifica superamento Riserva.
La Riserva è superata.

"Modifica n. 36

Alla riclassificazione in zona E6 dei lotti considerati, non corrisponde un corretto dimensionamento della fascia di rispetto stradale.

Ai sensi del Piano regionale delle Infrastrutture (art. 6 delle relative norme di attuazione), infatti, sulla viabilità di penetrazione urbana il limite di rispetto è di ml 30,00 e non di ml 20,00."

Pronuncia comunale.

In zonizzazione, la fascia di rispetto viene portata a ml 30,00.

Verifica superamento Riserva.
La Riserva è superata

"Modifica n. 37

La variante non consente di apprendere le modalità di relazione della nuova zona CP 37, con la viabilità esistente. La connessione tra strade/aree pubbliche di lottizzazione e viabilità pubblica esistente, deve invece essere garantita da sedimi di uso collettivo riservati stabilmente al collegamento meccanico e pedonale."

Pronuncia comunale.

Il perimetro dell'ambito CP 37 viene esteso a ricomprendere una viabilità esistente che ha origine dalla strada pubblica. La viabilità esistente è documentata nell'allegato G alla variante approvata.

Verifica superamento Riserva.
La Riserva è superata.

Tuttavia, l'estensione azzonativa qui apportata unitamente alla previsione della restante superficie della nuova zona CP, non potranno produrre effetto in ragione delle già disposte modifiche regionali al superamento della Riserva 1.

"Norme di attuazione (Riserva n. 3)

.....
.....

Art. 1 - Norme generali

comma 3 quater

lettere f) e g)

Le NTA vengono integrate con l'obiettivo di "tradurre" sul PRGC i commi 2 e 5 dell'art. 16 della LR 29/2005 (localizzazione delle medie strutture e degli esercizi di vendita di generi a basso impatto).

Nell'adozione delle nuove norme, il Comune tuttavia:

- non include fra le zone omogenee proprie a destinazione commerciale, le zone D2H2;
- per la vendita di generi previsti dalle norme di zona, considera come zone proprie a destinazione commerciale anche le zone E6 e E6R.

Tali decisioni, pur nella volontà comunale di declinare secondo esigenze d'assetto locale, norme che il legislatore ha posto a disciplina generale del settore, non si presentano però nè correlate con le vigenti destinazioni di zona del PRGC (coerenti con il PURG e che ammettono le medie strutture di vendita), né risultano tali da essere intese (nel

caso delle zone E6 e E6R) come applicative della LR 29/2005.

Non pare sostenibile l'esclusione della zona H da quegli ambiti che la pianificazione territoriale ha invece da tempo iscritto fra quelli preposti ad ospitare attività commerciali.

Sulle zone E6 e E6R, il commercio in zona agricola costituisce attività complementare delle ben più articolate funzioni produttive primarie. L'assimilazione (a "zona propria a destinazione commerciale") effettuata dal Comune parrebbe rivolgersi a riconoscere nelle zone E anche funzioni di media struttura di vendita, che in quanto definite dalla LR 29/2005, non si inquadrerebbero nella conduzione a cura di un imprenditore agricolo, requisito questo invece correttamente richiesto dalla stessa norma di zona.

Il contrasto della disposizione adottata dal Comune, va dunque prioritariamente individuato in rapporto all'art. 4 della LR 29/2005, che esclude dall'ambito di applicazione della stessa legge regionale la categoria degli imprenditori agricoli unitamente alla loro attività di vendita dei prodotti agrari;

comma 3 octies

Nei casi di demolizione, con o senza ricostruzione, in aderenza o unione a fabbricato di altra proprietà, il Comune prevede che il titolo abilitativo sia subordinato a "presentazione di garanzia per il risarcimento di eventuali danni" al fabbricato stesso.

La norma così adottata non trova tuttavia riscontro in disposizioni sovraordinate di natura procedurale; né può dirsi assolutamente conferente con quelli che sono i contenuti del PRGC.

