

	<b>REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA</b>
<b>DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE e TERRITORIO</b>	
Servizio pianificazione territoriale e strategica	territorio@regione.fvg.it pianificazioneterritorio@regione.fvg.it tel + 39 040 3774 120/0432 555 298 fax + 39 040 377 4110 I - 34122 Trieste, via Carducci 6

**PARERE**  
**N. 023/17**  
**D.D. 09.10.2017**

**Oggetto:**

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

Comune di GONARS.  
Variante n. 7 al Piano regolatore generale comunale.  
Del. C.C. di approvazione n. 28 del 11.08.2017.

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.

**INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO**

L'Amministrazione comunale di Gonars, con deliberazione consiliare n. 10 del 03.03.2016, ha adottato la Variante n. 7 al Piano regolatore generale comunale (PRGC) ai sensi dell'art. 63 bis, co. 9, della L.R. 5/2007. La Giunta regionale, con propria deliberazione n. 426 del 13.03.2017, a mente dell'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007, ha disposto di avanzare n. 11 riserve vincolanti sullo strumento urbanistico adottato, facendo proprio il parere n. 05/17 di data 06.03.2017 del Direttore del Servizio pianificazione territoriale e strategica. Con nota prot. 27389 del 16.03.2017 la soprarichiamata deliberazione della Giunta regionale è stata trasmessa al comune di Gonars ai fini di cui all'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007. Il Comune ha quindi approvato la Variante in argomento, con deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 11.08.2017, introducendovi le modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve formulate dalla Giunta regionale e delle osservazioni/opposizioni presentate dai privati cittadini. La deliberazione consiliare anzidetta è pervenuta al Servizio pianificazione territoriale e strategica in data 18.08.2017.

**DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Unitamente all'atto deliberativo consiliare n. 28/2017, il comune di Gonars ha fatto pervenire a questo Servizio la seguente documentazione:

- Pronuncia (elaborato emendato);
- Modifiche (elaborato modificato);
- Norme di attuazione (elaborato modificato);

- Zonizzazione 1) generale (elaborato modificato);
- Zonizzazione 2) Gonars (elaborato modificato);
- Zonizzazione 3) Fauglis-Ontagnano (elaborato modificato);
- Strategia di piano (elaborato modificato);
- Obiettivi, strategie, limiti di flessibilità (elaborato modificato).

## **ESAME ISTRUTTORIO**

### **A. Verifica superamento riserve vincolanti**

Per quanto riguarda le riserve formulate dalla Giunta regionale si riportano, di seguito, i contenuti delle stesse, le pronunce deliberate dal Consiglio comunale al riguardo e le valutazioni istruttorie che portano a ritenere superati o meno i rilievi sollevati dalla Regione.

#### Riserva n. 1 - SOSTITUZIONE DEL PIANO STRUTTURA E RIDEFINIZIONE DEL QUADRO DEGLI OBIETTIVI E STRATEGIE

##### **1.1**

###### *CONTENUTO RISERVA N. 1.1*

Con la riserva regionale è stato richiesto al Comune di operare una verifica della "cogenza" degli obiettivi e delle strategie che permetta di delimitare con più precisione il campo di azione, sia delle modifiche che possono "incidere" sull'impianto strutturale e comportare, quindi, la riformulazione da parte del Consiglio comunale delle Direttive politico-programmatiche (previste dall'art. 63 bis, co. 8, della L.R. 5/2007), sia delle varianti che possono essere definite di "livello comunale" (previste nell'art. 2 della L.R. 21/2015).

Inoltre, è stata sottolineata la fondamentale importanza di tale approfondimento nella definizione della cogenza degli obiettivi e delle strategie per la valutazione della correttezza dell'accoglimento delle osservazioni/opposizioni in fase di approvazione della Variante, dato che il loro accoglimento, in base all'art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007, non può porsi "in conflitto" con gli obiettivi e strategie del piano.

###### *PRONUNCIA COMUNALE RISERVA N. 1.1*

L'Amministrazione comunale, in accoglimento della riserva, ha provveduto ad integrare le strategie definendo, specificamente per ogni singola zona, il grado di modificabilità delle previsioni strutturali, limitandolo entro determinate percentuali e legandolo al verificarsi di specifiche condizioni e/o all'adozione di particolari misure compensative e di sostenibilità.

