

	<b>REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA</b>
<b>DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE e TERRITORIO</b>	
Servizio pianificazione territoriale e strategica	territorio@certregione.fvg.it pianificazioneterritorio@regione.fvg.it tel + 39 040 3774 120/0432 555 298 fax + 39 040 3774110 I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

**PARERE**  
**N. 06/17**  
**D.D. 12.05.2017**

**Oggetto:**

L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 16-18.

Comune di Sagrado.  
Nuovo Piano regolatore generale comunale.  
Dell. C.C. di approvazione n. 44 del 19.12.2016 e  
n. 4 del 06.03.2017.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

Vista e considerata la relazione istruttoria relativa allo strumento urbanistico in oggetto indicato, ne condivide e fa propri integralmente i contenuti, che vengono di seguito riportati.

**PREMESSE AMMINISTRATIVE**

Il Comune di Sagrado ha adottato il nuovo Piano regolatore generale comunale (PRGC), ai sensi dell'art. 63 bis, co. 9, della LR 5/2007, con deliberazione consiliare n. 8 del 22.02.2016.

La Giunta regionale, con delibera n. 1663 del 09.09.2016, ha ritenuto di esprimere su detto PRGC alcune riserve vincolanti facendo proprio il parere del Direttore del Servizio pianificazione territoriale e strategica della Direzione centrale infrastrutture e territorio n. 021/16 del 02.09.2016 nonché uno dei rilievi espressi dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Soprintendenza Archeologia del Friuli Venezia Giulia nella nota n. 4900 del 15.06.2016.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati del nuovo PRGC, entro i termini previsti per legge, sono state presentate n. 10 tra opposizioni ed osservazioni, di cui n. 6 sono state accolte o parzialmente accolte.

Prima dell'approvazione del nuovo PRGC è stata raggiunta l'Intesa, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 13, della LR 5/2007, tra Comune e Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, da ultimo confermata con nota prot. n. 6011 di data 02.08.2016 della medesima Agenzia. Si dà atto che i contenuti dell'Intesa sono stati recepiti nel nuovo PRGC approvato dal Consiglio comunale.

Il Comune ha approvato il nuovo PRGC con deliberazione consiliare n. 44 del 19.12.2016 e successivamente ha integrato tale approvazione con deliberazione consiliare n. 4 del 06.03.2017 per provvedere al corretto recepimento di uno dei rilievi della Soprintendenza Archeologia del Friuli Venezia Giulia contenuti nella nota prot. n. 4900 del 15.06.2016 della medesima Soprintendenza.

La deliberazione consiliare di approvazione n. 44/2016 e la relativa documentazione tecnica sono pervenute al Servizio pianificazione territoriale e strategica in data 06.02.2017, mentre la successiva deliberazione integrativa n. 4/2017 è pervenuta in data 14.03.2017.

Con proprio atto n. 161 del 12.12.2016 la Giunta comunale di Sagrado in qualità di Autorità competente ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 ha espresso il parere motivato ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Tale parere è stato condiviso dal Consiglio comunale in qualità di Autorità procedente nella deliberazione n. 44/2016 di approvazione del nuovo PRGC.

Si dà atto che le modifiche azionarie e normative introdotte a seguito del completamento della procedura di VAS attengono, tra l'altro, alla esatta definizione della fascia di rispetto di un elettrodotto già esistente e quindi non introducono nessun nuovo vincolo sul territorio come evidenziato nell'elaborato "CP – Esame contributi/pareri dalla fase di consultazione".

Complessivamente gli elementi del nuovo PRGC come approvati dal Consiglio comunale in accoglimento delle riserve regionali, delle osservazioni ed opposizioni accolte, del recepimento dell'Intesa con l'Agenzia del Demanio del FVG e a seguito della procedura di VAS consistono in:

#### Analisi

Tav. A01, Inquadramento territoriale scala 1/25.000

Tav. A02a-b-c, Mappe storiche (evoluzione storica dei centri abitati) scale varie

Tav. A03a-b-c-d-e, Struttura urbana scala 1/2.000

Tav. A04a, Uso del suolo in ambito extraurbano scala 1/10.000

Tav. A04b, Tipi forestali in area carsica scala 1/10.000

Tav. A04c, Elementi vegetazionali all'interno degli ambiti ARIA scala 1/10.000

Tav. A05, Individuazione aree percorse da incendi scala 1/10.000

Tav. A06, Classificazione della viabilità esistente scala 1/5.000

Tav. A07a, Vincoli territoriali scala 1/5.000

Tav. A07b, Emergenze storiche significative della Grande Guerra scala 1/5.000

Tav. A08, Aree e demani pubblici scala 1/5.000

Tav. A09a-b-c, Destinazioni d'uso in ambito urbano scala 1/2.000

Tav. A10, Classificazione storico-tipologica dell'esistente scala 1/1.000-2.000

Tav. A11a, Reti tecnologiche: idrica, fognaria, Enel scala 1/5.000

Tav. A11b, Reti tecnologiche: pubblica illuminazione, Telecom, gas metano scala 1/5.000

Tav. A12, Attività edilizia scala 1/5.000

Tav. A13, Componenti strutturali del territorio, scale varie

Elab. A14, Individuazione delle proprietà nel centro storico (ex z.t.o. B1).

#### Progetto

P.0 Piano struttura (su base CTR) scala 1/5.000

P.1 Zonizzazione su base CTR (Piano operativo) scala 1/5.000

P1.A Zonizzazione P.A.I. scala 1/5.000

P2.00 Suddivisione fogli catastali (Piano operativo) scala 1/5.000

P2.01 Zonizzazione Fg. 01 CC Sagrado scala 1/2.880

P2.02 Zonizzazione Fg. 02 CC Sagrado scala 1/2.880

P2.03 Zonizzazione Fg. 03 CC Sagrado scala 1/2.880

P2.04 Zonizzazione Fg. 04 CC Sagrado scala 1/2.880

P2.05 Zonizzazione Fg. 05 CC Sagrado scala 1/1.000

P2.06 Zonizzazione Fg. 06 CC Sagrado scala 1/1.000

P2.07 Zonizzazione Fg. 07 CC Sagrado scala 1/1.000

P2.08 Zonizzazione Fg. 08 CC Sagrado scala 1/1.000

P2.09 Zonizzazione Fg. 09 CC Sagrado scala 1/1.000

P2.10 Zonizzazione Fg. 10 CC Sagrado scala 1/1.000

P2.11 Zonizzazione Fg. 11 CC Sagrado scala 1/1.000

P2.12 Zonizzazione Fg. 12 CC Sagrado scala 1/1.000

P2.13 Zonizzazione Fg. 01 CC Peteano scala 1/2.880

P2.14 Zonizzazione Fg. 01 CC Poggio Terza Armata scala 1/2.880

P2.15 Zonizzazione Fg. 02 CC Poggio Terza Armata scala 1/2.880

P2.16 Zonizzazione Fg. 03 CC Poggio Terza Armata scala 1/2.880  
P2.17 Zonizzazione Fg. 04 CC Poggio Terza Armata scala 1/2.880  
P2.18 Zonizzazione Fg. 05 CC Poggio Terza Armata scala 1/2.880  
P2.19 Zonizzazione Fg. 06 CC Poggio Terza Armata scala 1/1.000  
P2.20 Zonizzazione Fg. 07 CC Poggio Terza Armata scala 1/1.000  
P2.21 Zonizzazione Fg. 08 CC Poggio Terza Armata scala 1/1.000  
P2.22 Zonizzazione Fg. 09 CC Poggio Terza Armata scala 1/1.000  
P2.23 Zonizzazione Fg. 10 CC Poggio Terza Armata scala 1/1.000  
P2.24 Zonizzazione Fg. 11 CC Poggio Terza Armata scala 1/1.000  
P2.25 Zonizzazione Fg. 12 CC Poggio Terza Armata scala 1/1.000  
P2.26 Zonizzazione Fg. 13 CC Poggio Terza Armata scala 1/2.880  
P2.27 Zonizzazione Fg. 01 CC San Martino del Carso scala 1/2.880  
P2.28 Zonizzazione Fg. 02 CC San Martino del Carso scala 1/2.880  
P2.29 Zonizzazione Fg. 03 CC San Martino del Carso scala 1/2.880  
P2.30 Zonizzazione Fg. 04 CC San Martino del Carso scala 1/2.880  
P2.31 Zonizzazione Fg. 05 CC San Martino del Carso scala 1/1.000  
P2.32 Zonizzazione Fg. 06 CC San Martino del Carso scala 1/1.000  
P3 Categorie di intervento degli edifici nelle zone di interesse storico-ambientale scala 1/1.000  
P4 Aree edificate - urbanizzate scala 1/5.000  
P5 Viabilità di progetto ed individuazione delle zone di recupero scala 1/5.000  
P5.01 Sistemazione della rotatoria su S.R. n° 305 (studio di fattibilità) Estratto Zonizzazione di Piano scala 1/2.000  
P5.02 Sistemazione della rotatoria su S.R. n° 305 (studio di fattibilità) Caratteristiche geometriche scala 1/200  
RU.01 Intervento di rigenerazione urbana Ambito dell'Ex Fornace. Individuazione aree scala 1/5.000  
RU.02 Intervento di rigenerazione urbana Ambito dell'Ex Fornace. Inquadramento territoriale scala 1/2000  
RU.03 Intervento di rigenerazione urbana Ambito dell'Ex Fornace. Ipotesi progettuale scala 1/1.000.

#### Testi

R, Relazione descrittiva

Allegato AL.01, Dati statistici e sull'attività edilizia

Allegato AL.02, Revisione dei vincoli

Allegato Tav. AL.02, Censimento delle attrezzature e dei servizi collettivi con indicazione delle aree per la nuova viabilità e dei piani attuativi da reiterare

NP, Prontuario degli interventi sugli edifici ricadenti in aree di interesse storico, artistico e di conservazione ambientale

N, Norme tecniche di attuazione (NTA)

Rapporto Ambientale

Sintesi non tecnica.

## **ESAME DEL NUOVO PRGC APPROVATO**

### **Contenuto della riserva n. 1.1**

Relativamente agli ambiti dismessi dell'ex fornace, dell'ex torcitura e della ex polveriera, nonché ad alcuni lotti delle località di Castelnuovo e di San Martino, si formula una riserva finalizzata ad escludere gli ambiti ed i lotti suddetti dalla perimetrazione delle aree urbanizzate, affinché la perimetrazione stessa risulti più attinente all'osservanza dei requisiti del DPGR n. 0126/Pres. del 20.04.1995.

### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune precisa che nella tavola P4 - Aree edificate - urbanizzate allegate al PRGC sono individuate due tipologie di aree: le aree edificate e le aree urbanizzate così com'è richiesto dal DPGR n. 0126/Pres.*

*L'Amministrazione comunale evidenzia che la rappresentazione grafica contenuta nella tavola è da considerarsi rispondente a quanto definito dall'art. 5 del citato Decreto, tuttavia concorda sul fatto che una tavola così concepita risulta di scarsa utilità ai fini della definizione di "aree urbanizzate" che potranno essere assunte per stabilire i limiti di soglia indicati all'art. 4, comma 1, lettera e) della LR 21/2015.*

Pertanto il Comune per rendere coerente la definizione di "aree urbanizzate" alle suddette definizioni modifica la grafia della tav. P4 - aree edificate - urbanizzate in modo da evidenziare chiaramente le aree urbanizzate (siano esse edificate o non edificate).

#### Verifica del superamento della riserva

Si prende atto che la Tav. P4 - Aree edificate-urbanizzate è stata riprodotta con una nuova grafia in grado di definire compiutamente le aree urbanizzate ai sensi dell'art. 5 del DPGR n. 0126/Pres. del 20.04.1995; tale nuova delimitazione contribuirà ad una più chiara definizione delle aree urbanizzate anche ai fini dell'applicazione dell'art. 4, co. 1, lett. e) della LR 21/2015 al termine dell'efficacia della Relazione di flessibilità stabilita nell'art. 25, co. 3, della LR 21/2015.

Si ritiene pertanto che, sulla base delle modifiche effettuate dal Comune alla tav. P4 "Aree edificate-urbanizzate", **la riserva n. 1.1 si possa considerare superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 1.2**

A riguardo della perimetrazione delle aree urbanizzate definite per l'abitato di San Martino del Carso si evidenzia che la classificazione in zona B di alcuni lotti al margine dell'abitato non appare rispondere completamente ai requisiti di cui all'art. 5, co. 1, p. 2, lett. a) - ossia "essere formate da agglomerazioni compatte, contigue consolidate di edilizia residenziale..." - del DPGR n. 0126/1995.

Conseguentemente si formula una riserva finalizzata alla dimostrazione di tale requisito in assenza del quale le previsioni azzonative andranno stralciate.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Il Comune fa rilevare che il sistema insediativo della frazione di San Martino del Carso si presenta estremamente disperso sul territorio e che tale fatto è da attribuire alle particolari caratteristiche del suolo in cui avvallamenti, inghiottitoi, piccole doline e collinette, tipici del territorio carsico, si insinuano nel tessuto insediativo tanto da caratterizzarne forme, qualità e relazioni, fino a diventarne parte integrante ed infondendo allo stesso qualità ambientale di grande pregio, senza che ciò costituisca interruzione di quella contiguità dell'agglomerato urbano che si è venuto a creare e consolidare nel tempo.

Con ciò il Comune ritiene possa essere soddisfatta anche la condizione di cui all'art. 5, co. 1, lett. a) del DPGR 0126/1995, anche se la caratteristica di "agglomerazioni compatte" in questo caso si debba più correttamente declinare in "agglomerati urbani contigui e consolidati".

Il Comune precisa che i lotti a cui fa riferimento la riserva regionale "in margine dell'abitato" rispondono ai requisiti di cui all'art. 5, co. 1, p. 2, lett. b) e c), ovvero essere "formati da isolati e o lotti contermini serviti da reti stradali urbane, di fognature e dell'approvvigionamento idrico", ovvero "gli isolati o i lotti contermini devono essere serviti e godere di una alta e dimostrata accessibilità ai principali servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive di urbanizzazione secondarie".

Precisa ancora il Comune che gli impianti a rete, rappresentanti le opere di urbanizzazione primarie esistenti, non sono stati riportati sulla tavola P4 delle aree urbanizzate ed edificate in quanto il documento sarebbe risultato illeggibile. Sono state invece compilate delle tavole grafiche specifiche denominate: A11.a ed A11.b - "Reti" che rappresentano le tavole di analisi allegate al P.R.G.C.

Il Comune garantisce che tutti i lotti di terreno individuati all'interno delle aree urbanizzate riportate nella Tav. P4 sono serviti dai principali impianti a rete o sono prossimi a questi.

Pur ritenendo di aver correttamente giustificato l'inclusione di tutti i lotti all'interno delle aree urbanizzate, il Comune fa presente che per l'individuazione delle zone B sia l'art. 5, co. 3 del DPGR 0126/1995 che l'art. 4, co. 1, lett. e) della LR 21/2015 non escludono completamente i lotti esterni alle "aree urbanizzate", ma impongono solamente che se ne debba "tenere prioritariamente conto".

#### Verifica del superamento della riserva

Si prende atto delle argomentazioni comunali in merito al grado di urbanizzazione delle zone B dell'abitato di San Martino del Carso che risultano ora maggiormente supportate anche dalla rielaborazione della Tav. P4 - Aree edificate-urbanizzate.

In merito a quanto evidenziato nelle conclusioni comunali va sottolineato che nell'espressione della riserva si aveva ben presente che la definizione delle aree urbanizzate del DPGR 0126/1995 non è tassativa per l'individuazione delle nuove zone B; ciò trova conferma da ultimo nella lett. d), co. 3, art. 5 della LR 21/2015 che

ammette la possibilità per le varianti di livello comunale di individuare nuove zone B entro una distanza di 50 metri dal perimetro delle aree urbanizzate.

Ciò posto si ritiene che la riserva fosse doverosa in primo luogo per la mancanza di una chiara definizione delle aree urbanizzate e in considerazione che l'individuazione di lotti al margine dell'abitato di San Martino del Carso appariva contraddittoria con le strategie degli ambiti residenziali di recente espansione urbana (*"favorire l'utilizzo delle aree urbanizzate ancora libere ed un miglior sfruttamento dei lotti sottoutilizzati, onde evitare ulteriori fenomeni di dispersione insediativa"*).