Ciò che appare improprio rispetto alle funzioni amministrative esercitate dal Comune, è in particolare l'obbligo (presentazione di garanzia) che graverebbe nei confronti di un soggetto privato, a tutela di opere altrui ma non appartenenti al patrimonio comunale o ad altro ente pubblico.

Pronuncia comunale.

- Per quanto riguarda il comma 3 quater:

il Comune motiva il mancato riferimento alle zone D2-H2 quali aree commerciali proprie, richiamando le limitazioni funzionali (solo commercio all'ingrosso e commercio di beni esercitabile in zone artigianali-industriali) disposte dal PRGC all'interno delle zone citate.

Sulle zone E6 ed E6R, inoltre, la determinazione comunale osserva che le zone stesse sono "..... zona omogenea propria a destinazione commerciale per escludere dubbi in ordine alla vendita prevista dalle norme di zona."

Sia per le zone D2-H2 che per le zone E6-E6R, il Comune condivide tuttavia l'opportunità di intervenire sul testo normativo per maggior corrispondenza e chiarezza di contenuto.

La zona "D2-H2" viene pertanto espressamente inserita nella destinazione commerciale; allo stesso tempo, dalla funzione del Commercio, vengono escluse le zone E6 ed E6R.

- Per quanto riguarda il comma 3 octies:

il Comune stralcia la previsione normativa oggetto di Riserva.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"Art. 4 – Zona AO

sez. C), comma 1, lett. a), punto 1)

La variante prevede di poter intervenire su edifici di interesse storico e/architettonico anche prescindendo dal rispetto dello schema distributivo interno. Devono comunque essere conservate le murature d'ambito ("involucro").

Il piano in vigore, in ragione della tipicità e del valore dei fabbricati, permette solamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Le condizioni operative derivate dalla modifica normativa adottata, finirebbero per produrre una sostanziale alterazione dell'organismo edilizio, facendogli perdere sia elementi costitutivi, sia tipologici, formali e strutturali.

Le possibilità introdotte dalla variante non si sposano pertanto con le limitazioni delle vigenti categorie di intervento del PRGC.

Salve le suddette considerazioni in ordine all'accertata incoerenza interna del testo, va tuttavia preliminarmente constatato in via generale il mancato "allineamento" delle disposizioni presenti nell'intero articolo, a quelle che ad oggi costituiscono le definizioni di intervento di riferimento, come definite nell'art. 4 della LR 19/2009.

L'attenzione va non solo alla "conservazione tipologica", non più richiamabile come categoria a sé, o anche al "restauro" e al "risanamento conservativo", necessariamente da associare sotto unica tipologia, ma soprattutto alla coesistenza di previsioni operative volte in particolare a salvaguardare l'edificio (ci si riferisce in particolare ai fabbricati verso i quali il Comune rivolge particolare cura nella loro conservazione), ma nello stesso tempo anche a consentire su di esso l'effettuazione di opere che rilevino agli effetti strutturali e della distribuzione delle aperture esterne. Tale valutazione è anche in relazione con la progressiva revisione legislativa che via via ha interessato la definizione della manutenzione, dalla cui applicazione ad oggi potrebbero derivare anche operazioni in grado di eccedere la finalità della preminente conservazione.

Il Comune ammette che per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo siano consentiti anche gli interventi di manutenzione straordinaria (e in alcuni casi, quelli di ristrutturazione).

La definizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo dell'art. 4 della LR 19/2009 stabilisce che gli stessi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio con interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.

Ancorché l'art. 35 della LR 19/2009 consenta sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di rilevanza edilizia dell'art. 4, co. 2 (attività edilizia libera, manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo), precisa che gli stessi debbano avvenire nel rispetto della legge.