In concreto è stata approfondita la cogenza delle strategie in funzione delle previsioni fondanti del piano rispetto a possibili modifiche, in analogia ai limiti di flessibilità. Un tanto anche in ragione del fatto che i limiti di flessibilità sono destinati a divenire inefficaci dopo un anno dalla data di entrata in vigore della presente Variante.

La verifica della definizione delle strategie ha portato, tra l'altro, a specificare il grado di modificabilità di determinate zone prevedendo che queste possano essere ad esempio ridotte, specificando o meno in che misura percentuale, compensando tali riduzioni con incrementi di zone dello stesso tipo in corrispondenza delle zone omonime esistenti o potenziali individuate nella carta della "Strategia di piano".

###### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA N. 1.1*

Si ritiene che l'insieme delle integrazioni apportate dal Comune in sede di approvazione alla definizione del quadro delle strategie in accoglimento della riserva regionale siano confacenti al superamento della riserva stessa.

##### **1.2**

###### *CONTENUTO RISERVA N. 1.2*

Con la riserva n. 1.2 si chiedeva al Comune di esplicitare le modalità da rispettare per operare l'eventuale trasferimento nella componente operativa del piano di elementi strutturali, quali alcune porzioni degli "Insediamenti preminentemente residenziali esistenti", delle "Aree di cava di inerti" e della "Viabilità comprensoriale prevista" a supporto dell'insediamento industriale prevedibile.

###### *PRONUNCIA COMUNALE RISERVA N. 1.2*

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata indicando, o integrando laddove già esplicitate, le modalità di trasposizione degli elementi strategici di piano nel livello operativo adeguando, oltre agli obiettivi e alle strategie, anche l'elaborato "Strategia di piano", ove necessario.

###### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA N. 1.2*

Si ritiene che attraverso le integrazioni effettuate in sede di approvazione della Variante, il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale, la quale pertanto può considerarsi superata.

### **1.3**

#### *CONTENUTO RISERVA N. 1.3*

La riserva chiede che venga verificata la rispondenza degli obiettivi e delle strategie relativamente ad alcuni elementi particolarmente significativi, nei confronti sia della loro rappresentazione nel Piano struttura, sia dell'assetto azzonativo e normativo del PRGC (coerenza interna del livello strutturale del Piano).

#### *PRONUNCIA COMUNALE RISERVA N. 1.3*

Ai fini del superamento della riserva il Comune ha provveduto a rendere coerenti gli obiettivi e le strategie con le funzioni previste dal Piano esplicitando precisamente a quali zone o aree essi debbano essere riferiti. Contestualmente sono state apportate alcune correzioni all'elaborato intitolato "Strategia di piano", relativamente all'individuazione di alcuni insediamenti commerciali.

#### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA N. 1.3*

Le modifiche introdotte dal Comune al livello degli obiettivi e strategie, in accoglimento della riserva, sono tali da far ritenere superati i rilievi sollevati.

### **1.4**

#### *CONTENUTO RISERVA N. 1.4*

La riserva si riferisce all'introduzione, unicamente nel livello strutturale, di alcune previsioni insediative extraresidenziali, quali due nuove aree di cave e due nuovi insediamenti di tipo commerciale ed industriale in prossimità della S.R. 352, previsioni per le quali si rende necessario effettuare una pre-verifica di sostenibilità socioeconomica, nonché degli effetti indotti sulla viabilità di primo livello prevista dal PRITMML.

#### *PRONUNCIA COMUNALE RISERVA N. 1.4*

Il Comune, per quanto riguarda le cave, ha provveduto a precisare che le indicazioni oggetto della riserva riguardano cave esistenti dismesse, erroneamente rappresentate come cave nuove, provvedendo altresì a sopprimere l'errata indicazione.

Per quanto riguarda, invece, le previsioni di due nuovi insediamenti di tipo commerciale ed industriale solamente a livello di piano struttura, nel confermare tale previsione l'Amministrazione comunale ha effettuato un approfondimento sulla consistenza delle aree esistenti e sulla domanda che l'ipotesi di sviluppo territoriale aggiuntiva alle scelte previste in zonizzazione potrebbe soddisfare in un determinato periodo.

Inoltre è stato richiamato lo studio specifico sul traffico redatto a corredo della Variante, provvisto di nulla osta del Servizio regionale competente ex L.R. n. 26/2012, art. 166, rispetto al quale va precisato che lo stesso era stato condotto sulla base di previsioni di ampliamento della zona produttiva inizialmente incluse anche nel piano operativo e poi stralciate in fase di adozione, per rimanere soltanto a livello di piano struttura.

#### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA N. 1.4*

Fatte le suddette debite precisazioni, si può comunque ritenere che attraverso le correzioni/integrazioni effettuate in sede di approvazione il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale, la quale pertanto può considerarsi superata.

## Riserva n. 2 - RIFORMULAZIONE DELLA RELAZIONE DI FLESSIBILITÀ

#### *CONTENUTO*

La riserva risulta incentrata sui limiti di flessibilità definiti nell'apposita relazione, nella consapevolezza che gli stessi diverranno inefficaci trascorso il periodo di dodici mesi dalla data di entrata in vigore della Variante e che dopo tale periodo, per l'attuazione, la revisione o l'aggiornamento dello strumento urbanistico, troveranno applicazione le disposizioni di cui al capo II della L.R. 21/2015.

Per tale motivo si è ritenuto indispensabile precisare i limiti di flessibilità definiti nell'apposita relazione al fine di agevolare e graduare il passaggio verso l'applicazione delle misure di semplificazione in materia di pianificazione urbanistica comunale contenute nella norma citata e di assicurare, altresì, che per le diverse funzioni i limiti di flessibilità non contrastino con le previsioni degli strumenti di piano di livello regionale o con le disposizioni e procedure previste nella normativa di riferimento sovraordinata.

#### *PRONUNCIA COMUNALE*

Ai fini del superamento della riserva sono stati integrati i limiti di flessibilità definiti per le singole zone, secondo le indicazioni date dalla riserva regionale.

#### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

Si ritiene che attraverso le integrazioni effettuate in sede di approvazione, il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale, la quale pertanto può considerarsi superata.

### Riserva n. 3 - REITERAZIONE DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI E PROCEDURALI

#### *CONTENUTO*

La riserva verte sulla necessità che il Comune sostenga le previsioni di alcuni nuovi vincoli espropriativi su aree destinate a parcheggi con adeguata motivazione circa la finalità di pubblico interesse da soddisfare.

#### *PRONUNCIA COMUNALE*

In relazione ai nuovi vincoli preordinati all'esproprio sono state fornite motivazioni idonee ad evidenziarne la necessità sotto il profilo urbanistico.

Contestualmente, la previsione di parcheggio di cui alla modifica n. 70, a seguito dell'accoglimento di un'osservazione (n. 5) con la quale è stato fatto rilevare che il vincolo è stato erroneamente apposto su un'immobile abitato e oggetto di interventi di recupero, è stata soppressa e ripristinata la destinazione urbanistica previgente (zona B1).

#### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

Le motivazioni illustrate presentate dal Comune a sostegno dell'introduzione dei sopradetti nuovi vincoli espropriativi sono tali da far ritenere superati i rilievi sollevati.

### Riserve nn. 4, 5 e 6 - PUNTUALI MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE FINALIZZATE ALL'INDIVIDUAZIONE DI NUOVE ZONE RESIDENZIALI

#### **4**

#### *CONTENUTO RISERVA N. 4*

La riserva vincolante richiede al Comune di effettuare un approfondimento finalizzato a mettere in luce i motivi che stanno all'origine della scelta di includere nella zona A esistente nella località di Fauglis un lotto ineditato attualmente compreso in zona agricola, apparentemente privo di caratteri di particolare pregio ambientale.

#### *PRONUNCIA COMUNALE RISERVA N. 4*

L'Amministrazione comunale riconosce l'assenza di connessione dell'area con l'ambito edilizio di interesse storico-ambientale circostante, pertanto la previsione viene stralciata ed il lotto riclassificato come zona agricola.

#### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA N. 4*

La modifica apportata alla documentazione della Variante consente di ritenere superata la riserva regionale.

#### **5**

#### *CONTENUTO RISERVA N. 5*

La riserva riguarda alcuni nuovi lotti residenziali di completamento B2 introdotti con la Variante che non paiono soddisfare i requisiti di densità edilizia minima, dotazione infrastrutturale e accessibilità richiesti dalla normativa regionale.

#### *PRONUNCIA COMUNALE RISERVA N. 5*

Il Comune ha controdedotto alla riserva regionale evidenziando la non obbligatorietà che ogni singolo lotto di zona omogenea B ricada internamente alle "aree urbanizzate" raffigurate nell'apposita planimetria dello strumento urbanistico generale vigente ed il fatto che la densità edilizia minima stabilita dalle N.d.A. del PURG per le zone B possa essere calcolata in riferimento a insiemi di aree residenziali contermini e non necessariamente in relazione ai singoli lotti edificabili.