Chiarito un tanto si ritiene che la definizione delle aree urbanizzate definita in sede di approvazione del nuovo PRGC possa costituire un riferimento "stabile" per l'eventuale individuazione di nuove zone B in coerenza con le strategie del Piano evitando, al contempo, di perpetrare una modalità di aggregazione progressiva delle zone B verso l'esterno degli abitati.

In conclusione si ritiene che sulla base delle argomentazioni e dimostrazioni proposte dal Comune l'individuazione di nuovi lotti di zona B nell'abitato di San Martino del Carso possa essere ritenuta coerente con la definizione delle aree urbanizzate prevista dalla Tav. P4 e con le strategie del Piano.

Pertanto **la riserva n. 1.2 si può considerare superata.**

### **Contenuto della riserva n. 2**

La LR 9/2005 ha definito le tipologie dei prati stabili naturali e ha dettato norme per la loro conservazione; successivamente con la DGR n. 2166/2007 è stato approvato l'inventario regionale dei prati stabili naturali.

Va rilevato che il comune di Sagrado ha individuato (Tav. A07a "Vincoli territoriali") come "vincoli" alcune aree definite "prati stabili", tuttavia la tavola A09 "Destinazioni d'uso in ambito urbano" non contiene nessuna indicazione relativa ai prati stabili.

Pertanto si formula una riserva affinché l'Amministrazione comunale integri l'elaborato "Destinazioni d'uso in ambito urbano" e predisponga una normativa "ad hoc" nei confronti delle aree interessate dai prati stabili.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*A seguito della riserva il Comune provvede ad aggiornare le aree individuate come "prati stabili" all'interno della Tav. A 07a – "Vincoli territoriali" in conformità all'inventario della Regione FVG dei prati stabili regionali aggiornato a marzo 2016.*

*Il Comune non ritiene di aggiornare la tavola di analisi A09 "Destinazione d'uso in ambito urbano" in quanto le tipologie di aree individuate in detta tavola non hanno nulla a che vedere con la definizione di vincolo posto dal riconoscimento di un prato stabile.*

*A riguardo della richiesta di predisporre una normativa ad hoc nei confronti delle aree interessate dai prati stabili, il Comune accoglie la riserva e introduce un nuovo articolo (Art. 53bis – Prati stabili) nel quale recepisce tutte le prescrizioni normative vigenti per la tutela dei prati stabili naturali.*

#### Verifica del superamento della riserva

Si prende atto dell'aggiornamento delle aree individuate come prati stabili nella Tav. 07a – "Vincoli territoriali" e della integrazione della normativa (art. 53bis Prati stabili).

In merito alla richiesta di inserimento della indicazione di "prato stabile" nella tavola di analisi A09 "Destinazioni d'uso in ambito urbano", si precisa ad ogni modo che il senso della riserva mirava a fornire una più precisa definizione delle destinazioni d'uso (che comprendono anche l'uso del suolo) presente su tale elaborato.

Comunque, a seguito degli aggiornamenti grafici e dell'integrazione normativa, si ritiene che **la riserva n. 2 possa considerarsi superata.**

### **Contenuto della riserva n. 3**

Si formula una riserva generale finalizzata a:

- a) ricondurre a coerenza gli elementi rappresentati nel Piano struttura con la declinazione degli obiettivi e delle strategie riportata nel Cap. 7 della Relazione
- b) predisporre un approfondimento della definizione degli obiettivi e delle strategie che andranno anche implementati per le parti mancanti evidenziate e comunque declinati con maggiore aderenza vuoi rispetto alla suddivisione in zone omogenee, vuoi rispetto ai relativi impianti normativi previsti nel livello operativo definendo o approfondendo, nel contempo, il loro grado di invarianza e le modalità di trasposizione (strategie)

nella componente operativa del Piano per quelle previsioni insediative ed infrastrutturali indicate unicamente nella componente strutturale-strategica.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune accoglie la riserva verificando nella globalità e generalità gli obiettivi e le strategie del Piano. Procede quindi ad apportare le necessarie modifiche, sostituzioni e integrazioni e stralci sia alla parte grafica del Piano struttura, che al Capitolo 7 della Relazione che definisce gli obiettivi e le strategie del Piano.*

*In particolare il Comune mette in coerenza gli elementi rappresentati nel Piano struttura e quelli declinati nella Relazione come richiesto dalla riserva.*

#### Verifica del superamento della riserva

Il Comune, con alcune modifiche ed integrazioni, ha posto sostanzialmente in coerenza la rappresentazione grafica degli obiettivi e delle strategie suddivisi per ambiti territoriali (Piano struttura) e la loro declinazione contenuta nel Capitolo 7 della Relazione illustrativa, come richiesto dal punto a) della riserva.

Inoltre ha predisposto, come richiesto nel successivo punto b), l'approfondimento degli obiettivi e delle strategie (di cui si darà conto puntualmente nelle seguenti riserve che trattano argomenti che necessitavano tale approfondimento) e della loro implementazione laddove segnalato dalla riserva stessa (Elementi architettonici significativi, Aree agricole d'interesse paesaggistico).

Si ritiene comunque di evidenziare alcuni aspetti che contribuiscono a puntualizzare maggiormente il superamento della riserva:

- si prende atto della determinazione comunale di non ritenere necessario introdurre specifici obiettivi e strategie per gli "Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica" in quanto il Comune ritiene che per tali ambiti si possono applicare alcuni degli obiettivi e strategie già definiti per il subsistema dell'area Carsica indicati nella controdeduzione; di tale questione comunque si tratterà più specificatamente nella "Verifica del superamento" della riserva n. 8.1 nella quale si evidenzieranno le necessarie integrazioni agli obiettivi ed alle strategie del subsistema dell'area Carsica;
- in merito al "Limite invariante di piano", si ritiene di dover precisare che la flessibilità del 10% nei confronti di tale delimitazione va intesa come grado di variabilità entro cui le eventuali future Varianti urbanistiche che interessassero tale limite non richiederebbero la predisposizione di nuove direttive politico-programmatiche ai sensi dell'art. 63 bis, co. 8, della LR 5/2007.

Pertanto, a seguito delle modifiche ed integrazioni operate dal Comune e tenuto conto della esigenza di introdurre la precisazione di cui sopra, **la riserva n. 3 si può considerare solo parzialmente superata.**

Per le integrazioni puntuali agli obiettivi e alle strategie degli "Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica" si rimanda alla "Verifica del superamento" della riserva n. 8.1.

Relativamente invece agli "Elementi architettonici significativi" indicati nel Piano struttura si deve evidenziare che tali elementi si riferiscono a immobili vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 come riprodotti nella Tav. A07a "Vincoli territoriali" ad eccezione di un edificio localizzato nell'ambito delle aree agricole di eccellenza di Castelvecchio.

Quindi se per gli Elementi architettonici significativi corrispondenti agli immobili vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 c'è corrispondenza tra le indicazioni del livello strutturale e della parte operativa del Piano (art. 43 delle NTA), la stessa corrispondenza non si rintraccia per l'indicazione di "Elemento architettonico significativo" ricadente nell'ambito delle aree agricole di eccellenza di Castelvecchio e corrispondente all'edificio la "Torretta" non vincolato dal D.Lgs. 42/2004 stesso.

Pertanto si ritiene che tale indicazione "Elemento architettonico significativo" vada espunta dal Piano struttura.

#### **Contenuto della riserva n. 3.1**

Si formula una riserva finalizzata ad un approfondimento delle Strategie e della sostenibilità delle previsioni di carattere strutturale relative all'«Ambito di riconversione urbanistica» indicate nella Relazione illustrativa.

Pertanto, come esito di tale approfondimento, dovranno essere maggiormente definiti e coordinati gli obiettivi e le strategie delle "Direttrici di espansione urbana" con quelli dell'ambito della ex fornace al fine di stabilire condizioni (prevalente saturazione del comparto e individuazione di ulteriori fabbisogni abitativi eventualmente estesi ad un ambito di area vasta) e di temporizzazione per il trasferimento delle previsioni dal livello strutturale a quello operativo.

Si rileva inoltre la necessità di inserire nelle strategie dell'ambito della ex fornace i contenuti (opportunamente rivisti) di "flessibilità strutturale" riportati nel capitolo della Relazione inerente la flessibilità operativa del Piano definendo o approfondendo, nel contempo, il loro grado di invarianza.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune concorda con la riserva e provvede a individuare l'area della ex-fornace come unica direttrice di espansione urbana all'interno del territorio comunale.*

*Riguardo alla dimostrazione della sostenibilità a livello strutturale relativa alle scelte operate per l'ex-fornace, il Comune ribadisce che essa è insita nella definizione del processo di riqualificazione urbana che, partendo dal recupero dalle aree degradate, prevede uno sviluppo urbano del paese facendo salvo il principio di non consumare nuovo suolo.*

*Ritiene che sia privo di ogni significato dimostrare il recupero funzionale di un'area di così vaste dimensioni con la necessità di soddisfare dei fabbisogni presenti sul territorio sia a scala comunale, che di area vasta.*

*L'Amministrazione comunale precisa che sul territorio gli unici fabbisogni presenti sono quelli dei servizi. Infatti il plesso scolastico che fa riferimento alle scuole secondarie di primo grado di Fogliano Redipuglia risulta sottodimensionato rispetto all'ambito territoriale di servizio; inoltre un ulteriore servizio è quello di un'area parcheggio intermodale a supporto della stazione ferroviaria. Tali fabbisogni però possono essere soddisfatti solo attraverso l'intervento diretto di un operatore pubblico che, in questo periodo di congiuntura economica negativa, non si ritiene oggettivamente realistico.*

*Argomenta ancora il Comune che il principio indicato dal DPGR 0126/1995 di privilegiare ed incentivare le operazioni di trasformazione e riqualificazione urbanistica delle aree urbanizzate esistenti, degradate o abbandonate è stato fatto proprio dal nuovo PRGC di Sagrado e ne sancisce la sostenibilità dell'intervento a livello strategico. Per quanto riguarda il livello operativo del Piano il citato decreto per il Comune è stato rispettato come emerge dagli specifici parametri sul dimensionamento contenuti nel documento "Relazione" allegata al PRGC.*

*Il Comune ribadisce ancora che il tema del recupero delle aree degradate non deve confrontarsi o essere dimensionato/condizionato esclusivamente da un soddisfacimento di specifici fabbisogni, ma deve essere inteso come momento per favorire "l'investimento" di capitali sul territorio per creare nuove opportunità, nuove occasioni di lavoro, per migliorare la qualità dell'ambiente e del paesaggio, per creare le condizioni di una vita sociale migliore.*

*Il principio è capovolto non è più la necessità di soddisfare un fabbisogno che determina la trasformazione bensì è rendere possibile la trasformazione di un'area degradata che genera nuove opportunità e quindi nuovi fabbisogni che trovano soddisfazione nel recupero dell'area stessa. Questa è la chiave di lettura che dimostra la sostenibilità dell'intervento così come proposto a livello strutturale e quindi strategico del Piano.*

*Il Comune precisa che non vengono proposte destinazioni d'uso esclusive e specifiche per il recupero dell'area, ovvero non si prevede che l'area deve essere recuperata esclusivamente al commercio o alla residenza o esclusivamente all'industria, si prevede che deve essere recuperata alla città con la generalità delle funzioni della città.*

*Per il Comune non riconoscere questo principio significa mantenere l'intera area nello stato di degrado vigente in attesa che giunga qualche operatore deciso ad intervenire e che detti le regole per modificare il Piano regolatore senza alcun elemento di confronto.*

*In merito alla sostenibilità urbanistico-ambientale il Comune argomenta che altre ipotesi di recupero dell'area degradata appaiono irrealizzabili. Inoltre che tale sostenibilità passa attraverso l'esame di due opzioni.*

*La prima opzione è di mantenere le indicazioni pianificatorie del Piano vigente (Zona D3) con il conseguente ed ineluttabile degrado di una consistente porzione di territorio a ridosso dell'area urbana ed in continuità di un territorio particolarmente pregiato dal punto di vista paesaggistico-ambientale.*

*La seconda è quella proposta dal Piano di realizzazione di una parte di città integrata con la restante parte urbana, anche attraverso interventi di miglioramento delle infrastrutture viarie e che eviterebbe il degrado ambientale che si avrebbe con il mantenimento dello status quo.*

*Per quanto attiene alla "necessità di inserire nelle Strategie dell'ambito della ex fornace i contenuti (opportunamente rivisti) di flessibilità strutturale riportati nel capitolo della Relazione", il Comune rimanda al punto successivo di risposta alle riserve.*

#### Verifica del superamento della riserva

*In merito alla controdeduzione comunale va puntualizzato che la richiesta di pre-verifica delle previsioni di carattere strutturale per l'ambito della ex fornace non riguardava tanto la tematica della definizione di fabbisogni da correlare alle quantità edificatorie previste dal PRGC per l'ambito in questione, quanto piuttosto prefigurare*

un quadro di coerenza di tali previsioni strategiche rispetto al contesto comunale e sovra comunale in termini di sostenibilità e compatibilità.

In questo senso il Comune non ha predisposto una completa valutazione di sostenibilità delle previsioni, limitandosi a ribadire l'esigenza e la priorità di favorire il recupero dell'area degradata attraverso una riconversione funzionale che, incrementando le dotazioni infrastrutturali, contribuisce alla realizzazione di una parte di città integrata con quella esistente.

Ciò posto, comunque il Comune ha rivisto gli obiettivi e le strategie riferiti all'ambito della ex fornace di Sagrado implementando i criteri di temporizzazione degli interventi da attuarsi con successive varianti urbanistiche da sottoporre a progressive verifiche di coerenza e di sostenibilità riferite al contesto comunale e a quello di area vasta, nonché rispetto agli esiti dei monitoraggi e agli indicatori individuati nel Rapporto ambientale nell'ambito della procedura di VAS.

In riferimento alla strategia che indica di "mantenere una porzione di area come bacino di riserva per il futuro sviluppo della città" si deve quindi intendere che le successive varianti urbanistiche di trasposizione di tali previsioni dal livello strategico a quello operativo non potranno che essere di "tipo ordinario" data la rilevanza che le previsioni assumono in un contesto sovra locale.

A seguito delle precisazioni illustrate nella controdeduzione comunale, delle modifiche e delle integrazioni operate al Piano struttura e alla Relazione degli obiettivi e delle strategie del Piano, **la riserva n. 3.1 si può considerare superata.**

### **Contenuto della riserva n. 3.2**

Sempre in tema di strategie si ricorda che la sottoscrizione di Accordi di programma che producono effetti urbanistici segue la procedura delineata dalla LR 7/2000 e dall'art. 24 della LR 5/2007.

Tale procedura, in base alla DGR n. 3683 del 21.11.2003 e agli "Indirizzi operativi in materia di accordi di programma" della Giunta regionale del 30.05.2014, deve essere preceduta da una valutazione da parte della stessa Giunta regionale alla luce della rilevanza strategica, dell'interesse prevalente ed in generale dell'interesse pubblico della sottoscrizione dell'Accordo di programma.

Pertanto, in pendenza di tale determinazione, si ritiene debba essere riformulata la Strategia che prevede la sottoscrizione di un Accordo di programma per l'attuazione dell'ambito in questione.

### **Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale**

*Il Comune prende atto della riserva regionale e stralcia dalle strategie di Piano (relative all'ambito della ex fornace) l'indicazione di prevedere, in questa fase, l'attuazione del Piano attraverso l'attivazione di un "Accordo di programma" da sottoscrivere tra l'operatore privato, la Regione FVG ed altri operatori pubblici.*

### **Verifica del superamento della riserva**

Sulla base dello stralcio richiesto dalla riserva e predisposto dal Comune nelle strategie riferire all'ambito della ex fornace, **la riserva n. 3.2 è superata.**

### **Contenuto della riserva n. 3.3**

Si formula una riserva finalizzata alla riformulazione dei commi da 11 a 13 dell'art. 20 "Zona C1 - Residenziale di riqualificazione urbana della ex fornace di Sagrado".

Per coerenza la Strategia che richiama l'obbligo di cessione di aree a titolo perequativo deve essere riformulata escludendo l'obbligo di cessione di aree eccedenti quelle previste dalla normativa regionale in materia di oneri, eventualmente facoltizzando tale previsione.