Si ritiene quindi che laddove il Comune disponga il restauro dei fabbricati dal carattere storico, stilistico e ambientale, anche se non espressamente oggetto di vincolo monumentale, in quanto ritenuti meritevoli di conservazione e tutela, il recupero edilizio perseguibile attraverso un complesso di operazioni (consolidamento, ripristino, rinnovo), debba pur sempre essere improntato ad una conservazione dell'integrità fisica dell'immobile.

Pronuncia comunale.

Sulla Riserva inerente la possibilità di intervenire sui fabbricati di interesse storico architettonico prescindendo dallo schema distributivo interno, il Comune sottolinea che la definizione di restauro non comporta necessariamente la salvaguardia dello schema indicato. Altresì fa notare che l'aumento delle unità immobiliari (aspetto questo, comunque, non "toccato" dalla Riserva) è ammesso dal PRGC e da un disegno di legge regionale in discussione (ad oggi, individuata nella LR 13/2014).

Premesse le considerazioni suaccennate, il Comune accoglie comunque la Riserva ritenendo utile ripristinare il testo vigente.

Rispetto all'esigenza di rivedere il coordinamento tra la disciplina di zona A0 e le definizioni legislative dei tipi di intervento rinnovate ai sensi dell'art. 4 della LR 19/2009 (revisione progettuale mirata ad evitare che l'applicazione delle categorie così ridefinite possa produrre sugli edifici esiti non sempre coerenti con l'enunciata finalità di PRGC di preservare stilisticamente e formalmente il patrimonio esistente più significativo), il Comune sottolinea come tale adempimento all'atto pratico richieda una ricognizione e un riesame complessivo di tutti gli edifici presenti in zona A0. La variante invece, essendo strumento di assestamento puntuale, non ha un ambito di applicazione così esteso.

L'operazione di adeguamento della zona A del PRGC in termini di riverifica dell'adeguatezza degli interventi attuativi, potrà dunque essere svolta più compiutamente in una prossima variante di settore.

Verifica superamento Riserva.

Le ragioni che il Comune pone a motivazione della deliberata decisione di rinviare a futura variante le operazioni di adeguamento normativo della zona A, in questa fase istruttoria possono trovare sufficienti elementi di condivisione.

In effetti, si può concordare sul fatto che la verifica di coerenza che al PRGC si impone, quale attività di messa a punto e di raccordo tra le contestualizzate previsioni dello strumento e le più generali disposizioni della legge regionale 19/2009, per potersi dire esaustiva della corretta calibratura dell'intervento edilizio di conservazione e riuso in aree storiche, deve opportunamente operare per ambiti territoriali ottimali, quali almeno per zone (o per sottozone) omogenee di zonizzazione.

La sede per procedere dunque ai dovuti adeguamenti potrà essere quella di una successiva variante urbanistica.

Resta ferma in ogni caso la prevalenza di legge (art. 61, co. 1, della LR 19/2009) dei contenuti dell'art. 4 del Codice regionale dell'edilizia, sulle definizioni del PRGC e della presente variante.

La Riserva è superata.

"Art. 13 – Zona D2H2

sez. B), comma 1, lett. f)

Nel piano vigente, il rapporto di copertura (50%) risulta incrementabile del 20% per realizzazioni di tetti giardino.

Tale incremento viene ora portato dalla variante al 40%, per tetti giardino e/o installazione di impianto di produzione di energia fotovoltaica a mezzo pannelli da collocare in copertura dell'edificio.

I fabbricati potrebbero pertanto raggiungere un rapporto di copertura del 70%.

La percentuale suddetta, discostandosi però eccessivamente dalla direttive del PURG (art. 37), trova contrasto al raffronto con il quadro normativo sovraordinato."

Pronuncia comunale.

Il riferimento alla percentuale del 50% presente nelle norme di PURG, essendo indicato come parametro "di norma", non esclude la possibilità che motivatamente si possa pervenire a percentuali diverse.