Relativamente alla dotazione infrastrutturale e all'accessibilità, il Comune ha predisposto una documentazione specifica (vedasi allegato A dell'elaborato "Pronuncia").

È stato inoltre sottolineato come, per alcune aree (punti di modifica nn. 34 e 61), la Variante abbia previsto la preventiva approvazione di un piano attuativo, garantendo in tal modo che la predisposizione delle necessarie opere di urbanizzazione avvenga prima della realizzazione degli edifici.

Per le restanti aree (punti di modifica nn. 24, 29) non assoggettate al vincolo procedurale succitato, il Comune richiama l'attenzione su uno specifico dispositivo contenuto nelle norme del vigente PRGC relative alla zona B2 il quale stabilisce comunque l'obbligo di dimostrare l'accessibilità e la possibilità di allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria (o, in mancanza, l'impegno a realizzarle direttamente) per poter realizzare gli interventi

edificatori.

Le previsioni della Variante interessanti zone residenziali B e fatte oggetto della riserva, quindi, vengono confermate integralmente.

#### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA N. 5*

Il Comune ha motivato esaurientemente la scelta di considerare determinate parti di territorio ricadenti in zona B2 quali basi, sia per il confronto con i perimetri delle aree urbanizzate delimitate nell'apposita planimetria, sia per il calcolo della densità edilizia nel rispetto dei parametri minimi stabiliti dalle NdA del PURG.

Inoltre, il Comune ha dimostrato che per parte dei lotti interclusi inseriti in zona B2 i problemi di accessibilità sono superabili vuoi mediante l'obbligo di attuazione indiretta (piano attuativo), vuoi in forza dell'esistenza di servitù di passaggio su fondi limitrofi.

Infine, laddove non sussistano tali presupposti, è stato sottolineato come l'edificazione nelle nuove zone residenziali di completamento B2 previste dalla Variante rimanga comunque condizionata alla realizzazione o al completamento delle opere di urbanizzazione, in forza dell'apposita norma del vigente PRGC.

Pertanto, si ritiene che attraverso le suddette argomentazioni che vanno ad integrare la relazione di Variante, il Comune abbia risposto in modo sufficiente a ritenere la riserva regionale superata.

## **6**

#### *CONTENUTO RISERVA N. 6*

La riserva concerne lo stralcio dalla zonizzazione di Piano delle previsioni relative a quattro nuove zone di espansione C, indicando la possibilità di mantenerle solamente nel piano struttura.

Tale modifica è stata chiesta poiché l'analisi interpretativa dei fattori economici che ha portato a determinare un consistente fabbisogno abitativo da soddisfare attraverso la predisposizione di nuove aree edificabili non è stata ritenuta sufficientemente fondata ed oggettiva.

La quantificazione del fabbisogno abitativo risulterebbe quindi non rispettosa dei criteri di calcolo stabiliti dalla normativa sovraordinata (D.P.G.R. 20.04.1995, n. 0126/Pres.), così come il conseguente dimensionamento dell'edificabilità proposto dal Comune non sarebbe conforme ai criteri di contenimento del consumo di suolo indicati dalla medesima normativa.

Inoltre, il Comune non ha comprovato l'eventuale avvenuta saturazione delle aree fabbricabili già disponibili, le quali invece parrebbero essere caratterizzate da un basso livello di attuazione e quindi sufficienti a far fronte ad eventuali fabbisogni abitativi.

#### *PRONUNCIA COMUNALE RISERVA N. 6*

L'Amministrazione comunale, in accoglimento della riserva regionale, ha provveduto a stralciare dalla zonizzazione tre delle quattro nuove zone di espansione introdotte con la Variante in argomento.

Precisamente sono stati eliminati gli ambiti di zona C e contestualmente ripristinate le destinazioni urbanistiche previgenti per quanto riguarda le aree contrassegnate con i numeri di modifica 19, 48 e 60.

Le previsioni di zona C sono state comunque mantenute nell'ambito del piano struttura e le condizioni e modalità operative per il loro trasferimento nel piano operativo risultano già puntualmente definite negli obiettivi e strategie.