### **Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale**

*Il Comune prende atto della riserva regionale e procede di conseguenza a modificare i commi 11, 12, 13 dell'art. 20 inerente la ZTO "C/1 - Residenziale di riqualificazione urbana della ex Fornace di Sagrado".*

*Con la modifica normativa il Comune rende non obbligatoria la cessione all'Amministrazione comunale di una porzione di terreno per una superficie complessiva non inferiore a 4.800 mq da destinare alla residenza da individuare in sede di PRPC e attuata in forma unitaria.*

*A seguito della eventuale cessione delle aree al Comune, nella porzione rimanente del comparto edificatorio verrà attribuito, a titolo di premialità, un ulteriore volume pari a 6.000 mc.*



#### Verifica del superamento della riserva

In considerazione delle modifiche operate dal Comune all'art. 20 delle NTA che rendono facoltativa la cessione di aree eccedenti quelle previste dalla normativa regionale in materia di oneri, **la riserva n. 3.3 è superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 3.4**

Si ritiene che la definizione normativa della Zona DR debba essere riformulata per chiarirne le effettive possibilità di utilizzo a livello operativo al di là di futuri sviluppi della stessa.

Pertanto nella normativa andrà esplicitato se l'utilizzo della Zona DR sia di tipo naturalistico-ambientale o di tipo agricolo inserendo comunque sempre a livello normativo la precisazione che non dovranno essere ammessi interventi che aumentino il carico insediativo anche a seguito della constatazione che il parere rilasciato ai sensi dell'art. 166, co. 1, lett. a) della LR 26/2012 non ha valutato aumenti di carico urbanistico in questa zona. In tal senso si formula una riserva finalizzata ad una riformulazione dell'art. 22 delle NTA.

Ferma restando la già evidenziata necessità di coordinare le Strategie delle «Direttrici di espansione» con quelle dell'«Ambito di riqualificazione urbanistica dell'ex fornace», anche le Strategie specifiche riferibili alla Zona DR dovranno essere opportunamente aggiornate e coordinate rispetto alle modalità di effettivo utilizzo previste dal livello operativo stralciando, al contempo, dalla flessibilità operativa il punto che prevede una "flessibilità libera" per i comparti C1 e DR.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva regionale e procede di conseguenza a modificare l'art. 22 delle NTA inerente la zona "DR - produttiva degradata soggetta a interventi di rigenerazione urbana" precisando gli interventi di recupero attuabili sui suoli e sugli edifici esistenti.*

*In merito al secondo punto della riserva, il Comune precisa che la prescrizione riguarderebbe la Zona D3 della ex torcitura di Poggio e non la Zona DR in quanto su tale area non è presente nessuna forma di rischio.*

*Infine il Comune provvede a stralciare la flessibilità libera per la Zona DR che viene ridefinita come flessibilità di rettifica del perimetro di zona del 2% della superficie originale.*

#### Verifica del superamento della riserva

Si prende atto delle modifiche dell'art. 22 delle NTA e della Relazione di flessibilità.

Va comunque precisato che la riserva intendeva rendere esplicito che gli interventi ammessi nel livello operativo del PRGC per la Zona DR non aumentassero il carico insediativo poiché il parere riguardante i riflessi sulla viabilità di primo livello del PRITMML rilasciato dal Servizio infrastrutture ai sensi dell'art. 166 della LR 26/2012 aveva considerato solo il carico della zona C1.

E' chiaro quindi che in caso di trasposizione dal livello strutturale a quello operativo di previsioni insediative ulteriori rispetto a quelle presenti nella area si dovrà richiedere un nuovo parere ai sensi dell'art. 166 della LR 26/2012.

Con la considerazione sopra illustrata e a seguito delle integrazioni normative e alla relazione di flessibilità, **la riserva n. 3.4 si può considerare superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 4**

Si ribadisce, anche per l'ambito della ex torcitura, che il Piano struttura può correttamente contenere previsioni insediative o infrastrutturali non immediatamente operative, ma queste indicazioni progettuali devono armonizzarsi vuoi con le indicazioni del quadro di riferimento sovraordinato, vuoi con le previsioni del Piano operativo nel senso che dette previsioni non possono essere slegate da valutazioni di necessità, compatibilità e sostenibilità in relazione alle potenzialità del contesto.

Da questa constatazione deriva che, a fronte di una maggiore specificazione degli obiettivi e delle strategie come delineati nel livello strutturale, deve anche corrispondere una adeguata pre-verifica di sostenibilità che al momento appare pesantemente condizionata dalla presenza della classificazione di pericolosità P2 del PAI.

Conseguentemente si ravvisa l'esigenza di formulare una riserva affinché la previsione strutturale relativa all'ambito dell'ex torcitura di Sdraussina (in termini di rappresentazione grafica e di Obiettivi e Strategie) sia ricondotta in assonanza a quanto prevede in proposito il vigente Piano struttura definendo o approfondendo, nel contempo, il loro grado di invarianza.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune precisa che nella relazione allegata al nuovo PRGC è stato ampiamente argomentato in merito alle previsioni e possibilità di recupero dell'area in esame.*

*La necessità di riconsiderare tutte le possibilità di recupero e riutilizzo dell'ex compendio produttivo, alla luce delle prescrizioni di ordine idrogeologica fornito dai competenti uffici regionali e alla luce del rilievo che detta area è ricompresa all'interno della zona a rischio medio P2 così come definita dal PAIR impone oggi, in considerazione della riserva regionale, una realistica riconsiderazione delle possibilità di intervento all'interno di tale area.*

*L'Amministrazione comunale considera quindi che ogni eventuale variazione delle possibili destinazioni d'uso all'interno di questo sito, nello spirito di quanto contenuto nella relazione del nuovo PRGC riguardo al recupero delle aree degradate, potrà essere presa in esame solo a seguito di un declassamento preventivo della classe di rischio idraulico, secondo le procedure indicate dal PAIR.*

*L'Amministrazione stessa evidenzia di essersi attivata per promuovere una variante al PAIR che prenda in esame la possibilità di ridurre su tale area la classe di rischio ed al contempo mantiene congelata la situazione allo stato di fatto vigente alla data di adozione del PAI.*

*Dopo queste considerazioni conferma l'attività produttiva insediata al tempo ponendo comunque alcune azioni di tutela.*

*Gli obiettivi e le strategie di Piano per l'ambito della ex-torcitura sono stati di conseguenza modificati.*

#### Verifica del superamento della riserva

*Si dà atto al Comune di aver provveduto ad eliminare dagli obiettivi e dalle strategie di Piano le indicazioni relative a ipotesi di recupero funzionale dell'area al momento non compatibili con la situazione di rischio idraulico evidenziata dal PAIR.*

*Gli obiettivi e le strategie, come modificati, confermano sostanzialmente le funzioni già previste nel PRGC vigente.*

*Oltre agli obiettivi e alle strategie sono stati, per coerenza, modificati i limiti di flessibilità della zona D3 e l'art. 21 delle NTA relativo alla zona D3 medesima.*

*Sulla base delle modifiche e delle integrazioni agli obiettivi ed alle strategie, ai limiti di flessibilità e alle NTA operate dal Comune, si può considerare **la riserva n. 4 superata.***

#### **Contenuto della riserva n. 5.1**

*Si formula una riserva affinché vengano messi a punto per l'ambito di riconversione urbanistica della "ex cava di inerti" obiettivi e strategie più adeguati a garantire un equilibrato sviluppo degli insediamenti.*

*Le indicazioni previsionali di medio lungo termine (non contemplate nel Piano operativo), qualora supportate da una pre-verifica di sostenibilità, possono trovare collocazione nel livello strutturale definendo le condizioni e le modalità di trasposizione dal livello strutturale a quello operativo attraverso la messa a punto di più appropriati obiettivi e soprattutto di adeguate strategie operative definendo o approfondendo, nel contempo, il loro grado di invarianza.*

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva regionale e procede a modificare gli obiettivi e le strategie di Piano in modo da prefigurare ad oggi un unico scenario possibile e percorribile, ovvero quello del recupero del sito sotto il profilo ambientale rimandando ad una eventuale variante urbanistica successiva la possibilità di prevedere differenti forme di utilizzo del sito stesso.*

*Il Piano quindi ipotizza il recupero dell'area a parco urbano e in tale senso il Comune precisa che per poter raggiungere tale obiettivo è necessario colmare gran parte della depressione della ex cava con il riporto di decine di migliaia di metri cubi di materiale.*

*Visti i costi che tale operazione richiederebbe la sostenibilità di un intervento di questo tipo, dato per scontato che la finalità è condivisa, si ritiene possa essere raggiunta mediante l'impiego di "terre e rocce da scavo" o l'utilizzo di materiale inerte "bonificato" derivante dalla demolizione di edifici. Il Comune provvede pertanto a stralciare tutte le strategie che prevedevano l'utilizzo del sito per altre e diverse funzioni.*

*Al fine di evitare lo stato di completo abbandono dell'ex compendio produttivo, il Comune prevede di utilizzare alcuni manufatti esistenti per soddisfare alcune esigenze di servizio dell'amministrazione comunale quali ad esempio il deposito degli automezzi o come magazzino comunale.*

#### Verifica del superamento della riserva

Si dà atto al Comune di aver modificato gli obiettivi e le strategie riferiti alla ex cava di Sagrado riconducendoli ad un unico obiettivo di recupero dell'area sotto il profilo ambientale, eliminando al contempo le ulteriori ipotesi di riconversione non ritenute sostenibili.

Come conseguenza della modifica agli obiettivi e alle strategie sono stati aggiornati anche i limiti di flessibilità (solo della normativa senza aumento degli indici di edificabilità e del rapporto di copertura).

Pertanto, sulla base delle modifiche operate dal Comune agli obiettivi, alle strategie ed ai limiti di flessibilità, **la riserva n. 5.1 si può considerare superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 5.2**

In merito ai due scenari di utilizzo della zona E/S "degradata soggetta a recupero ambientale" del tutto diversi per i quali sono ipotizzabili carichi insediativi molto differenti.

Rilevato che nessuno dei due scenari di utilizzo appare verificato sotto il profilo della sostenibilità e ferme restando le eventuali valutazioni effettuate nell'ambito della procedura VAS, si formula una riserva finalizzata alla predisposizione di tale verifica e al mantenimento nella normativa di Piano delle sole funzioni per le quali la verifica di compatibilità/sostenibilità sarà ritenuta congrua.

Le altre funzioni che appartengono a scenari di medio-lungo termine potranno essere eventualmente indicate nelle strategie dell' "Ambito di riconversione urbanistica" localizzato nella ex cava Postir.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva formulata e procede di conseguenza a modificare l'art. 32 "z.t.o. E/S zona degradata soggetta a recupero ambientale".*

#### Verifica del superamento della riserva

L'art. 32 delle NTA relativo alla zona E/S è stato modificato in modo sostanziale per renderlo coerente all'unico scenario di riconversione della ex-cava verso un utilizzo di Parco urbano.

Le funzioni di magazzino e deposito comunali da insediarsi in attesa del completamento del recupero della ex cava non prevedono la realizzazione di nuove volumetrie e quindi si può concordare con il Comune che il carico insediativo ipotizzabile possa essere considerato irrilevante.

Sulla base delle modifiche operate dal Comune alle NTA (art. 32) **la riserva n. 5.2 si può considerare superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 6**

Si formula una riserva affinché il Comune, ferme restando le eventuali valutazioni effettuate nell'ambito della procedura VAS, sostenga la previsione delle attività collocabili nella zona "E2.D - Zona mista a carattere boschivo e produzione agro alimentare della ex polveriera Monte di Mezzo" con una verifica di sostenibilità/compatibilità sia di tipo urbanistico, che ambientale e paesaggistico.

In considerazione della modifica di destinazione d'uso di una area appartenente al Demanio militare si ricorda, altresì, la necessità di pervenire al raggiungimento dell'intesa prevista nel co. 13, art. 63 bis della LR 5/2007.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune premette che l'area della "ex polveriera" è di proprietà dell'Agenzia del Demanio, pertanto l'Ente pubblico intende valorizzare e monetizzare l'intero ambito.*

*In questo senso la riconversione, valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare pubblico oltre ad essere una straordinaria opportunità per l'abbattimento del debito e la razionalizzazione delle spese della pubblica amministrazione rappresenta una grande occasione per sperimentare interventi di ridefinizione e di rigenerazione di parti degradate ed abbandonate del territorio.*

*In tal senso l'Agenzia del Demanio ha avanzato una richiesta al comune di Sagrado per la valorizzazione del bene sotto il profilo urbanistico.*

*D'altra parte sono pervenute al Comune proposte imprenditoriali per rilevare, in locazione per un periodo di venti anni, il compendio della ex polveriera per insediare un'azienda dedita alla coltivazione di funghi.*

La proposta è supportata da un piano finanziario e dalle necessarie verifiche, presso i diversi enti competenti compresa l'Azienda per i Servizi Sanitari, finalizzate a valutare la sostenibilità/compatibilità dell'intervento che ha ricevuto sempre pareri positivi.

Il Comune è convinto che il recupero di questo sito abbandonato alla attività produttiva che, a pieno regime, prevede l'impegno di trenta unità lavorative rappresenti una grande opportunità per il territorio.

Sia gli obiettivi, le strategie che le norme del piano attuativo, sono stati formulati per rendere possibile questa specifica tipologia d'intervento.

Fatte queste premesse il Comune ritiene che la sostenibilità dell'intervento risulti così motivata sotto il profilo urbanistico.

In aggiunta riporta alcune valutazioni sui volumi di traffico generati dalla nuova attività prevista nel livello operativo del PRGC all'interno del compendio: «Il luogo è ottimamente servito da una viabilità provinciale inoltre non si prevede un incremento di traffico in quanto gli addetti son previsti su tre turni lavorativi quindi il traffico veicolare leggero è di scarsissima entità, mentre quello dei furgoni o di camion frigo per il trasporto del prodotto agricolo è dell'ordine di quattro furgoni e due camion frigo con frequenza giornaliera. Il traffico veicolare generato dal nuovo insediamento risulterebbe praticamente di scarsissima entità ed ampiamente sopportabile dalla viabilità esistente senza dover prevedere nessun tipo di intervento di adeguamento.».

Il Comune precisa che le sopra richiamate previsioni erano già contenute nel nuovo PRGC come adottato e che successivamente all'adozione del Piano, risultando l'area di proprietà demaniale, si sono raggiunte le intese previste ai sensi dell'art. 63 bis, co. 13 della LR 5/2007 con l'Agenzia del Demanio.

L'Intesa raggiunta con l'Agenzia del Demanio prevede la modifica del testo delle strategie, riferite all'area della ex polveriera.

Tale modifica prevede che oltre alle attività della produzione agroalimentare, comunque ammesse all'interno delle zone agricole, siano ammesse anche attività artigianali di tipologia diversa o attività del settore della logistica o del settore direzionale.

Il recupero delle gallerie esistenti ad altra funzione può essere destinato alla attività di raccolta di collettame e mantenimento di archivi di depositi, di magazzini per possibili ulteriori attrezzature a servizio delle aziende produttive che necessitano di spazi in galleria per specifiche lavorazioni.

Ulteriore funzione ammessa è quella direzionale orientata alla ricerca tecnico-scientifica che precipuamente si possa avvalere della specialità e dell'unicità offerta dai manufatti presenti nel sottosuolo del compendio.

In merito alla compatibilità ambientale dell'intervento proposto, il Comune rimanda a quanto già illustrato nel documento riferito alla VAS, mentre per quanto attiene la valutazione di carattere paesaggistico, visto che è fatto divieto di ridurre la superficie boscata e considerato che la zona E2/D presenta una superficie ricoperta all'85% da bosco mentre il restante il 15% è costituito da piazzali antistanti l'ingresso/uscita dalle gallerie, il Comune ritiene che l'impatto paesaggistico di un intervento di questa specie, che prevede l'utilizzo delle gallerie, sia irrilevante.

Riguardo altre tipologie di attività da insediare richieste dall'Agenzia del Demanio e ritenute una strategia del Piano per poter giungere al riutilizzo di queste importanti infrastrutture è evidente che per essere accolte a livello di Piano operativo devono passare attraverso una variante urbanistica al PRGC con conseguente procedura di VAS.

Si ritiene che quella sia la sede deputata a stabilire se le nuove attività che si andranno ad insediare sono compatibili o meno con il sito in quanto ad oggi non è dato a sapere né il tipo di attività né la consistenza o ampiezza dell'azienda.

Mancando di tali dati ogni simulazione o modellazione degli effetti sull'ambiente e sul territorio risulterebbero del tutto scolastici e privi di ogni valore che possa essere ritenuto attendibile.