Ciò che per il Comune rappresenta ragione di ulteriore incremento rispetto a quello già ammesso nel piano vigente, è il favorire la realizzazione di tetti giardino (difesa dal riscaldamento estivo, recupero di acque piovane e miglioramento estetico degli edifici) e la produzione di energia da fonti rinnovabili (risparmio delle fonti tradizionali e limitazione dell'inquinamento dell'aria).

Il Comune in approvazione di variante ridetermina al 30% la percentuale massima di incremento di superficie coperta rispetto all'indice base di mq/mq 0,5.

Verifica superamento Riserva.

Il rilievo formulato con la Riserva si fonda sul presupposto che la percentuale del 50% contenuta nelle direttive del PURG, ha già trovato in sede di traduzione operativa sul PRGC, una sua "interpretazione" ed estensione applicativa che di fatto l'ha elevata ad un rapporto di copertura del 60%.

L'entità di tale rapporto richiede di essere osservata non solo per le necessarie coerenze al PURG, ma soprattutto per i riflessi operativi sui lotti di pertinenza.

Si stanno qui trattando modalità attuative di alcuni ambiti produttivi già edificati, ma soprattutto di estese superfici ancora libere.

Un'ulteriore incremento generalizzato della superficie copribile dei lotti (oltretutto tenendo presente che dalle esigenze funzionali produttive, notoriamente già derivano trattamenti di pavimentazione nelle aree scoperte a servizio dei transiti, dello stazionamento dei veicoli, etc.) finirebbe per rendere palesemente incongrua la densità edilizia, insufficiente la metratura del verde naturale e non così evidente l'obiettivo della minima riduzione della permeabilità dei suoli (art. 49 del piano regionale di tutela delle acque).

Il 60% ammesso dal vigente PRGC, pertanto, dovendo rispondere alle necessità di cui sopra, non può essere ulteriormente elevato quantomeno nella forma generale proposta dal Comune.

Si ritiene pertanto possibile che un aumento della copertura sino al 30%, possa trovare applicazione limitatamente a quei lotti che alla data di adozione della variante registrino l'avvenuta saturazione dell'indice vigente.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nelle norme di attuazione, all'art. 13 – Zona D2H2, sez. B), comma 1, lettera f), dopo "rapporto di copertura: m2/m2 0,5:"; il periodo "L'indice è maggiorato del 30% mediante pannelli installati sul tetto." è soppresso e sostituito con le parole: "L'indice è maggiorato del 20% se il tetto viene sistemato a giardino per almeno l'80% della superficie coperta e/o se l'edificio viene dotato di impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare fotovoltaica mediante pannelli installati sul tetto. Per i lotti saturi alla data di adozione della variante 49 al PRGC e ove il tetto sia interamente sistemato a giardino, l'indice è maggiorato del 30%."

"Art. 24 – Zona S per servizi e attrezzature

sez. A), comma 2, lett. c)

In zona S la variante ammette la realizzazione dell'edificio destinato a "casa dell'acqua" per le esigenze di

approvvigionamento ad uso domestico

La zona S ricade anche all'interno dell'Area dei Servizi del Parco comunale dei prati di Lavia e del Beato Bertrando disciplinata all'art. 14 delle norme relative. L'articolo stesso chiede alle opere ivi ammesse, finalità di specifico supporto alle funzioni del Parco.

Rispetto a tali particolarità, il ruolo attribuito alla casa dell'acqua (servizio rivolto in generale alla comunità locale) verrebbe evidentemente esercitato in senso ampio e ad un livello collettivo, diversamente dunque dalle scelte mirate proprie degli strumenti di settore (nel nostro caso, il Parco).

La nuova previsione normativa deliberata dal Comune, difetta dunque in ordine alle modalità procedurali seguite poiché la legge non prevede di poter disciplinare il Parco attraverso gli strumenti urbanistici generali.

In tale situazione, visto che la disposizione adottata di fatto avrebbe un'applicazione territoriale molto circoscritta, potrebbe essere indicata al Comune la strada di una integrazione normativa con cui subordinare l'operatività della previsione della casa dell'acqua, all'approvazione ex lege 42/96 di apposita modifica di recepimento nel Parco."