Relativamente all'ambito contraddistinto dal n. 59, invece, la zona C è stata mantenuta anche nel piano operativo adducendo motivazioni che vanno dalla ridotta dimensione (circa ettari 0,6), alla condizione di essere circondata da fondi di proprietà altrui compresi in zona residenziale di completamento e al fatto di comportare a carico dei privati l'onere di realizzare un tratto di collegamento viario tra due strade esistenti.

Inoltre, in accoglimento di un'osservazione (la n. 19), il perimetro dell'ambito è stato leggermente ridotto per escludere dallo stesso, riclassificandole in zona B2, alcune particelle di pertinenza di un edificio appena realizzato.

#### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA N. 6*

Le modalità di accoglimento della riserva, pur non soddisfacendo in modo completo la richiesta, che era di stralciare tutte e quattro le nuove zone residenziali di espansione introdotte con la Variante, sono tali da comportare una drastica riduzione delle superfici impegnate le quali passano da una dimensione di Variante adottata di circa 5 ha ad una estensione attuale di circa 0,6 ha.

Inoltre, la permanenza nella zonizzazione della previsione della nuova zona C contraddistinta con il n. di modifica 59, si giustifica maggiormente in funzione dell'interesse pubblico di far realizzare alcune opere di viabilità a cura e spese dei privati.

La soluzione proposta appare pertanto sufficientemente motivata e la riserva può dirsi sostanzialmente superata.

## Riserva n. 7 - RECEPIMENTO PRESCRIZIONI DEL PARERE GEOLOGICO

### *CONTENUTO*

La riserva risulta incentrata sulle prescrizioni del Servizio geologico specificamente riferite ad un'area potenzialmente allagabile delimitata nella tavola di zonizzazione, prescrizioni contenute nel parere n. 25/2014 del Servizio geologico, le quali non sono state puntualmente recepite nelle Norme di attuazione del PRGC. Per tale motivo è stato chiesto al Comune di modificare l'art. 30, co. 5 bis, delle NdA al fine di renderlo conforme alle sopra citate prescrizioni regionali.

### *PRONUNCIA COMUNALE*

Il Comune ha provveduto a recepire esattamente in norma le prescrizioni di carattere geologico, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla riserva regionale.

### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

La modifica apportata alla documentazione della Variante consente di ritenere superata la riserva regionale.

## Riserva n. 8 - PREVISIONE DI BONUS VOLUMETRICI PER L'IMPIEGO DI ENERGIA PRODOTTA DA IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI

### *CONTENUTO*

La riserva vincolante chiedeva che il Comune integrasse l'art. 16 bis delle NdA, introdotto con la Variante in esame, al fine di definire i crediti edilizi per i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione che assicurino una determinata copertura dei consumi di energia da fonti rinnovabili, con la prescrizione che dall'applicazione dei bonus volumetrici sono escluse le aree ricadenti nella zona residenziale A, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa sovraordinata di riferimento (art. 12 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28).

### *PRONUNCIA COMUNALE*

Il Comune fa rilevare come, al co. 5 dell'art. 16 bis delle NdA, sia previsto che l'incremento volumetrico è riferito alle sole zone B e C, escludendo implicitamente l'applicazione del bonus alle aree individuate come zona A. Pertanto la previsione di Variante adottata è stata confermata.

### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

Si reputa che con la suddetta precisazione il Comune abbia risposto in modo idoneo a ritenere la riserva regionale superata.

## Riserva n. 9 - RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI D2 E D3

### *CONTENUTO*

La riserva richiedeva di ricondurre le destinazioni d'uso consentite nelle zone D2 e D3 (artt. 22 e 23 delle NdA) a quelle pertinenti alle attività produttive previste dall'art. 37 delle NdA del PURG.

Infatti le norme introdotte con la Variante in argomento prevedono la possibilità di insediare all'interno di dette zone, oltre alle normali attività industriali ed artigianali, anche generiche attività commerciali, all'ingrosso e al dettaglio, per la vendita di "beni di produzione propria, beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale, beni soggetti a lavorazione parziale o finitura e beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria".

Si è inoltre evidenziato il contrasto con la normativa anche per quanto riguarda l'ammissibilità di "depositi, magazzini e trasporto di merci", attività "direzionali" e "servizi" non relazionati con le attività artigianali e industriali presenti in zona D.