#### Verifica del superamento della riserva

Per quanto riguarda la sostenibilità urbanistica e ambientale delle previsioni già contemplate nel livello operativo (agricola e artigianale complementare all'attività agricola) del PRGC, si considera che le argomentazioni e le valutazioni comunali risultino sufficienti a supportare la sostenibilità delle previsioni stesse.

Va anche sottolineato che, data la particolarità delle attività da svolgersi nelle gallerie, un'ulteriore verifica di compatibilità verrà effettuata (secondo quanto stabilito dalla normativa) in occasione della predisposizione del Piano attuativo mediante l'acquisizione di un parere preventivo all'ASL competente per il rispetto delle norme di settore.

Si prende atto inoltre dell'Intesa raggiunta dal Comune con l'Agenzia del Demanio che ha comportato a livello di obiettivi e strategie un'estensione delle possibilità di utilizzo della ex polveriera verso usi artigianali, della logistica e del settore direzionale.

A tal proposito si evidenzia che per le ulteriori destinazioni e attività previste solo a livello strutturale, nelle strategie del Piano viene stabilito che la successiva variante di trasposizione da tale livello a quello operativo si dovrà fare carico di verificare l'impatto e la coerenza paesaggistico ambientale di tali nuove funzioni nei confronti del contesto territoriale.

Va tuttavia rilevato che tale modalità per la trasposizione dal livello strutturale a quello operativo non risulta correttamente riprodotta nel testo coordinato "Obiettivi e strategie e Flessibilità" allegato alla Relazione di controdeduzione alle riserve regionali ed inoltre che tale strategia va ulteriormente precisata per correlarla alle attività ammissibili nell'ambito della ex polveriera, così come definite nell'Intesa con l'Agenzia del Demanio.

In definitiva, tenuto conto delle argomentazioni in merito alla sostenibilità urbanistica, paesaggistica e ambientale e delle modifiche introdotte nelle strategie di Piano a seguito dell'Intesa con l'Agenzia del Demanio, si può considerare **la riserva n. 6 parzialmente superata.**

Infatti risulta indispensabile per permettere una corretta e coerente lettura degli obiettivi e delle strategie riferiti all'«Ambito militare dismesso» rappresentato nel Piano struttura (Tav. P.0) che nella Relazione illustrativa "Obiettivi e strategie, Flessibilità di piano", Capitolo 7.3.1, a proposito degli obiettivi del subsistema dell'area Carsica, al terzo alinea, dopo le parole «... zona dell'ex Polveriera di Peteano», siano aggiunte le parole «individuata nel Piano struttura come Ambito militare dismesso».

Inoltre nelle strategie del subsistema dell'area Carsica risulta indispensabile che nel primo paragrafo del 10° alinea, dopo le parole «... ambito della ex polveriera», siano aggiunte le parole «individuato nel Piano struttura come Ambito militare dismesso».

Mentre l'ultimo paragrafo della medesima strategia va così riformulato:

*«La variante di trasposizione dal livello strutturale al livello operativo delle ulteriori funzioni ammissibili nelle gallerie dell'ex polveriera, come sopra definite, si farà carico di verificare l'impatto e la coerenza paesaggistico-ambientale delle nuove funzioni nei confronti del contesto territoriale in cui le stesse possono avere qualche influenza, nonché nei confronti delle funzioni già in essere o già previste dal Piano operativo vigente».*

### **Contenuto della riserva n. 7**

Si formula una riserva finalizzata alla riconsiderazione sia dell'indicazione previsionale di livello strutturale (Piano struttura, Obiettivi e Strategie) definendo o approfondendo, nel contempo, il relativo grado di invarianza, sia della classificazione in "Viabilità urbana da ristrutturare" rappresentata sulle tavole di zonizzazione in quanto appare incompatibile con la scelta dell'utilizzo ciclo pedonale del ponte sull'Isonzo già progettato dalla Provincia di Gorizia.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva formulata e procede a sostituire nella legenda del Piano struttura la didascalia "viabilità alternativa alla SR 305" con la didascalia "pista ciclabile di progetto", recependo quindi quelle che sono le previsioni della "Ciclovía dell'Isonzo FVG5" che fa parte della "Rete delle Ciclovie di interesse regionale (ReCIR)". Inoltre nelle tavole di zonizzazione di PRGC, alle diverse scale viene inserito il tracciato della "viabilità di interesse regionale di 1° livello da ristrutturare" e vengono modificati di conseguenza gli obiettivi e le strategie di Piano.*

#### Verifica del superamento della riserva

Il Comune ha provveduto a recepire le indicazioni della "Ciclovía dell'Isonzo" modificando di conseguenza la Tav. Po "Piano struttura" e ha modificato gli obiettivi e le strategie del Piano eliminando i riferimenti a possibili utilizzi alternativi del tracciato rispetto a quello ciclopedonale.

Pertanto sulla base delle modifiche sopra richiamate **la riserva n.7 è superata.**

### **Contenuto della riserva n. 8.1**

Si formula una riserva affinché le nuove indicazioni previsionali (rispetto al PRGC vigente) per gli "Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica" siano riconsiderate visto che appare più consona ad un equilibrato assetto degli insediamenti riconoscere solo quegli ambiti nei quali esistono già strutture edilizie, evitando quindi la previsione di ulteriori consumi di suolo agricolo.

Qualora l'individuazione di tali ambiti sia coerente con quanto sopra indicato, gli stessi dovranno essere supportati da una pre-verifica di sostenibilità urbanistica che dovrà, tra l'altro, dimostrare l'attualità delle

previsioni partendo dalla considerazione che i due ambiti già presenti anche nella zonizzazione del PRGC vigente non hanno avuto ancora attuazione e quindi della necessità di individuarne di nuovi.

Ferme restando le eventuali valutazioni effettuate nell'ambito della procedura VAS, nel caso tali previsioni siano mantenute anche nella zonizzazione dovrà essere predisposta una verifica di sostenibilità adeguata al livello operativo del Piano sempre tenendo conto dell'esigenza di contenere il consumo di suolo.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Preliminarmente il Comune rileva che rispetto al Piano regolatore previgente nulla è stato modificato una volta che è stato stralciato l'ambito che faceva riferimento alla zona omogenea H2 che alla luce del superamento delle riserve è stata soppressa e del riconoscimento di una realtà già presente sul territorio che presenta le caratteristiche proprie della zona EG.*

*Il Comune non ritiene necessario definire degli obiettivi e delle strategie propri per questi ambiti in quanto già esplicitati all'interno del "Sistema dell'ambiente e del paesaggio" con riferimento al "Sub sistema dell'area carsica".*

*Il Comune sottolinea che uno degli obiettivi che il Piano si pone per questo sub sistema è quello dello sviluppo sotto il profilo turistico del Carso: «Individuare un approccio sostenibile per lo sfruttamento economico delle risorse presenti sia sotto il profilo agricolo che turistico in modo da non alterare o compromettere l'equilibrio naturale che si è venuto a creare».*

*Le strategie correlate a tale obiettivo sono le seguenti «Favorire le attività di ricettività agrituristica all'interno delle aziende agricole già insediate o di strutture già edificate, presenti all'interno dell'area carsica».*

*A livello di Piano struttura gli "Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica" sono indicati come "politiche di settore" ovvero rappresentano la trasposizione grafica delle politiche indicate a livello di obiettivi e di strategie di Piano.*

*Riguardo al riconoscimento dell'area che fa riferimento alla "Valle Mazucchin" all'interno di questi ambiti, il Comune precisa che anche in questo caso si recepisce uno stato di fatto.*

*Su tale area è in vigore un Piano attuativo che disciplina gli interventi all'interno dell'ambito. Interventi che sono in sintonia con gli obiettivi che hanno portato a riconoscere gli ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica.*

*Pertanto, a ben guardare, per il Comune nulla è cambiato rispetto al Piano previgente, cinque localizzazioni erano e cinque localizzazioni sono rimaste.*

#### Verifica del superamento della riserva

Si prende atto delle argomentazioni e precisazioni comunali, tuttavia va rilevato che non appare metodologicamente coerente aver individuato graficamente sul Piano struttura specifici "Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica" ed aver "spalmato" gli obiettivi e le strategie di tali ambiti nel più generale subsistema dell'area Carsica.

Un tanto anche in ragione del fatto che il PRGC vigente per tali ambiti stabilisce precisi obiettivi e strategie.

Ciò posto va rilevato che gli obiettivi e le strategie del *Sub sistema dell'area carsica* richiamati nella controdeduzione comunale non contengono un esplicito riferimento agli "Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica" e possono essere "applicabili" a tutto il subsistema.

Pertanto si ritiene che tale definizione non sia in grado di garantire la corretta gestione dell'attività di revisione o aggiornamento del Piano, come richiesto dal co. 3, lett. a), art. 63 bis della LR 5/2007.

Inoltre non tutti gli "Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica" indicati nel Piano struttura trovano corrispondenza nella zonizzazione di PRGC (si tratta di tre ambiti a sud-ovest di San Martino del Carso rappresentati diagrammaticamente); per tali ambiti già presenti nel PRGC vigente, a fronte del riconoscimento dei due nuovi ambiti di cui si tratterà di seguito, non è stata effettuata nessuna verifica di attualità e/o necessità basandosi solo sul presupposto che essi siano già vigenti.

Per tali ambiti già vigenti, ma evidentemente non ritenuti "del tutto sostenibili" per poter essere ricompresi anche nella zonizzazione, non sono state stabilite le condizioni e le modalità che le successive varianti urbanistiche dovranno rispettare per effettuare correttamente la trasposizione di tali previsioni nel livello operativo.

Va infine precisato che per quanto riguarda l'ambito di "Valle Mazzucchini" si prende atto che il nuovo PRGC ha inteso riconoscere la presenza sulle aree interessate di un Piano attuativo previgente, mentre nei confronti dell'ambito a nord di San Martino del Carso, poiché nulla veniva argomentato nella controdeduzione comunale circa la sua previsione nel nuovo PRGC, nel corso della presente istruttoria regionale si è potuto verificare (a seguito della nota trasmessa dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 03.05.2017) la presenza, anche sulle aree in questione, di un Piano attuativo previgente.

Evidenziato un tanto si fa comunque presente che **la riserva n. 8.1 si può considerare solo parzialmente superata** in quanto gli obiettivi e le strategie dell'area Carsica non contengono un preciso riferimento agli "Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica" rappresentati nel Piano struttura.

Inoltre per le previsioni di carattere strategico vigenti e confermate nel Piano struttura approvato, ma non ricomprese nella zonizzazione, si ritiene necessario che, a fronte delle potenzialità di ampliamento offerte dalla normativa delle zone E/G, la successiva variante di trasposizione dal livello strutturale a quello operativo si faccia carico di verificare l'impatto e la coerenza paesaggistico-ambientale delle nuove previsioni rispetto al contesto territoriale in cui si collocano.

Pertanto sulla base delle argomentazioni sopra illustrate si rende necessario introdurre le seguenti integrazioni alla Relazione degli obiettivi e delle strategie.

Nel subsistema dell'area Carsica, quarto alinea, l'obiettivo «*Individuare un approccio "sostenibile" per lo sfruttamento economico delle risorse presenti sia sotto il profilo agricolo che turistico in modo da non alterare o compromettere l'equilibrio naturale che si è venuto a creare.*», va circoscritto agli "Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica".

Conseguentemente al quarto alinea degli obiettivi del subsistema dell'area Carsica, dopo la parola: «*Individuare*» vanno aggiunte le parole «*, limitatamente agli Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica, ».*

Per le medesime motivazioni, nel subsistema dell'area Carsica la strategia «*- Favorire le attività di ricettività agrituristica all'interno delle aziende agricole già insediate o di strutture già edificate, presenti all'interno dell'area carsica*», va circoscritta agli Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica, stabilendo per quelli non previsti nella zonizzazione, specifiche modalità di trasposizione dal livello strutturale a quello operativo.

Pertanto, al settimo alinea delle strategie del subsistema dell'area Carsica, dopo le parole: «*... all'interno delle aziende agricole già insediate o di strutture già edificate presenti all'interno dell'area Carsica*», vanno aggiunte le parole: «*limitatamente agli Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica. La variante di trasposizione degli ambiti dal livello strutturale a quello operativo si farà carico di verificare l'impatto e la coerenza paesaggistico-ambientale delle previsioni rispetto al contesto territoriale in cui si collocano.*».

### **Contenuto della riserva n. 8.2**

Nell'ottica del recupero del patrimonio edilizio esistente va ricordato che l'art. 36 della LR 19/2009 prevede la possibilità di interventi di trasformazione per gli edifici esistenti in zona agricola.

Si formula quindi una riserva finalizzata alla riformulazione dell'art. 33 delle NTA nel senso di non ammettere la realizzazione di nuovi edifici, ma solo l'ampliamento di quelli esistenti.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune controdeduce che rispetto alla normativa del PRGC vigente non è stato cambiato praticamente nulla.*

*Il Comune conferma quindi integralmente le norme di attuazione del precedente Piano anche in considerazione che, ad oggi, non hanno prodotto nessun effetto negativo sul territorio e rappresentano una opportunità di sviluppo per l'intero settore sia agricolo che turistico ricettivo.*

#### Verifica del superamento della riserva

Si prende atto della controdeduzione comunale e si precisa che la riserva era mirata a chiarire che, in coerenza con gli obiettivi del Piano, le volumetrie da destinare a nuovi edifici presuppongono la preesistenza di edifici nella zona E/G.

Si ritiene quindi che la previsione di realizzazione di nuovi edifici (co. 4, art. 33 delle NTA) non possa che riguardare le zone E/G in quanto già edificate, considerato anche quanto evidenziato nella precedente riserva 8.1 in merito alla presenza di edifici nelle due zone E/G introdotte per la prima volta dal nuovo PRGC.

Pertanto **la riserva n. 8.2 si può considerare superata.**

### **Contenuto della riserva n. 8.3**

Riprendendo le considerazioni in merito alla sostenibilità delle previsioni del livello strutturale e ferme restando le eventuali valutazioni effettuate nell'ambito della procedura VAS, si considera che anche la zona H2 "turistica commerciale" debba essere oggetto di una verifica di sostenibilità sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.

Inoltre, in considerazione che la zona in questione risulta di fatto a supporto dell'area museale del Monte San Michele, si ritiene la classificazione di zona H2 "impropria" rispetto al contesto nella quale si colloca.

Pertanto si formula una riserva affinché il Comune preveda per tale nuova previsione insediativa una verifica di sostenibilità ed una classificazione in assonanza con la limitrofa zona per servizi a destinazione museale.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva formulata e procede di conseguenza a stralciare dal Piano struttura il perimetro che indentificava l'ambito per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica, mentre nelle tavole di zonizzazione viene ad essere stralciata la zona omogenea H2.*

*Allo stesso tempo l'area in esame viene riclassificata: nel Piano struttura all'interno degli "ambiti ed attrezzature per servizi collettivi" mentre nel Piano operativo all'interno della zona S - Zona destinata a servizi ed attrezzature collettive. Un tanto perché l'area in esame destinata alla funzione commerciale (caffetteria, ristorante) e ricettiva (alberghiera) è da porre in stretto legame con l'adiacente zona museale e di questa ne viene a fare parte integrante.*

*Di conseguenza le NTA del Piano vengono modificate stralciando l'Art. 34. - Z.t.o. "H2" - Zona turistica e commerciale e aggiungendo quattro nuovi commi all'Art. 36 - Z.t.o. S - Zone destinate a servizi ed attrezzature collettive che di fatto sono la trasposizione dei contenuti dell'Art. 34 che è stato soppresso*

#### Verifica del superamento della riserva

Sulla base delle modifiche operate dal Comune al Piano struttura, alla zonizzazione ed alle NTA **la riserva n. 8.3 si può considerare superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 9.1**

Si ritiene che la flessibilità debba riferirsi alle ZTO, anche al caso differenziandone la percentuale quando posta in ambiti o subsistemi diversi, e affinché ad un tanto si provveda si pone la presente riserva.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune precisa che nel capitolo 7.4 "Flessibilità", contenuto all'interno del documento Relazione, è riportata "la relazione con l'indicazione motivata dei limiti di flessibilità, riferiti agli specifici contenuti del piano, per l'attuazione, la revisione o l'aggiornamento del Piano medesimo" così come richiesto dall'art. 63 bis, co. 7, lett. b), p. 1) della LR 5/2007.*

*In tale relazione il Comune ha inteso suddividere la flessibilità in due distinte categorie: una flessibilità di tipo strutturale ed una flessibilità di tipo operativa. Ancora specifica il Comune che nella legge si parla di flessibilità riferita agli specifici contenuti del Piano e non di flessibilità riferita esclusivamente alle singole zone omogenee individuate dal Piano operativo.*

*Gli ambiti territoriali, i sistemi, i sub sistemi definiti dal Piano struttura, sono considerati contenuti del Piano.*

*In tal senso nella Relazione illustrativa di PRGC viene indicato che "I limiti di flessibilità vengono enucleati con riferimento sia ai sistemi e sottosistemi, ambiti ed aree, indicati nel Piano struttura, che rappresentano il quadro delle componenti strutturali territoriali, con riferimento al quale sono delineati gli obiettivi e le strategie del Piano sia alle diverse zone omogenee del Piano operativo".*

*Ciò posto la Relazione di flessibilità di Piano è stata suddivisa in due distinti paragrafi: il primo riferito al Piano struttura ed il secondo riferito al Piano operativo.*

*Il Comune ammette che la denominazione data ai diversi paragrafi che fanno riferimento alla flessibilità di Piano possa essere fuorviante rispetto ad una corretta lettura dei testi contenuti e pertanto procede ad una loro modifica e parziale integrazione dei testi.*

#### Verifica del superamento della riserva

Si prende atto delle argomentazioni ed integrazioni comunali che precisano più adeguatamente i livelli di flessibilità (di tipo "strutturale" e "operativo") definiti dal nuovo PRGC.