Pronuncia comunale.

Il Comune integra la normativa del PRGC precisando che la realizzazione della Casa dell'acqua entro il perimetro del Parco comunale dei prati di Lavia e del Beato Bertrando, è subordinata al recepimento urbanistico da parte del progetto di parco secondo la procedura della LR 42/1996.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"Art. 27 – Viabilità, ferrovia e acqua
sez. A), comma 5, lettere e) ed f)

La variante prevede di poter realizzare "opere antirumore" e "opere di pubblicità" queste ultime escluse nelle zone E4 ed E6R lungo la Provinciale 52 bis.

Come per l'art. 24 delle NTA (Riserva sollevata alla previsione di variante che ammette un'opera di servizio generale della collettività – "casa dell'acqua" - all'interno di un ambito maggiormente indicato a funzioni settoriali di Parco comunale), anche per il presente art. 27 si rileva una proposta di opere di pubblico interesse, pur ricadenti in spazi limitati, internamente al Parco, nonostante le stesse non si configurino palesemente come interventi volti a promuovere la fruizione e a favorire gli usi nel Parco stesso.

Tale ultima considerazione tanto più si addice alla previsione delle opere di pubblicità, anche perché già vietate (come "affissi pubblicitari") nell'ambito territoriale di applicazione dell'art. 8 delle norme del Parco.

Si rinnova pertanto al Comune, come nel caso della proposta della casa dell'acqua, il suggerimento di un'integrazione alle norme adottate per condizionare l'efficacia della previsione delle opere antirumore e di pubblicità, all'entrata in vigore del loro formale recepimento nel Piano del parco."

Pronuncia comunale.

Il Comune integra la normativa del PRGC precisando che la realizzazione di opere antirumore e di pubblicità entro il perimetro del Parco comunale dei prati di Lavia e del Beato Bertrando, è subordinata al recepimento urbanistico da parte del progetto di parco secondo la procedura della LR 42/1996.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

"Art. 32 – Definizioni

A) Altezza dell'edificio

Comma 02 (terza riga) e comma 1, lett. c)

Ai fini della quota di riferimento per il calcolo dell'altezza dell'edificio, il Comune individua anche quella del marciapiede stradale esistente.

Tale modalità non si coordina tuttavia con le disposizioni della LR 19/2009 e del Regolamento di attuazione - DPR 20.01.2012, n. 018/Pres.

Infatti, né all'art. 3, comma 1, lett. k) della legge citata, né all'art. 2 del suo Regolamento - comma 1, lett. b) e comma 2, lett. a) – si fa rinvio all'opera del marciapiede stradale.

F) Distanza fra parete finestrata e parete di edificio antistante

Q) Superficie coperta

Sia nel testo normativo della definizione F), sia della definizione Q), il Comune rinvia agli effetti dimensionali della proiezione ortogonale di "oggetti senza corpi chiusi" e di "strutture" (di difesa e protezione dell'edificio), al "limite stabilito dalla legge".

Il limite a tuttoggi non risulta però ancora essere stato numericamente determinato, né dalla LR 19/2009, né sul relativo decreto di attuazione.

La norma adottata dal Comune, al momento non risulterebbe pertanto applicabile.

Al fine di sopperire a tale carenza, si suggerisce al Comune di prendere spunto dai contenuti e dagli indirizzi riportati nella circ. regionale n. 1/2012 del 05.04.2012 al Regolamento di attuazione della LR 19/2009. A pag. 2 della circolare, il limite numerico in oggetto viene indicato in ml 1,60.

.....
.....

Pronuncia comunale.