### *PRONUNCIA COMUNALE*

Per quanto riguarda le tipologie di beni commerciabili ammesse nella zona D, il Comune non adegua le destinazioni d'uso a quanto previsto dal PURG, ma mantiene la possibilità di insediare nella zona attività commerciali non connesse con gli insediamenti produttivi, osservando che "la variante riprende le disposizioni della L.R. n. 29/2005, art. 4, co. 1, lett. f), e art. 16, co. 5".

Per quanto attiene le destinazioni d'uso "depositi, magazzini, trasporto merci" e "servizi" non connesse con gli insediamenti produttivi, il Comune argomenta circa la mancanza di una specifica tipologia di zona destinata a tali attività sia nel Piano regolatore generale comunale, che nel Piano urbanistico regionale generale (PURG), e sulla necessità di dare al testo normativo che stabilisce le destinazioni d'uso insediabili nella zona D, laddove ammette "attività produttive connesse con gli insediamenti", il più ampio significato e quindi capacità di comprendere

anche le attività sopradette, "purché compatibili con il contesto territoriale".

Conseguentemente il Comune, in parziale accoglimento della riserva, mantiene le previsioni insediative in discussione limitandosi ad aggiungere nella norma delle zone produttive D la condizione che tali destinazioni d'uso debbano essere "compatibili con il contesto territoriale" e, per le attività direzionali e servizi, che non superino la superficie utile di 250 mq.

#### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

In merito alle tipologie di beni commerciabili nelle zone produttive D introdotte con la Variante, si prende atto della loro corrispondenza con quanto previsto dalla normativa commerciale citata dal Comune.

A proposito delle destinazioni d'uso depositi, attività direzionali e servizi non connesse con gli insediamenti produttivi, si possono fare le seguenti considerazioni.

- Relativamente alle destinazioni d'uso di "deposito, magazzino e trasporto di merci" si da atto al Comune che la normativa urbanistica sovraordinata (PURG) non prevede zone omogenee specifiche atte all'insediamento di depositi, magazzini e al trasporto di merci non connessi con le attività insediate nelle diverse zone omogenee e, pertanto, si può ritenere compatibile la loro localizzazione in zona produttiva D2. Diversamente tali attività possono essere consentite anche nella zona D3 unicamente se connesse con le attività insediate, poichè la zona D3 stessa è stata individuata dall'Allegato A (Criteri metodologici da osservarsi nella redazione dei piani di grado subordinato) del PURG, come specificato anche dalla Circolare n. 3/1990 (Criteri per la pianificazione urbanistica comunale degli insediamenti industriali-artigianali), esclusivamente allo scopo di riconoscere attività produttive esistenti in attesa della loro ricollocazione in zona propria D2.
- Relativamente alla destinazione d'uso "direzionale" si evidenzia come la normativa urbanistica sovraordinata (PURG) preveda espressamente una zona omogenea propria (Zona I) per la localizzazione delle attività direzionali. Pertanto la funzione direzionale non finalizzata alla produzione, a prescindere dalle proprie dimensioni e grado di compatibilità con il contesto, rimane inammissibile in zona D, in quanto contrastante con l'art. 37 delle NdA del PURG.
- Relativamente alla destinazione d'uso "servizi" non connessi con le attività produttive si rimarca il contrasto con l'art. 37 delle NdA del PURG, anche qui a prescindere dal requisito di compatibilità con il contesto territoriale presupposto dal Comune per l'insediamento di tale destinazione d'uso nelle zone D, poiché tale requisito non risultando definito né sostenuto da specifiche disposizioni sovraordinate si presta a interpretazioni eccessivamente discrezionali.

Resta comunque salvo in entrambi i casi (direzionale e servizi) il riconoscimento di queste attività, qualora esistenti e ubicate in edifici esistenti all'atto di adozione della presente Variante, per effetto della deroga prevista dall'art. 61, co. 2 bis, della L.R. 19/2009, come richiamato nella norma approvata.

In definitiva, alla luce di quanto sopra argomentato, la riserva regionale non risulta completamente superata e si rende necessario effettuare delle **modifiche** per rendere conformi le norme di attuazione relative alle destinazioni d'uso ammissibili nelle zone D2 e D3 con quanto stabilito dalla normativa sovraordinata citata.