In sostanza le indicazioni di "flessibilità strutturale" (che non riguardano propriamente l'art. 63 bis, co. 7, lett. b), p. 1) della LR 5/2007) definiscono il livello di invarianza o flessibilità dei singoli ambiti definiti nel piano struttura e permettono di valutare se le modifiche agli stessi attraverso varianti necessitano o meno di una rivisitazione degli obiettivi e delle strategie del Piano ponendosi o non ponendosi in conflitto con gli stessi.

Mentre il secondo campo di flessibilità di tipo "operativo" riguarda l'assetto azionato del Piano (in adeguamento effettivamente all'art. 63 bis, co. 7, lett. b), p. 1) della LR 5/2007 che prevede tali incrementi riferiti alle funzioni di Piano in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste per le diverse funzioni) e



attiene alle disposizioni dell'art. 63, co. 5, della LR 5/2007, all'art. 17 del suo Regolamento di esecuzione (D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20.03.2008) e all'art. 10 della LR 33/2002.

Si ricorda inoltre che tale flessibilità in base all'art. 25, co. 3, della LR 21/2015 conserva la sua efficacia per 12 mesi dopo l'entrata in vigore del PRGC.

Sulla base delle precisazioni e delle integrazioni del Capitolo 7 Flessibilità della Relazione di Piano, si può considerare **la riserva n. 9.1 superata**.

#### **Contenuto della riserva n. 9.2.**

Si rileva che nel punto "2. I limiti di flessibilità del sistema degli insediamenti", dopo aver definito il perimetro "di massima estensione delle zone urbanizzate e da urbanizzare", viene prevista per gli Ambiti residenziali di recente espansione urbana (formato da ZTO B1, B1 e B3) una flessibilità in aumento o diminuzione del 10%, potendosi anche intendere - per come formulato detto punto - che la flessibilità per tali ZTO sia genericamente applicabile all'interno del "Perimetro di massima estensione delle aree urbanizzate e da urbanizzare".

Al riguardo si rileva come non sia dato rinvenire nel Piano struttura detto perimetro, mentre risulta presente un "Limite invariante di Piano" per il quale, con la riserva n. 2, è stata chiesta una maggior definizione.

Riguardo quanto sopra si evidenzia che la flessibilità prevista per le ZTO B in argomento deve in ogni caso riguardare situazioni interne le aree urbanizzate di cui alla Tav. P4, e affinché si provveda ad indicare un tanto si pone la presente riserva.

#### **Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale**

*Il Comune prende atto del rilievo mosso e provvede a sostituire all'interno del capitolo relativo alla flessibilità di Piano la dicitura "massima estensione delle zone urbanizzate e da urbanizzare" con la dicitura "Limite invariante di piano" in modo da far coincidere il testo con quello riportato nella didascalia contenuta nella legenda del piano struttura. Il Comune dà atto che il limite invariante di Piano comprende al suo interno aree che risultano urbanizzate.*

#### **Verifica del superamento della riserva**

Sulla base della modifica introdotta nel capitolo relativo alla flessibilità di Piano, **la riserva n. 9.2 è superata**.

#### **Contenuto della riserva n. 9.3**

Per il "Perimetro di massima estensione delle zone urbanizzate e da urbanizzare" viene prevista una flessibilità, fino al 10% della sua estensione.

Al riguardo si deve osservare che tale perimetro è elemento strutturale del Piano e non un contenuto progettuale del Piano operativo ed inoltre costituisce elemento invariante.

In ordine ad un tanto è ricordato che il Piano incentra lo sviluppo esclusivamente nel sito dell'ex fornace, si formula la presente riserva affinché sia stralciata la flessibilità prevista per il "perimetro di massima estensione delle zone urbanizzate e da urbanizzare".

#### **Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale**

*Il Comune specifica che per effetto delle risposte fornite ai punti precedenti e delle modifiche apportate al testo della relazione riferita alla flessibilità di Piano ritiene tale punto della riserva superato.*

#### **Verifica del superamento della riserva**

Si ritiene che la riformulazione del grado di flessibilità del "limite invariante del Piano" contenga la precisazione che tale flessibilità vale per gli ambiti del sistema insediativo in esso contenuti e che tale perimetro ricomprende le aree urbanizzate.

Inoltre si richiama quanto puntualizzato nella "verifica del superamento" della riserva n. 3 in merito al grado di coerenza del "limite invariante del Piano".

Pertanto sulla base di tali precisazioni **la riserva n. 9.3 si può considerare superata**.

#### **Contenuto della riserva n. 10**

Si formula una riserva finalizzata all'affinamento del processo di riconoscimento dei tessuti edificati e degli edifici meritevoli di conservazione come pure alla conseguente declinazione delle categorie d'intervento con l'obiettivo

di preservare i valori ancora presenti (ad es. cortine edilizie, allineamenti, rapporti tra pieni e vuoti, corti e aree verdi) e di limitare la completa sostituzione degli edifici attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con la completa demolizione e ricostruzione solo a fronte di comprovate motivazioni di ordine igienico o statico e purché si mantengano i fronti esterni prospicienti le pubbliche strade suscettibili di tutela.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Il Comune rileva che il "processo di riconoscimento dei tessuti edificati e degli edifici meritevoli di conservazione" è stato particolarmente approfondito fino a giungere alla catalogazione di ogni singolo fabbricato ricompreso all'interno della zona omogenea A0.

Sempre nel merito delle analisi condotte sul tessuto edificato il Comune rimanda alla lettura delle tavole di analisi A.02a - A.02b - A.02c (mappe storiche riferite agli abitati di Sagrado, Poggio e San Martino del Carso), a quelle riferite alla interpretazione storica del tessuto edificato ed in particolare le tavole A.03a - A.03b - A.03c (struttura urbana in epoca post napoleonica 1818-1825) e le tavole A.03d - A.03e (struttura urbana relativa al 1914) e infine alle tavole di analisi A.09a - A.09b - A.09c che rappresentano la destinazione d'uso dei suoli rilevata in ambito urbano.

Sulla base di tali analisi sono stati dedotti i perimetri dei centri urbani che presentano maggiore valenza sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale. Ulteriori analisi hanno interessato questi centri con approfondimenti sulle caratteristiche tipologiche, d'uso, di conservazione e di utilizzo dei singoli fabbricati.

Il Comune precisa che si è giunti alla catalogazione di ogni fabbricato (tavola A.10 Classificazione storico tipologica) ed alla individuazione delle proprietà di ogni singola particella catastale ricompresa all'interno dei perimetri di centro storico (elaborato A.14 Individuazione delle proprietà nel centro storico ex B1).

Il Comune ammette che la tavola A10 (che di fatto rappresenta la sintesi di tutte le analisi svolte) non è stata sufficientemente commentata, ma da un'attenta lettura dei paragrafi 2.3 - Percorsi e spazi pubblici e 2.4 - Tipologie insediative e le caratteristiche tipologiche-edilizie, ma in generale di tutto il secondo capitolo dell'allegato NP - Prontuario per gli interventi nelle zone di interesse storico, artistico e di conservazione ambientale si può chiaramente comprendere il percorso svolto. Come sono state delineate le categorie di intervento per ogni singolo edificio sono illustrate al paragrafo 3.1 del Prontuario.

Il Comune afferma di non comprendere cosa sarebbe stato necessario svolgere per "affinare il percorso di riconoscimento dei tessuti edificati".

Il Comune ritiene invece di specificare meglio il significato della tav. P3 - Categorie di intervento degli edifici nella zona di interesse storico-ambientale.

Per l'intera zona A0 sono individuate le seguenti categorie di intervento:

- nuova costruzione con sagoma limite (n. 2 casi a Sagrado e n. 2 a Poggio); ristrutturazione edilizia con ampliamento degli edifici esistenti o demolizione con ricostruzione: sagoma limite di progetto (n. 8 casi a Sagrado e n. 7 casi a Poggio); ampliamento per sopraelevazione di fabbricati esistenti; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione; ristrutturazione con conservazione dei caratteri esterni e demolizione.

Per la gran parte dei fabbricati si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia.

Su questa categoria di intervento, ammette il Comune, può nascere confusione per diverse interpretazione dello spirito della norma.

Nelle norme del PRGC di Sagrado per gli interventi di ristrutturazione edilizia il Comune ha inteso quelli definiti all'art. 4, co. 1, lett. c) della LR 19/2009 (Codice regionale dell'edilizia), così come specificato all'art. 38 (Disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia) della medesima legge.

Viste le caratteristiche tipologiche dei fabbricati, il loro livello di conservazione, il grado di compromissione del corpo edilizio, rispetto alla morfologia originale, tra gli interventi ammessi il Comune propone anche quello della ristrutturazione con demolizione totale o parziale del fabbricato e sua riedificazione. Riedificazione deve avvenire, se non diversamente specificato dalla tav. P3, con la stessa sagoma e nello stesso sito del fabbricato originale.

Specifica ancora il Comune che l'art. 38 della LR 19/2009 disciplina che gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione totale o parziale possano comportare modifiche alla sagoma e di collocazione dell'area di sedime, oltre che nei casi di adeguamento alla normativa antisismica e igienico-sanitaria, anche nei casi di "Esigenze di arretramento del filo facciata..." e "di sostituzione di singoli edifici esistenti...".

Nessuno dei casi riportati dall'art. 38 della citata legge è previsto dal Piano per la zona omogenea A0.

Pertanto per il Comune nell'eventualità che si proceda alla demolizione totale o parziale del fabbricato esistente, questo dovrà essere ricostruito nello stesso sito e con la stessa sagoma del fabbricato originale, se non diversamente disposto dalla tav. P3.

Negli interventi di ricostruzione o di nuova edificazione all'interno della zona dovranno essere rispettate precise indicazioni sia di carattere compositivo delle facciate e delle coperture che di utilizzo dei materiali da impiegare. Tali

*elementi sono stati dedotti da un'attenta analisi dei fabbricati esistenti in modo tale da riproporre anche nella costruzione di nuovi edifici stilemi in stretta armonia con il tessuto urbano originario.*

*Con le considerazioni sopra descritte il Comune ritiene che gli interventi previsti per tutti i fabbricati all'interno della zona omogenea A0 siano nello spirito della tutela e della salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, anche se non impongono un recupero filologico dei singoli edifici che, come più volte detto e ripetuto, la maggior parte di questi non hanno gran valore architettonico. Interessa per il Comune giungere ad un recupero del patrimonio edilizio esistente che faccia salvo l'impianto urbano originale e salvaguardi l'immagine complessiva del borgo o del centro abitato.*

#### Verifica del superamento della riserva

Si prende atto delle precisazioni comunali in merito alla definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Va ribadito che l'individuazione della zona A0 deriva da una scelta autonoma del Comune in quanto né il borgo antico di Sagrado, né quello di Poggio III Armata risultano inclusi nell'allegato "F" "Elenco dei complessi urbanistici di interesse storico-artistico e di pregio ambientale" delle norme di attuazione del PURG.

Come riconosciuto dallo stesso Comune la maggior parte degli edifici ricompresi in tali borghi non presenta rilevanti valori architettonici.

L'intento dichiarato del Comune è quindi di giungere al recupero del patrimonio edilizio esistente conservando al contempo l'impianto urbano originario e salvaguardando l'immagine complessiva del borgo o del centro abitato.

Va anche ricordato che la classificazione di zona A0 non deriva propriamente dalle NTA del PURG, quanto piuttosto dalla loro applicazione in senso evolutivo applicata nel corso degli anni nella strumentazione urbanistica dei Comuni e validata dalla Regione.

Tale indicazione intendeva per i nuclei inclusi nell'allegato "F" delle NTA del PURG stabilire, attraverso analisi e normative di dettaglio, i criteri di intervento diretto sugli edifici senza l'obbligo di ricorrere alla preventiva predisposizione di uno strumento attuativo come richiesto dall'art. 34 delle stesse NTA.

Come ribadito nella controdeduzione comunale, con il nuovo PRGC l'Amministrazione intende invece attribuire un ruolo e valore ancora maggiore alle zone B1 "di interesse ambientale" vigenti ricomprendendole nella zona A0 "di conservazione ambientale" per le finalità sopra ricordate.

Si ritiene quindi che alla luce di quanto sopra esposto si possa considerare l'indicazione di zona A0 non derivante da un approfondimento delle indicazioni del PURG quanto dall'espressione di una volontà di attenzione da parte del Comune alla conservazione dell'immagine dei borghi originari, volontà che comunque non può prescindere dalle finalità prioritarie di conservazione dell'edificato, proprie della zona A, come delineate dalle norme di attuazione del PURG stesso.

Per tali motivazioni si può considerare **la riserva n. 10 solo parzialmente superata.**

Pertanto per ricondurre la zona A0 individuata dal Comune nell'ambito delle indicazioni metodologiche del PURG si ritiene indispensabile che nella zona "A0 zona residenziale di conservazione ambientale" gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante demolizione e ricostruzione siano limitati a casi comprovati in cui le ragioni di ordine igienico, statico e di riqualificazione energetica non permettano di mantenere la consistenza materiale dei fabbricati o non garantiscano esiti formali coerenti con il contesto edificato che si intende tutelare.

Pertanto, all'art. 14, co. 7, lett. b. "Edifici soggetti a ristrutturazione", alla lettera b4), dopo le parole "Gli interventi", vanno aggiunte le seguenti: *"da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione sono limitati a casi comprovati in cui le ragioni di ordine igienico, statico e di riqualificazione energetica non permettano di mantenere la consistenza materiale dei fabbricati o non garantiscano esiti formali coerenti con il contesto edificato che si intende tutelare. La necessità di demolizione e ricostruzione dovrà essere attestata da un'apposita relazione quale parte integrante e sostanziale di quella disciplinata rispettivamente negli artt. 24 e 26 della LR 19/2009 da allegare alla istanza o alla segnalazione preventiva all'esecuzione delle opere."*

Inoltre, per garantire che gli esiti delle operazioni di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione siano rispettosi del tessuto edilizio esistente, si ritiene necessario che al medesimo comma 7, dopo la lettera b4), vada aggiunto il seguente paragrafo:

*«- Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia compreso l'intervento che prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio con il vincolo di mantenere la nuova costruzione nella medesima posizione di quella demolita e con la riproposizione delle dimensioni, della tipologia, della sagoma, e degli elementi architettonici caratteristici dei luoghi. Devono essere rispettate tutte le prescrizioni riportate nel capitolo riguardante la "normativa edilizia" del Prontuario di cui al comma 15 del presente articolo. Qualora presenti, dovranno essere riutilizzati elementi caratteristici presenti nel fabbricato originario quali, ad esempio, riquadri di fori, architravi, colonne, decori, fregi, sporti di linda eccetera. Gli interventi di ristrutturazione*

*edilizia possono essere attuati contestualmente a interventi di ampliamento all'esterno della sagoma e sedime esistenti. In tali casi dovranno essere rispettate, per le parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale relativamente al sedime, alla sagoma, al volume e all'altezza, le distanze fra edifici e dai confini contenute nel presente articolo e le prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nel Prontuario di cui al comma 15 del presente articolo.».*

### **Contenuto della riserva n. 11.1 e n. 11.2**

Va evidenziato che, rispetto alle analisi effettuate per gli edifici ricadenti nella zona A0 degli abitati di Sagrado e Poggio III Armata, per gli edifici ricadenti nell'abitato di San Martino (al di là di quanto riportato in Relazione) non è stata effettuata una altrettanto evidente analisi dei valori storico-ambientali presenti.