- Altezza dell'edificio

Il Comune, controdeducendo alla Riserva e riconfermando la previsione adottata:

- sottolinea la necessità di precisare il calcolo dell'altezza prendendo a riferimento il marciapiede stradale, poiché la norma del Regolamento di esecuzione della LR 19/2009 (art. 2, co. 1, lett. b), "... fa riferimento generico a marciapiede, ma marciapiede potrebbe essere anche quello fatto intorno all'edificio";
- motiva l'ammissibilità della propria proposta richiamando i contenuti dell'art. 2, comma 2, lett. b), del Regolamento della LR 19/2009, che consente allo strumento urbanistico di utilizzare criteri di misura integrativi nel rispetto di quelli prescritti dal citato art. 2.

- Distanza fra parete finestrata e parete di edificio antistante.

Superficie coperta.

Il Comune integra la normativa adottata, in accordo con la richiesta della Riserva.

Verifica superamento Riserva.

- Altezza dell'edificio

Il Comune conferma la volontà di specificare "marciapiede esistente stradale," poichè l'espressione più generica presente nel Regolamento attuativo della LR 19/2009 ("marciapiede esistente") potrebbe anche far pensare all'interpretazione del marciapiede annesso all'edificio.

Dalla lettura e dall'applicazione corrente del testo legislativo e di quello regolamentare, tuttavia, è proprio tale ultima interpretazione da far prevalere.

Infatti, escludendo che la specificazione normativa comunale sia espressione della volontà di dare risposta a casi particolari (il marciapiede annesso all'edificio e che svolge anche funzione di marciapiede pubblico, in pratica gli edifici su fronte strada) e ciò, poichè dalla controdeduzione non emergono intendimenti in tal senso, la finalità della legge regionale di semplificare i criteri di calcolo operando con riferimento ad elementi edilizi che insistono sulla proprietà, trova esplicitazione anche nelle esemplificazioni grafiche dell'Allegato A del Regolamento attuativo della LR 19/2009. In nessun caso fra quelli rappresentati, la superficie esterna alla pertinenza del fabbricato sembra trovare relazione con la modalità di calcolo dell'Altezza.

A parte l'eventualità di marciapiedi pubblici attigui a facciate prospettanti su strada, dunque non si scorgono nelle disposizioni della legge di settore margini interpretativi tali da poter condividere con il Comune la norma di attuazione approvata. Fra l'altro, a seconda delle morfologie e dei dislivelli dei luoghi, il calcolo così come ipotizzato dal Comune potrebbe anche comportare differenze sensibili in termini di quota Altezza, rispetto a quella che si computerebbe prendendo a riferimento il marciapiede privato.

La necessità di dover attenersi con il PRGC alle espressioni delle fonti normative vigenti, com'è noto, deriva dalla previsione di cui all'art. 61, co. 1, della LR 19/2009.

Quanto disposto dall'art. 2, co. 2, lett. b) del Regolamento, pur nell'indirizzo di acconsentire ad alcuni "affinamenti" rispetto alla definizione di legge, risulta altrettanto chiaro nella finalità di circoscrivere il campo di tali affinamenti, limitandolo a soli criteri di misura integrativi e comunque sempre nel rispetto di quelli prescritti dall'art. 2 del Regolamento stesso. La specificazione normativa prevista dal Comune costituisce invece un'alternativa al metodo di calcolo previsto dalla legge.

Il testo approvato dal Comune deve pertanto essere ricondotto a conformità con le disposizioni sovraordinate.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nelle norme di attuazione, all'art. 32 – Definizioni, sottotitolo A) Altezza dell'edificio, dai commi 01 e 02 è stralciata la parola "stradale".

- Distanza fra parete finestrata e parete di edificio antistante.

Superficie coperta

La Riserva è superata.

"Altre evidenze istruttorie (Riserva n. 4)

- "Strategia di piano": alla campitura grafica utilizzata per individuare l'ambito di espansione corrispondente alla modifica azzonativa n. 1, andrà sostituita quella dell'"Insedimento preminentemente residenziale previsto".

- "Zonizzazione": il perimetro del parco comunale necessita dell'adeguamento al D.P.Reg. 21.06.2013, n. 0114/Pres. (ampliamento della superficie).