D'altronde non risulta evidente la ricaduta normativa dell'individuazione dei fabbricati definiti "Singoli edifici equiparati a quelli ricadenti nella zona A0".

Per tali considerazioni si formula una riserva finalizzata a implementare i contenuti analitici del Piano a riguardo dell'individuazione dei fabbricati nell'abitato di San Martino del Carso definiti "Singoli edifici equiparati a quelli ricadenti nella zona A0" e rappresentati nella Tav. P.1 Zonizzazione.

Tale approfondimento dovrà essere finalizzato a dimostrare le motivazioni paesaggistiche o storico-culturali che ne consentono l'individuazione come "singoli edifici" assimilabili alla zona omogenea A0, ma non riconducibili ad una specifica "zona urbanistica" come richiesto dal PURG (Riserva n.11.1).

Inoltre per gli edifici singoli suscettibili di essere urbanisticamente riconosciuti nell'assetto azzonativo del nuovo Piano, a livello normativo dovrà essere precisato che le possibilità d'intervento sui "Singoli edifici equiparati a quelli ricadenti nella zona A0" sono le medesime di quelle previste per la zona A0 (Riserva n. 11.2).

### **Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale**

*Il Comune precisa che come riportato nella relazione allegata alle riserve regionali, i singoli edifici equiparati a quelli ricadenti nella zona omogenea A0 sono localizzati unicamente nella frazione di San Martino del Carso e che tali edifici ripropongono dei modelli architettonici tipici della regione carsica.*

*La riserva regionale richiede un approfondimento per dimostrare le motivazioni paesaggistiche o storico-culturali che ne consentano l'individuazione come "singoli edifici" ma non riconducibili ad una "zona urbanistica".*

*L'Amministrazione comunale evidenzia che il profondo studio di analisi condotto sui centri abitati di Sagrado e Poggio derivava dal fatto che si doveva interpretare il processo di sedimentazione urbana avvenuto nel corso dei secoli al fine di poter estrapolare i principi fondanti sui quali si sono venuti a generare tali centri.*

*Nel caso di San Martino del Carso, invece, non è stato necessario svolgere questo processo di analisi in quanto come si può riscontrare dalle fotografie del luogo scattate dopo il primo conflitto mondiale (1919) "di queste case non è rimasto che qualche brandello di muro ..." come testimonia il poeta Ungaretti, che in questi luoghi ha combattuto, nella poesia "San Martino del Carso".*

*Sono edifici edificati dopo il 1919, hanno pertanto meno di 100 anni. Architetture essenziali, spontanee, fondate su modelli tipici della regione carsica.*

*L'esame condotto per la catalogazione di questi fabbricati è stato di natura visiva, prendendo in esame la conformazione esterna delle facciate e delle coperture.*

*Come si evince dalle tavole di zonizzazione del Piano, la maggior parte di questi fabbricati formano delle cortine edilizie; solo 8 edifici sono isolati.*

*Non si è ritenuto di individuare una specifica zona omogenea per tutelare tali fabbricati in quanto nelle aree di pertinenza o nelle immediate vicinanze sorgono altri edifici di epoca molto più recente e privi di ogni valore architettonico-paesaggistico.*

*Si è pertanto ritenuto intervenire in modo più razionale e ricomprendere tali edifici di valore architettonico-paesaggistico all'interno della zona B1 – zona residenziale saturata e di completamento, quale zona propria di appartenenza ma di vincolare gli interventi edilizi su questi fabbricati al rispetto di precise indicazioni sia formali che sull'impiego di materiali così come sono riportate all'interno del "Prontuario" predisposto per gli interventi nelle zone A0. I rimandi normativi sono contenuti ai commi 19-20-21 dell'art. 16 delle NTA.*

### **Verifica del superamento della riserva**

Si prende atto delle nuove argomentazioni e specificazioni comunali (anche in merito ai riferimenti normativi da adottare per tali fabbricati) e della ribadita volontà dell'Amministrazione comunale di riconoscere alcuni

fabbricati nella frazione di San Martino del Carso che per loro caratteristiche tipologiche e architettoniche possono essere equiparati ai fabbricati ricadenti all'interno della zona omogenea A0.

Va anche evidenziato che l'esame condotto dal Comune per la catalogazione di questi fabbricati è stato di natura essenzialmente visiva e che la maggior parte di questi fabbricati formano delle cortine edilizie; mentre solo otto edifici sono isolati inseriti nella zona B1. Inoltre la controdeduzione comunale mette in rilievo l'impossibilità di classificare l'intera area dell'abitato di San Martino del Carso in zona A0 come effettuato per Sagrado e Poggio III Armata, volendo tutelare esclusivamente gli edifici che conservano ancora alcuni valori architettonico-paesaggistici pur essendo inglobati in un tessuto edilizio di più recente trasformazione.

Pertanto, sulla base delle nuove argomentazioni e dei chiarimenti forniti dal Comune, **le riserve nn. 11.1 e 11.2 si possono considerare superate.**

### **Contenuto della riserva n. 12.1**

In merito alla classificazione della viabilità si rileva che non vi è corrispondenza tra la classificazione della viabilità operata dal nuovo Piano (Tav. A.06 "Classificazione della viabilità esistente", Tav. P.5 "Viabilità di progetto ed individuazione delle zone di recupero" e norme di attuazione – art. 37) e quanto previsto al riguardo nel PRITMML. Pertanto si formula una riserva affinché il Comune definisca nell'elaborato P.5 le viabilità e le relative fasce di rispetto in adeguamento alle disposizioni del PRITMML succitato.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva regionale e provvede a modificare gli elaborati di analisi e di progetto ponendoli in coerenza tra loro oltre che recepire le norme di ordine sovraordinato.*

*Vengono pertanto modificati i seguenti elaborati Tav. A06 "Classificazione Viabilità esistente", Tav. P5 "Viabilità di progetto ed individuazione delle zone di Recupero", Tav. P0–Piano struttura, Tav. P1 zonizzazione di piano e Tav. P2 varie zonizzazione di piano in scala 1:2000.*

#### Verifica del superamento della riserva

Sulla base delle integrazioni operate dal Comune alle norme di attuazione si può considerare **la riserva n. 12.1 superata.**

### **Contenuto della riserva n. 12.2**

Riguardo il dimensionamento delle fasce di rispetto della rete viaria non individuata dal PRITMML, si ricorda che a seguito dell'entrata in vigore di tale Piano per la rete stradale non indicata nello stesso trovano applicazione, in ultima analisi, le norme del Decreto Ministeriale n. 1404 del 01.04.1968.

Ciò in forza delle disposizioni transitorie dell'art. 234, co. 5, del Codice della strada da cui si evince che le norme di cui agli artt. 16, 17 e 18 relative alle fasce di rispetto stradale si applicano successivamente alla classificazione delle strade ed inoltre che, fino all'attuazione di tale adempimento, trovano applicazione le previgenti disposizioni in materia.

Poiché ai sensi dell'art. 6, co. 12, della LR 18/2011 l'entrata in vigore del PRITMML ha comportato l'abrogazione delle disposizioni nel settore della viabilità contenute nella variante al PURG approvata con DPGR n. 167 del 06.04.1989 (PRV), le previgenti disposizioni in materia di fasce di rispetto stradale da considerare sono – come detto – quelle definite nel DM 01.04.1968, n. 1404.

Ne deriva che le disposizioni previste dal citato DM e relative alle distanze minime a protezione della rete viaria non individuata dal PRITMML vanno osservate nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e fuori degli insediamenti previsti dai PRGC, senza contrastare con le determinazioni di competenza dei singoli Gestori/Enti proprietari delle strade extracomunali.

Conseguentemente, si solleva una riserva affinché l'Amministrazione comunale introduca le fasce di rispetto per tutte le viabilità della rete viaria non individuata dal PRITMML con le modalità e le dimensioni previste dal DM 01.04.1968, n. 1404 succitato.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune ha preso atto della riserva regionale e ha provveduto a modificare l'art. 37 delle NTA stabilendo che la viabilità comprensoriale e comunale abbia una fascia di rispetto di 20 m in quanto strade di tipo "D" secondo il DM 1*

aprile 1968, n. 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

#### Verifica del superamento della riserva

Con l'integrazione predisposta dal Comune all'art. 37 delle norme di attuazione **la riserva n. 12.2 è superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 13.1**

*Art. 6 Modalità di attuazione del PRGC*

Il co. 5, art. 6 delle NTA indica che "al fine di mantenere la previsione edificatoria approvata", "l'indice di fabbricabilità previsto dal piano attuativo (già approvato alla data di adozione del nuovo PRGC) è ridotto del 15%", ferma restando l'applicazione della definizione del volume (Vu) prevista dal nuovo Regolamento edilizio.

Poiché i Piani attuativi in argomento sono quelli già approvati si ritiene che la riduzione o comunque la modifica delle possibilità edificatorie debba essere maggiormente argomentata.

Si chiede pertanto che la scelta operata sia ulteriormente sostenuta e giustificata predisponendo i conteggi e le considerazioni che hanno portato a prevedere la riduzione di cui alla norma in argomento.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune allega una scheda esplicativa che riporta i conteggi e le considerazioni che hanno condotto a prevedere la riduzione di cui alla norma in argomento.*

*In particolare propone il confronto del calcolo del volume di un edificio tipo, secondo nel norme del vigente PRGC e in base alle disposizioni del Regolamento della LR 19/2009, dal quale si evince la quantificazione del 15% in riduzione del nuovo PRGC che conserva la previsione edificatoria dei piani attuativi approvati.*

#### Verifica del superamento della riserva

La scheda esplicativa corrisponde a quanto richiesto dalla riserva e pertanto **la riserva 13.1 è superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 13.2**

*Art. 11 Obiettivi e strategie del PRGC*

Con la legge regionale 25.09.2015, n. 21, sono state introdotte delle procedure specifiche per l'approvazione di varianti che attengano il solo livello comunale, varianti che sono state definite dalla norma stessa, ed è stata al contempo prevista l'eliminazione della Relazione di flessibilità dalla documentazione di Piano.

In base all'art. 25, co. 3, della LR 21/2015 le nuove disposizioni avranno efficacia dopo dodici mesi dall'entrata in vigore del PRGC in argomento, fermo restando che il Comune può comunque stabilire un periodo di durata inferiore.

Si chiede pertanto che all'art. 11 venga introdotto un ulteriore comma, preordinato a indicare espressamente anche tale nuova modalità di modifica al nuovo PRGC.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva formulata e procede ad integrare l'art. 11 delle NTA come richiesto nella riserva.*

#### Verifica del superamento della riserva

L'integrazione normativa corrisponde a quanto richiesto dalla riserva e pertanto **la riserva n.13.2 è superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 13.3**

*Art. 14 - ZTO "A0" - Zona residenziale di conservazione ambientale*

Riguardo le aree di parcheggio previste al co. 16, art. 14 (ZTO A0) delle NTA, si osserva che il D.P.Reg. n. 069/Pres. del 23.03.2007 prevede, all'art. 21, per i parcheggi a servizio degli esercizi commerciali inferiori ai 400 mq di superficie, una superficie minima pari al 60% della superficie di vendita, e non del 30% come indicato dall'articolo delle NTA in questione.

Riporta anche lo stesso articolo delle NTA la corretta distanza prevista dal citato D.P.Reg., tuttavia si osserva che la LR 19/2009 definisce, all'art. 3, come area funzionalmente contigua "l'area suscettibile di asservimento quale

*pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri."*

Al riguardo si ricorda che nella Circolare congiunta n. 8238 dd. 12.04.2010 "Legge regionale 29/2005 (normativa organica del commercio) e legge regionale n. 19/2009 (Codice regionale dell'edilizia)" si è ritenuta superata, in quanto implicitamente abrogata da una fonte superiore, la norma di cui al co. 4, art. 21 del DPR n. 069/2007. Si chiede pertanto di adeguare la norma alle descritte indicazioni della LR 19/2009.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva formulata e procede a modificare il co. 16, art. 14 delle NTA così come richiesto.*

#### Verifica del superamento della riserva

L'integrazione normativa corrisponde a quanto richiesto dalla riserva e pertanto **la riserva n. 13.3 è superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 13.4**

*Art. 16 - ZTO "B1" - Zona residenziale urbanizzata satura e di completamento*

Riguardo le aree di parcheggio previste al co. 19 dell'art. 16 (ZTO B1) delle NTA, si osserva che la LR 19/2009 definisce, all'art. 3, come area funzionalmente contigua "l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri".

Diversamente l'articolo delle NTA prevede che il parcheggio sia da reperire, oltre che nel lotto, anche "in area più prossima all'esercizio ed entro un raggio non superiore a m 100 di percorso".

Al riguardo si ricorda che nella Circolare congiunta n. 8238 dd. 12.04.2010 "Legge regionale 29/2005 (normativa organica del commercio) e legge regionale n. 19/2009 (Codice regionale dell'edilizia)" si è ritenuta superata, in quanto implicitamente abrogata da una fonte superiore, la norma di cui al co. 4, art. 21 del DPR n. 069/2007. Si chiede pertanto di adeguare la norma alla descritta indicazione della LR 19/2009.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*L'Amministrazione comunale prende atto della riserva formulata e procede a modificare il co. 19 dell'art. 16 delle NTA così come richiesto dalla riserva.*

#### Verifica del superamento della riserva

L'integrazione normativa corrisponde a quanto richiesto dalla riserva e pertanto **la riserva n. 13.4 è superata.**

#### **Contenuto della riserva n. 13.5**

*Art. 25 - ZTO "E2" - Zona boschiva*

Il co. 10 dell'art. 25 della ZTO E2 boschiva, riporta l'indicazione che le zone boscate o distrutte dal fuoco non cambiano destinazione e che sono comunque vietate opere diverse dal ripristino della vegetazione.

A tal riguardo si osserva che, per come formulata, l'indicazione pare riferirsi alla sola ZTO E2.

Diversamente si deve osservare che la normativa vigente (LR 8/1997, L. 353/2000, DL 22.01.2004, n. 42) ha carattere più generale prevedendo, tra l'altro, la norma regionale il divieto della modifica della destinazione d'uso rispetto a quella prevista dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'evento e il DL n. 42/2004 la tutela dei territori coperti da foreste o boschi ancorché percorsi dal fuoco.

Si chiede pertanto che il citato co. 10 venga riscritto in senso più ampio ed aggiornato, stralciandolo inoltre dall'art. 25 per riportarlo all'art. 24 (nome comuni per le zone agricolo-forestali).

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva formulata e procede a stralciare il co. 10 dall'art. 25 delle NTA ed inserire un nuovo co. 34 nell'art. 24 che riprende i contenuti della normativa regionale di settore.*

#### Verifica del superamento della riserva

L'integrazione normativa corrisponde a quanto richiesto dalla riserva e pertanto **la riserva n. 13.5 è superata.**

### **Contenuto della riserva n. 13.6**

*Art. 30 - ZTO "E/5" - Zona di preminente interesse agricolo*

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 35 della LR 19/2009, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, può comunque essere interessato dagli interventi di rilevanza edilizia definiti nell'art. 4, co. 2, della legge stessa.

Si ritiene pertanto da un lato che quanto previsto dal co. 8 del citato art. 30 compri le possibilità offerte dalla norma regionale sopra citata, mentre dall'altro i commi 9 e 10 permettano il riconoscimento di destinazioni d'uso in essere di cui nulla è dato sapere in merito alla compatibilità con le attività prevalenti nella ZTO, considerato anche che la Tabella B include tutte le possibili funzioni e che le modalità per la conduzione futura delle funzioni da riconoscere non paiono sufficientemente chiare. Si chiede pertanto lo stralcio dei citati commi 8, 9 e 10.

### **Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale**

*Il Comune prende atto del rilievo mosso relativamente al co. 8 dell'art. 30 e ne provvede lo stralcio in quanto ultroneo.*

*Nel merito della compatibilità con le attività previste all'interno della zona E, il Comune rimanda a quanto relazionato nel merito della tenuta di Castelvecchio e Castelnuovo nella Relazione dove sono stati dedicati due specifici paragrafi per descrivere il luogo con la sua storia (paragrafo 3.4) e le previsioni di Piano (paragrafo 8.7).*

*Il Comune precisa che l'ambito territoriale definito di Castel Vecchio fa riferimento ad una azienda agricola che presenta una superficie di oltre 55 ettari tutti coltivati a vigneto e che il vino prodotto da questa azienda viene esportato ed è riconosciuto a livello mondiale.*

*L'Amministrazione comunale precisa ancora che al fianco della attività produttiva agricola nel compendio aziendale, da decine d'anni, sono presenti altre attività: ristorazione, commercio e di ospitalità e che nei piani di sviluppo aziendale è prevista l'implementazione di attività strettamente legate al turismo ed alla ricettività turistica con la costruzione di nuove strutture a carattere ricettivo. A tal riguardo il Comune rimanda alla trattazione dell'accoglimento dell'opposizione n. 8 al PRGC.*

### **Verifica del superamento della riserva**

Va ribadito che la riserva metteva in evidenza che i commi 9 e 10 dell'articolo 30 permettevano il riconoscimento in zona E/5 di destinazioni d'uso in essere ulteriori rispetto a quelle proprie della zona agricola per le quali non era stata effettuata alcuna verifica di compatibilità con le attività prevalenti nella zona E/5 stessa.

Ciò anche in considerazione che il riferimento alla Tabella "B" Parcheggi (contenuto nel comma 10) pareva estendere ulteriormente il campo delle funzioni extra agricole ammissibili nella zona E/5 e che le modalità per la conduzione futura delle funzioni da riconoscere non apparivano sufficientemente chiare.

Inoltre la riserva relativa alle possibilità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente contenute nell'art. 35 della LR 19/2009 tendeva a mettere in risalto l'inutilità della definizione delle categorie d'intervento sugli edifici esistenti adibiti ad attività extra agricole prevista al comma 8, in quanto tale possibilità è già stabilita per legge.

Da ciò discendeva la richiesta di stralcio dei sopra richiamati commi 8, 9 e 10 in quanto non si valutava favorevolmente il "riconoscimento" di attività extra agricole effettuato dalla norma adottata in mancanza di una verifica di sostenibilità delle stesse e di compatibilità con le funzioni ammissibili dalla legislazione vigente nelle zone agricole.

Si ricorda, infatti, che la formulazione della riserva era preordinata a stralciare i commi 8, 9 e 10 succitati in quanto per assicurare il riconoscimento delle funzioni extra agricole in atto era stato ritenuto sufficiente quanto previsto nel co. 1, lett. i), del precedente art. 24 ed inerente le attività ricettive ritenute ammissibili nella zona omogenea E5 di Castelvecchio.

La valutazione suesposta era comprovata dalla constatazione che, a mente del co. 1 dell'art. 24, la possibilità di realizzare nuovi edifici per attività ricettive extra agricole nella zona E5 di Castelvecchio è ammessa "salvo diversa specificazione degli articoli relativi alle singole zone".

Poiché i commi 8, 9 e 10 dell'art. 30 della zona omogenea E5 di Castelvecchio non prevedevano la realizzazione di nuovi edifici per attività ricettive extra agricole, ma si limitavano a "riconoscere" per i fabbricati esistenti adibiti a funzioni diverse da quelle strettamente agricole le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del nuovo PRGC (purché connesse con l'azienda agricola), era del tutto evidente che le nuove possibilità edificatorie previste nel co. 1, lett. i) dell'art. 24 risultavano, di fatto, inapplicabili.

In merito alle destinazioni d'uso extra agricole il Comune ha specificato che esse riguardano attività di ristorazione, commercio e di ospitalità presenti da decine d'anni, e che nei piani di sviluppo aziendale è prevista l'implementazione di attività strettamente legate al turismo ed alla ricettività turistica.



Il Comune per superare la riserva ha provveduto a stralciare il co. 8 dell'art. 30, mentre i commi 9 e 10 non sono stati stralciati come richiesto dalla riserva stessa, ma sostituiti con i commi 8, 8.1 e 8.2 a seguito dell'accoglimento dell'Opposizione n. 8 di cui si tratterà specificatamente in seguito.

Da quanto sopra esposto risulta quindi che il Comune ha convenuto con la riserva nel ritenere ultronea la definizione delle categorie di intervento per gli edifici esistenti, come riportata nel succitato comma 8 in quanto già stabilite per legge, ma non ha fornito una adeguata motivazione del "riconoscimento" delle attività extra agricole nella zona E/5 prevista dal PURG e delle modalità per la conduzione futura di tali funzioni, come precisato nei successivi commi 9 e 10.

Per quanto sopra espresso, **si ritiene che la riserva n. 13.6 sia solo parzialmente superata** e pertanto si renderebbe necessario stralciare anche i commi 9 e 10 dell'art. 30 come adottati.

Pur tuttavia, considerato che i succitati commi 9 e 10 sono stati successivamente sostituiti dal Comune a seguito dell'accoglimento dell'Opposizione n. 8, si precisa che non è necessario disporre lo stralcio poiché già di fatto operato dal Comune.

### **Contenuto della riserva n. 13.7**

*Art. 42 - Norme particolari per i piani attuativi*

All'art. 42 delle NTA viene indicato dover essere di 170 mc per ogni abitante teorico insediabile lo standard procapite nella determinazione del dimensionamento teorico complessivo, valore da assumere per tutti i piani urbanistici attuativi del PRGC.

Tuttavia nella Tabella 9.1 – Calcolo della capacità insediativa residenziale teorica massima, viene indicato un volume di 100 mc per stanza ed un indice di affollamento previsto di 0,5 abitanti per stanza, derivandone uno standard di 200 mc per abitante.

Si chiede vengano messi in coerenza i dati sopra esposti, provvedendo a tutte le modifiche conseguenti.

### *Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale*

*Il Comune prende atto della riserva regionale e procede a modificare di conseguenza la tab. 9.1 contenuta nella Relazione allegata al Piano.*

*A commento della modifica introdotta in accoglimento della riserva regionale viene confermato il parametro della densità di abitanti per stanza mantenendo il parametro 0,5 ab/stanza mentre il parametro che fa riferimento al volume per ogni stanza viene modificato da 100 mc/stanza a 85 mc/stanza.*

*Questa modifica deriva dal diverso calcolo delle volumetrie introdotto con la LR 19/2009 che ora vengono considerate al netto delle murature e dei solai mentre precedentemente tale calcolo veniva eseguito al lordo di tali paramenti. Il Comune specifica che da simulazioni svolte la differenza tra il nuovo ed il vecchio metodo di calcolo è dell'ordine del 18% ovvero il rapporto tra il volume lordo ed il volume netto del fabbricato è pari a 0,18 e che questo dovrebbe essere il valore di conversione da utilizzare nei calcoli del dimensionamento.*

*La scelta operata, in considerazione del fatto che si è voluto incentivare il recupero e l'ampliamento dei fabbricati esistenti tale parametro è stato ridotto a 0,15.*

*Ne consegue che, fermo restando il numero di abitanti stanza 0,5 ab/st, la volumetria da attribuire ad ogni singola stanza nel calcolo della capacità insediativa teorica di Piano è pari a 85 mc.*

### Verifica del superamento della riserva

Le specificazioni e l'integrazione della Tab. 9.1 corrispondono a quanto richiesto dalla riserva e pertanto **la riserva 13.7 è superata.**

### **Riserva vincolante in conseguenza di uno dei rilievi formulati dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Soprintendenza Archeologia del Friuli Venezia Giulia nella nota prot. n. 4900 del 15.06.2016**

### Verifica del superamento della riserva

Si dà atto che il Comune ha recepito i contenuti del rilievo espresso nell'ottavo paragrafo del parere della Soprintendenza Archeologia del Friuli Venezia Giulia di cui alla nota prot. n. 4900 del 15.06.2016, integrando l'art. 43 delle NTA, pertanto **la riserva è superata.**

## **Esame delle osservazioni/opposizioni**

A seguito del deposito degli atti ed elaborati del nuovo PRGC sono state presentate n. 10 tra osservazioni ed opposizioni nei termini di legge; di queste n. 6 sono state accolte o parzialmente accolte.

Nel merito si ricorda che l'art. 63 bis, co. 17, della LR 5/2007 stabilisce che la Giunta regionale non conferma l'esecutività delle deliberazioni del Consiglio comunale di approvazione del Piano limitatamente alle parti oggetto di modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento di opposizioni ed osservazioni che confliggono con gli obiettivi e le strategie del Piano stesso.

Va rilevato che l'accoglimento delle osservazioni/opposizioni non confligge con gli obiettivi e le strategie del Piano ad eccezione dell'accoglimento della Opposizione n. 8.

Il Comune infatti ha accolto l'opposizione acquisita al protocollo comunale in data 28.04.2016 con n. 2112 presentata dal legale rappresentante della "Castelvecchio Società Agricola a R.L."; nei documenti comunali tale opposizione viene alcune volte denominata come "Osservazione n. 8".

### **Contenuto "Opposizione n. 8"**

In sintesi l'opposizione, prendendo spunto dalle Direttive allegate alla Relazione illustrativa del nuovo PRGC e dall'art. 24 delle relative NTA, chiede che nell'art. 30 inerente la zona E/5 di preminente interesse agricolo sia previsto un capitolo specifico per le attività ricettive alle quali venga attribuito un indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq riferito alla superficie di proprietà della Società Agricola Castelvecchio in zona E/5 pari a circa 547.000 mq (a cui corrisponde una volumetria potenziale di circa mc 16.410).

### **Accoglimento comunale della Opposizione**

Il Comune accoglie l'Osservazione n. 8 (più esattamente trattasi di un'opposizione) stabilendo che è pertinente con le seguenti motivazioni riportate nella valutazione tecnica dell'accoglimento:

*«L'intero percorso della variante è stato impostato per riconoscere all'interno dell'ambito aziendale di Castelvecchio la possibilità di sviluppare anche attività di tipo turistico e ricettivo in modo da sfruttare i punti di forza dell'azienda stessa che sono una sua invidiabile collocazione nel territorio, l'ottima qualità dei prodotti aziendali ed il brand del nome riconosciuto, per gli addetti del settore vitivinicolo, a livello mondiale. Lo sviluppo del settore del turismo "lento" registrato in Regione negli ultimi anni, che si attesta sull'ordine di grandezza di due cifre percentuali, porta a far sì che esista una forte richiesta di strutture ricettive della qualità di quelle offerte dalla Azienda Castelvecchio.*

*Nella stesura definitiva del Piano adottato, dopo diverse revisioni sui suoi contenuti era stato, purtroppo, scordato di inserire nelle norme di attuazione anche quanto richiesto con la presente osservazione.*

*Ora in virtù del fatto che l'osservazione presentata risulta essere conforme agli obiettivi ed alle strategie di Piano, anzi ne rappresenta la trasposizione operativa di detti obiettivi e conseguenti strategie, visto anche che quanto richiesto di fatto risulta già ammesso dalle norme adottate, solo che manca di una parte applicativa; considerato che i competenti Uffici regionali, che hanno preso visione di tutta la documentazione del Piano adottato, nulla hanno avuto da eccepire né sulla parte strategica, né sulla parte operativa del Piano con riferimento agli ambiti agricoli di eccellenza della Azienda agricola di Castelvecchio, si ritiene che l'osservazione presentata possa essere favorevolmente accolta e si procede di conseguenza a modificare l'art. 30 delle norme di attuazione del Piano.».*

L'art. 30 modificato prevede infatti che all'interno della zona afferente la proprietà dell'Azienda Castelvecchio siano ammessi interventi per la costruzione di strutture destinate alla ospitalità (quali alberghi, centri benessere, bungalow, etc.) da realizzare in più corpi edilizi, esistenti e di nuova costruzione e comunque connessi all'esistenza dell'azienda agricola.

Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo comunale che deve rispettare una volumetria massima concedibile per la destinazione d'uso alberghiera di circa 17.000 mc. La nuova volumetria concessa in ampliamento dovrà essere suddivisa in almeno quattro corpi di fabbrica posti in siti diversi all'interno dell'ambito aziendale. Tali nuovi fabbricati potranno risultare accorpati a fabbricati esistenti oppure isolati in organismi edilizi autonomi.

In allegato alla Relazione sulle osservazioni/opposizioni il Comune riporta un documento denominato "Relazione di sostenibilità urbanistica delle modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Opposizione n. 8 e conseguente modifica dell'art. 30 delle norme di attuazione" atto a dimostrare la sostenibilità sotto il profilo urbanistico della modifica apportata in sede di approvazione alle NTA.

Il Comune nella valutazione e parere tecnico sull'osservazione afferma che:

*«si deve rilevare come l'accoglimento dell'osservazione e la conseguente integrazione normativa mette in coerenza tutte le componenti (strategiche ed operative) del Piano adottato. Infatti gli obiettivi e le strategie assunte per l' "ambito delle aree agricole di eccellenza" fanno esplicito riferimento all'attività turistico ricettiva, senza alcun riferimento all'agriturismo, come invece si richiama per altre zone agricole. Per la parte operativa, all'art. 24, si ammettono esplicitamente gli edifici per attività ricettive limitatamente alla ZTO EG ed alla ZTO E5 di Castel Vecchio. Tutto questo senza che sia stato oggetto di riserva da parte degli Uffici. Tenuto conto dell'impossibilità di proporre ora una diversa tipologia di zona e, considerata la particolarità dell'area, non solo agricola (sono svolte molteplici attività non propriamente agrituristiche ancorché strettamente legate al mondo del vino e della cultura), assieme al qualificato contesto dell'azienda agricola di Castelvecchio, l'area deve essere intesa come una zona agricola di eccellenza non vincolata alla stregua delle altre zone agricole dalla normativa del PURG. Nel compendio allegato al presente documento atto a dimostrare la sostenibilità della osservazione presentata compaiono delle immagini e citazioni riferite al "Parco Ungaretti" dove da diversi anni si svolgono manifestazioni culturali di rilevanza nazionale. Tale parco fa parte del compendio dell'azienda agricola, anch'esso ricompreso all'interno della zona omogenea E5. L'Amministrazione comunale è a conoscenza che tale attività non è strettamente compatibile con la destinazione d'uso della zona agricola E5 così come definita nel 1978 dal PURG. Eppure il contesto è unico e tutto fa parte di un ambiente rurale molto raffinato e particolare fatto di vigneti, strutture produttive aziendali con le residenze, le cantine, le sale di degustazione del vino, la villa palladiana per attività turistiche e ricettive, il parco tematico. Cercare di leggere questa realtà, così come si è venuta a strutturare e che rappresenta una eccellenza a livello regionale sia per l'elevato livello di qualità dei vini prodotti che per il forte richiamo turistico e culturale che sviluppa, con strumenti di lettura che risalgono ad oltre quarant'anni fa pare del tutto anacronistico.*

*Nel PURG non sono presenti zone dedicate a rappresentare questo modello di realtà ed ogni altra invenzione di zona omogenea risulterebbe comunque una forzatura rispetto alle norme di attuazione contenute nel PURG.*

*L'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere l'osservazione presentata consentendo di ampliare le possibilità di insediare nuove e diverse destinazioni d'uso all'interno della zona di tipo agricolo.*

*Si consente lo sviluppo, all'interno dell'unità aziendale, anche di attività di tipo turistico e ricettivo avendo particolare riguardo di ammettere tale deroga esclusivamente all'ambito dell'azienda agricola Castelvecchio.*

*Si ritiene che questa scelta sia di ampia garanzia per tutelare gli interventi ammessi e non consentire una proliferazione di attività extra agricole sul territorio se non strettamente legate al contesto aziendale così come risulta chiaramente specificato a livello di norme di attuazione.».*

Il Comune, quindi, ha inteso accogliere l'Opposizione in argomento introducendo nell'art. 30 delle NTA, in sostituzione dei commi 8, 9 e 10, tre nuovi commi (8, 8.1, 8.2) e prevedendo, in particolare, la possibilità di realizzare, previa predisposizione di un piano attuativo, una volumetria massima di circa mc 17.000 per la destinazione alberghiera.

#### Verifica della rispondenza all'art. 63 bis, co. 17, della LR 5/2007 dell'accoglimento dell'Opposizione n. 8

Per fornire una completa valutazione in merito all'accoglimento dell'Opposizione n. 8 è necessario ripercorrere i principali passaggi che hanno portato alla definizione strutturale e operativa delle aree oggetto della sopra richiamata opposizione.