- "Relazione": a pag. 17, nella parte descrittiva del sistema viabilistico, in particolare nel richiamo al Piano regionale delle infrastrutture, si ritiene vadano segnalati anche gli assi di penetrazione urbana (le Provinciali n. 52 e n. 52 bis), nonché la SR 13 nel tratto Udine-Ornano.

La SR 464 è soggetta a ristrutturazione."

Pronuncia comunale.

- "Strategia di piano"

Il Comune accoglie la Riserva, deliberando (v. fascicolo "Pronuncia") il puntuale adeguamento della Strategia di piano.

- "Zonizzazione"

Per quanto riguarda il Parco comunale, la controdeduzione alla Riserva sottolinea che il perimetro dell'ambito riportato nella variante corrisponde a quello vigente.

- "Relazione"

La Relazione della variante viene integrata.

Verifica superamento Riserva.

- "Strategia di piano"

In fase di adattamento della cartografia, la Tav. Strategia di piano non ha registrato la modifica deliberata dal Consiglio comunale ("Insedimento preminentemente residenziale previsto"). Trattasi ovviamente di mera carenza tecnica nel coordinamento della documentazione; la Riserva quindi, è comunque superata.

Tuttavia la classificazione dell'ambito in oggetto è da ritenersi ulteriormente modificata per effetto della determinazione regionale introdotta ai fini del superamento della Riserva 1.

L'ambito in parola, pertanto, assume definitivamente la denominazione di "Insedimento preminentemente residenziale esistente". Alla cartografia non è richiesto alcun intervento di adeguamento.

- "Zonizzazione"

Il perimetro del Parco comunale riportato in zonizzazione non corrisponde a quello in vigore venutosi a creare per effetto dell'ampliamento riconosciuto dal D.P.Reg. 21.06.2013, n. 114/Pres.

Tale decreto rappresenta atto conclusivo della fase progettuale avviata dal Comune con propria deliberazione n. 89/2008, esaminata dal Comitato Tecnico Scientifico in data 08.06.2009 e riadottata dall'Ente locale con delibera n. 75/2011.

Il perimetro in zonizzazione richiede quindi di essere aggiornato.

- "Relazione"

La Riserva è superata.

Modifiche da introdurre nella variante.

- In zonizzazione, il perimetro del "Parco comunale" va aggiornato in risposta all'ultimo decreto regionale di approvazione ai sensi della LR 42/1996 (D.P.Reg. 114 del 2013) e tenendo conto del parere favorevole espresso dal Comitato tecnico scientifico, richiamato in premessa al suddetto decreto.

B) Osservazioni/opposizioni

Alla variante sono pervenute 26 osservazioni/opposizioni.

Di queste:

- 10 hanno visto accoglimento consiliare producendo le correlate modifiche allo strumento urbanistico;
- altre 11 domande, hanno avuto dal Comune opportuno riscontro attraverso il rinvio ai contenuti della pronuncia sulle Riserve regionali (le argomentazioni delle osservazioni/opposizioni, in questi casi, attengono a temi già oggetto di rilievo della Regione);
- le restanti osservazioni/opposizioni sono state respinte dal Consiglio comunale.

La verifica istruttoria regionale sulle previsioni introdotte dal Comune a seguito di accoglimenti delle osservazioni/opposizioni, non ha ravvisato conflittualità nei riguardi degli obiettivi e strategie del PRGC.

Purtuttavia, si ricorda che non possono ritenersi meritevoli di esecutività Pronunce o parti di esse ove contrastino con le modifiche regionali introdotte alla variante a totale superamento delle Riserve (rif. osservazioni 3.1.1, 7, 8, 12, 18, 19, 20, 21, 23, 24 e 25).

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che l'esecutività della deliberazione consiliare n. 73 del 10.11.2014 del Comune di Pesian di Prato, con cui si è approvata la variante n. 49 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