Il vigente PRGC classifica l'area dell'Azienda di Castelvecchio interessata dall'Opposizione n. 8 nel Piano struttura come "Ambito d'interesse agricolo e d'interesse paesaggistico", mentre nel Piano operativo l'area è classificata in zona E/5 di preminente interesse agricolo, senza la previsione di funzioni ricettive extra agricole diverse da quelle ammesse dalla legislazione regionale vigente in materia (LR 25/1996 e s.m.i.).

E' utile ricordare che le Direttive politico-programmatiche (deliberazione consiliare n. 2 del 20.01.2014) emanate per la formazione del nuovo PRGC delineano per l'ambito di Castelvecchio l'insediamento di attività turistiche che esorbitano da quelle propriamente "agrituristiche" al fine di poter sfruttare compiutamente le potenzialità del sito, quali:

- " - Consentire all'interno dell'ambito della azienda agricola di Castelvecchio l'insediamento di attività di tipo turistico che esorbitano la natura di attività agrituristiche in modo da sfruttare compiutamente le potenzialità del sito*
- Le attività turistiche devono integrarsi in modo completo con l'ambiente circostante e non rappresentare attività autonoma e separata, ma complementare alla attività dell'azienda agricola esistente."*

Il nuovo PRGC (adottato con deliberazione consiliare n. 8 del 22.02.2016) nel Piano struttura classifica i terreni dell'Azienda come un "Ambito agricolo di PUR" ancorché di "eccellenza", mentre la relativa declinazione in obiettivi e strategie prefigura l'affiancamento e l'implementazione all'attività agricola in essere anche di quella turistico-ricettiva previa valutazione, in seno alla procedura di VAS, della sostenibilità degli interventi in rapporto alle peculiarità del contesto territoriale adiacente.

In concreto gli obiettivi e le strategie del nuovo PRGC per l'ambito delle "Aree agricole di eccellenza" stabiliscono in particolare che:

« Per quel che concerne gli obiettivi riferiti a questo particolare ambito, il PRGC si pone principalmente le seguenti finalità:

- *Mantenere lo stato dei luoghi nelle condizioni attuali, eventualmente ampliando la loro consistenza territoriale;*
- *Affiancare all'attività agricola in essere anche attività di supporto quale quella turistico ricettiva, legate sempre al mondo del vino, ma che consenta di valorizzare maggiormente l'eccellenza del prodotto che in questi luoghi viene creato;*

Le strategie individuate dal Piano possono essere riassunte nei seguenti punti:

- *Mantenere l'intera area in zona agricola senza procedere ad una diversificazione della zona in componenti diverse per non frazionare il tutto conservando così l'unitarietà dell'azienda;*
- *Implementare le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'ambito in modo da favorire oltre che l'attività agricola anche l'attività turistico ricettiva sempre intesa come attività di supporto o connessa all'attività agricola prevalente;*
- *Ogni intervento che preveda destinazioni d'uso diverse da quelle attuali, dovrà essere attentamente pianificato attraverso lo studio di "valutazione ambientale strategica" che valuti in modo attento la sostenibilità dell'intervento in rapporto al contesto nel qual si viene ad inscrivere».*

La declinazione suddetta è da ritenersi comunque coerente con la classificazione strutturale dei terreni dell'Azienda in un "Ambito agricolo di PUR" e con la definizione del primo "obiettivo", ossia mantenere lo stato dei luoghi nelle condizioni attuali, e della prima "strategia" che ne sostengono l'impianto strutturale stesso, ovvero mantenere l'intero ambito in zona agricola.

Ne deriva che le implementazioni funzionali previste nel livello strutturale possono riguardare unicamente quelle ammissibili dalla legislazione vigente nelle zone agricole di PURG, come si evince anche a pag. 144 della Relazione illustrativa allegata al nuovo PRGC nei confronti rispettivamente sia dei nuovi locali per agriturismo (max mc 3.000), sia dei fabbricati esistenti destinati a funzioni ricettive extra agricole (soltanto interventi di manutenzione).

Infatti le previsioni azionarie e normative riportate nel Piano operativo del nuovo PRGC sono coerenti con la declinazione degli obiettivi e delle strategie sopra richiamati poiché i commi 8, 9 e 10 dell'art. 30 delle NTA riguardanti la zona E/5 limitano la nuova ricettività prevista nell'art. 24 delle NTA esclusivamente al riconoscimento delle funzioni in essere (previa individuazione di idonei parcheggi), come peraltro specificato nella succitata Relazione illustrativa.

Al riguardo si ricorda che la formulazione della riserva n. 13.6 era preordinata a stralciare i commi 8, 9 e 10 succitati in quanto per assicurare il riconoscimento delle funzioni extra agricole in atto era stato ritenuto sufficiente avvalorare quanto disposto nel co. 1, lett. i) del precedente art. 24 ed inerente le attività ricettive ritenute ammissibili nella zona omogenea E5 di Castelvecchio.

La valutazione suesposta era comprovata dalla constatazione che, a mente del co. 1 dell'art. 24, la possibilità di realizzare nuovi edifici per attività ricettive extra agricole nella zona E5 di Castelvecchio è ammessa "salvo diversa specificazione degli articoli relativi alle singole zone".

Poiché i commi 8, 9 e 10 dell'art. 30 della zona omogenea E5 di Castelvecchio non prevedevano la realizzazione di nuovi edifici per attività ricettive extra agricole, ma si limitavano a "riconoscere" per i fabbricati esistenti adibiti a funzioni diverse da quelle strettamente agricole le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del nuovo PRGC (purché connesse con l'azienda agricola), era del tutto evidente che le nuove possibilità edificatorie previste nel co. 1, lett. i) dell'art. 24 risultavano, di fatto, inapplicabili.

Da ciò discendeva la richiesta di stralcio dei sopra richiamati commi 8, 9 e 10 in quanto non si valutava favorevolmente il "riconoscimento" di attività extra agricole effettuato dalla norma adottata in mancanza di una verifica di sostenibilità delle stesse e di compatibilità con le funzioni ammissibili dalla legislazione vigente nelle zone agricole.

Ne deriva che gli Uffici regionali non hanno ritenuto di proporre alla Giunta regionale specifiche riserve sulla definizione degli obiettivi e delle strategie poiché in assonanza con quanto previsto in proposito nel Piano operativo e confermato anche nella Relazione illustrativa allegata allo stesso, il riferimento all'affiancamento e

all'implementazione della ricettività turistica extra agricola non poteva che riguardare unicamente le nuove funzioni ricettive realizzabili ai sensi della legislazione di settore vigente in materia (agriturismo, *country house*-residenze rurali, etc.).

Di converso si deve ricordare come l'opposizione in argomento, prendendo spunto dalle Direttive politico-programmatiche emanate per la formazione del nuovo PRGC e di quanto disposto nel co. 1, lett. i) del precedente art. 24 per le attività ricettive ritenute ammissibili nella zona omogenea E5 di Castelvecchio, chieda che nel successivo art. 30 inerente la zona omogenea stessa sia introdotto un capitolo specifico per le attività destinate all'ospitalità, quali alberghi, centri benessere, bungalow, etc., assegnando un indice fondiario pari a 0,03 mc/mq riferito ad una superficie totale della zona E/5 di circa 55 ettari.

Il Comune ha inteso accogliere l'opposizione introducendo, nell'art. 30, tre nuovi commi (8, 8.1 e 8.2) prevedendo la possibilità di realizzare, previa predisposizione di un Piano attuativo, una volumetria massima di circa 17.000 mc per la destinazione alberghiera, in ampliamento di quella esistente e ammettendo, tra l'altro, il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti. Inoltre ha stabilito i parametri urbanistici da rispettare da parte del Piano attuativo e le indicazioni di inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi previsti.

Nel ribadire che quanto richiesto nell'opposizione non risultava già ammesso nella normativa adottata come, invece, ritenuto dal Comune, va ulteriormente evidenziato che neppure il Rapporto ambientale per la procedura di VAS ha prefigurato e valutato, nella fase di adozione del nuovo PRGC, gli effetti di ulteriori previsioni insediative nella zona E/5, rispetto alle volumetrie esistenti.

In merito va rilevato che l'elaborato "Esame dei contributi/pareri dalla fase di consultazione" segnala che l'accoglimento dell'Osservazione n. 8 non determinerebbe un'alterazione della valutazione operata nel rapporto ambientale sia in termini di effetti significativi che cumulativi demandando, altresì, un approfondimento di tale valutazione degli effetti di sviluppo futuro alla fase attuativa del Piano (PAC).

Ciò posto appare opportuno esemplificare, in base ai dati allegati alla Relazione sull'accoglimento delle osservazioni ed opposizioni, i termini quantitativi dello sviluppo turistico-ricettivo prefigurato nell'opposizione accolta.

I volumi a destinazione agricola (cantina e ricovero) esistenti sono pari a circa 10.000 mc, mentre i volumi esistenti destinabili a funzioni extra agricole sono pari a circa 16.100 mc.

Nell'ipotesi di sviluppo ricettivo-turistico i volumi esistenti destinati alle attività agricole si ridurrebbero a circa 9.500 mc, mentre quelli destinati ad attività extra agricole ammonterebbero complessivamente (esistenti e di previsione) a circa 33.100 mc, quindi più del doppio rispetto a quelli esistenti adibiti a tali funzioni.

Va pure ribadito che l'allegato "Relazione di sostenibilità urbanistica delle modifiche introdotte con l'accoglimento dell'opposizione n. 8 e conseguente modifica dell'art. 30 delle norme di attuazione" altro non è che l'esplicitazione dell'ipotesi di intervento turistico in termini volumetrici ed architettonici, senza una vera e propria verifica di sostenibilità degli stessi, al di là di alcune indicazioni di principio.

Evidenziato un tanto, risulta palese che la previsione di un così considerevole ampliamento delle funzioni extra agricole non poteva non trovare una manifesta esplicitazione negli obiettivi e nelle strategie del Piano adottato. Infatti, proprio per la rilevanza di tale previsione insediativa, la stessa non poteva che assumere un carattere strutturale fin dall'adozione del Piano, coinvolgendo le necessarie valutazioni degli effetti oltre che nell'ambito della procedura di VAS, anche da parte di chiunque fosse stato intenzionato a presentare, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 11, della L.R. 5/2007, eventuali osservazioni nel periodo di pubblicazione del PRGC.

In conclusione si richiamano le argomentazioni istruttorie sopra illustrate che hanno portato a dimostrare le ragioni per le quali la previsione di nuove potenzialità edificatorie extra agricole, come introdotta in sede di accoglimento dell'Opposizione n. 8, non può essere ritenuta la consequenziale trasposizione operativa degli obiettivi e delle strategie del Piano adottato ed inoltre perché non può essere ritenuta ammissibile con quanto previsto nel co. 1, lett. i), art. 24 delle NTA adottate relazionato a quanto diversamente stabilito nell'art. 30 delle NTA stesse ed infine perché la previsione insediativa stessa non può essere ritenuta supportata da una efficace dimostrazione della sostenibilità sotto il profilo urbanistico.

Ne consegue che, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 17, della LR 5/2007, l'accoglimento dell'Opposizione n. 8 **confligge con gli obiettivi e con le strategie del nuovo PRGC** e pertanto nell'art. 30 delle NTA i commi 8, 8.1 e 8.2 come introdotti in sede di approvazione del nuovo PRGC a seguito dell'accoglimento della sopra richiamata Opposizione n. 8 sono stralciati, fermo restando che il co. 8 del medesimo art. 30 delle NTA adottate è stato già stralciato dal Comune a superamento della riserva n. 13.6.

Si fa comunque presente che i contenuti dell'Opposizione in argomento potranno essere eventualmente riconsiderati in una successiva variante urbanistica sostenuta da adeguate Direttive politico-programmatiche che suddivida l'ambito territoriale di Castelvecchio in due distinte zone omogenee che si pongano in coerenza con le disposizioni normative del PURG.

Tutto ciò premesso e considerato,

#### ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto rilevato ed evidenziato nel precedente paragrafo "ESAME DEL NUOVO PRGC APPROVATO", il nuovo Piano regolatore generale comunale del Comune di Sagrado, approvato con deliberazione consiliare n. 44 del 19.12.2016 e successivamente integrato con deliberazione consiliare n. 4 del 06.03.2017, sia meritevole di conferma di esecutività con l'introduzione delle seguenti modifiche:

- A)** Nell'elaborato P.o "Piano struttura", l'indicazione di "Elemento architettonico significativo" ricadente nell'ambito delle aree agricole di eccellenza di Castelvecchio e corrispondente all'edificio la "Torretta" è stralciata.
- B)** Nella Relazione illustrativa "Obiettivi e strategie, Flessibilità di piano", al Capitolo 7.3.1 - Sub sistema dell'area Carsica:
- b.1)** al terzo alinea degli obiettivi dopo le parole: «... zona dell'ex Polveriera di Peteano», sono aggiunte le seguenti: *«individuata nel Piano struttura come Ambito militare dismess»;*
- b.2)** al primo paragrafo del 10° alinea delle strategie dopo le parole: «... ambito della ex polveriera», sono aggiunte le seguenti: *«individuato nel Piano struttura come Ambito militare dismess»;*
- b.3)** l'ultimo paragrafo della strategia di cui sopra è così riformulato:  
*«La variante di trasposizione dal livello strutturale al livello operativo delle ulteriori funzioni ammissibili nelle gallerie dell'ex polveriera, come sopra definite, si farà carico di verificare l'impatto e la coerenza paesaggistico-ambientale delle nuove funzioni nei confronti del contesto territoriale in cui le stesse possono avere qualche influenza, nonché nei confronti delle funzioni già in essere o già previste dal Piano operativo vigente».*
- C)** Nella Relazione illustrativa "Obiettivi e strategie, Flessibilità di piano", al Capitolo 7.3.1 del "Sistema dell'ambiente e del paesaggio":
- c.1)** al quarto alinea degli obiettivi del subsistema dell'area Carsica, dopo la parola: «Individuare» sono aggiunte le seguenti: *«, limitatamente agli Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica,»;*
- c.2)** al settimo alinea delle strategie dopo le parole: «... all'interno delle aziende agricole già insediate o di strutture già edificate presenti all'interno dell'area Carsica», sono aggiunte le seguenti: *«limitatamente agli Ambiti per il potenziamento dell'attività ricettiva e/o agrituristica. La variante di trasposizione degli ambiti dal livello strutturale a quello operativo si farà carico di verificare l'impatto e la coerenza paesaggistico-ambientale delle previsioni rispetto al contesto territoriale in cui si collocano.».*
- D)** Nelle norme di attuazione (NTA):
- d.1)** all'art. 14, co. 7, lett. b. Edifici soggetti a ristrutturazione, nella lett. b4), dopo le parole: «Gli interventi», sono aggiunte le seguenti:  
*« ... da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione sono limitati a casi comprovati in cui le ragioni di ordine igienico, statico e di riqualificazione energetica non permettano di mantenere la consistenza materiale dei fabbricati o non garantiscano esiti formali coerenti con il contesto edificato che si intende tutelare. La necessità di demolizione e ricostruzione dovrà essere attestata da un'apposita relazione quale parte integrante e sostanziale di quella disciplinata rispettivamente negli artt. 24 e*

26 della LR 19/2009 da allegare alla istanza o alla segnalazione preventiva all'esecuzione delle opere.»;

**d.2)** al medesimo co. 7, dopo la lett. b4), è aggiunto il seguente paragrafo:

«- Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia compreso l'intervento che prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio con il vincolo di mantenere la nuova costruzione nella medesima posizione di quella demolita e con la riproposizione delle dimensioni, della tipologia, della sagoma, e degli elementi architettonici caratteristici dei luoghi. Devono essere rispettate tutte le prescrizioni riportate nel capitolo riguardante la "normativa edilizia" del Prontuario di cui al comma 15 del presente articolo. Qualora presenti, dovranno essere riutilizzati elementi caratteristici presenti nel fabbricato originario quali, ad esempio, riquadri di fori, architravi, colonne, decori, fregi, sporti di linea eccetera. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere attuati contestualmente a interventi di ampliamento all'esterno della sagoma e sedime esistenti. In tali casi dovranno essere rispettate, per le parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale relativamente al sedime, alla sagoma, al volume e all'altezza, le distanze fra edifici e dai confini contenute nel presente articolo e le prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nel Prontuario di cui al comma 15 del presente articolo.».

**d.3)** all'art. 30 i commi 8, 8.1 e 8.2, sono stralciati.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO  
F.to dott. Marco Padrini

VISTO: IL PRESIDENTE