#### Riserva n. 10 - RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE COMMERCIALI H2 E H3

##### *CONTENUTO*

Riserva analoga alla precedente è stata sollevata in merito alle zone H2 e H3 (artt. 25 e 26 delle NdA) per le quali le norme di attuazione riscritte con la Variante consentono destinazioni d'uso quali "deposito, magazzino e trasporto di merci", "direzionale" e "servizi" non relazionate con le attività insediate, diversamente da quanto prescritto dall'art. 41 delle NdA del PURG, il quale ammette in tali zone "l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio".

È stato pertanto chiesto al Comune di modificare le norme di attuazione delle zone H2 e H3 in modo che le destinazioni d'uso ivi ammesse rispettassero i requisiti di attinenza con le attività commerciali stabiliti dalla normativa sovraordinata citata.

##### *PRONUNCIA COMUNALE*

Nel rispondere alla riserva il Comune si serve di argomentazioni analoghe a quelle impiegate nella pronuncia sulla riserva precedente (mancanza di una specifica zona destinata a tali attività, necessità di dare un'interpretazione estensiva della norma che ammette in zona H solamente destinazioni d'uso connesse con le attività commerciali).

Conseguentemente il Comune mantiene le previsioni insediative in discussione limitandosi ad aggiungere, nella norma della zona omogenea H, la condizione che le destinazioni d'uso deposito, direzionale e servizi debbano essere "compatibili con il contesto territoriale" e, per le attività direzionali e servizi, che non superino la superficie

utile di 250 mq.

#### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

L'Amministrazione comunale in sede di approvazione non ha ottemperato a quanto richiesto.

Infatti l'aver posto la condizione che "depositi, magazzini e trasporto di merci" non connessi con le attività commerciali, per essere ammissibili, debbano risultare "compatibili con il contesto territoriale" non è sufficiente a superare il contrasto con l'art. 41 delle NdA del PURG che - si ribadisce - prevede per le zone H esclusivamente l'insediamento delle attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio.

Si ritiene infatti che "depositi, magazzini e trasporto di merci", non connessi alle attività insediate, possano più opportunamente localizzarsi - come già specificato nelle precedenti considerazioni sul superamento della riserva n. 9 - nelle zone produttive proprie D2, piuttosto che nelle zone H2.

Un tanto anche considerando che una valutazione della loro compatibilità con il contesto territoriale, non essendo espressamente sostenuta da specifiche disposizioni sovraordinate, risulta alquanto discrezionale.

Inoltre, per quanto concerne l'ammissibilità della destinazione d'uso "direzionale" non connessa con le attività insediate, oltre a ribadire il contrasto di tale previsione con l'art. 41 delle NdA del PURG, si richiama quanto già esplicitato in proposito nelle precedenti considerazioni sul superamento della riserva n. 9, circa la previsione nell'assetto azzonativo del PURG di una specifica zona omogenea destinata ad insediamenti direzionali (zona I).

Relativamente alla destinazione d'uso "servizi" non connessi con le attività commerciali insediate, si rimarca il contrasto con l'art. 41 delle NdA del PURG a prescindere dal requisito di compatibilità con il contesto territoriale presupposto dal Comune per l'insediamento di tale destinazione d'uso nelle zone H, poiché tale requisito non risultando definito né sostenuto da specifiche disposizioni sovraordinate si presta a interpretazioni eccessivamente discrezionali.

Resta comunque salvo il riconoscimento delle destinazioni d'uso in atto, qualora esistenti e ubicate in edifici esistenti all'atto di adozione della presente Variante, per effetto della deroga prevista dall'art. 61, co. 2 bis, della L.R. 19/2009, come richiamato nella norma approvata.

In definitiva, alla luce di quanto sopra argomentato, la riserva regionale non risulta superata e si rende necessario effettuare delle **modifiche** per rendere conformi le norme di attuazione relative alle destinazioni d'uso ammissibili nelle zone H2 e H3 con quanto stabilito dalla normativa sovraordinata citata.

#### Riserva n. 11 - DEROGHE

##### *CONTENUTO*

Con la presente riserva la Regione ha richiesto al Comune di stralciare dal testo del nuovo punto 5 dell'art. 29 (Deroghe) delle NdA la deroga generalizzata che rende ovunque ammissibili le "opere per parcheggio di automobili, motocicli e cicli", a prescindere dal rispetto di eventuali altre norme di zona che consentano tali opere solamente se connesse a edifici con determinate destinazioni d'uso.

##### *PRONUNCIA COMUNALE*

Il Comune ha accolto la riserva vincolante sollevata dalla Regione provvedendo a escludere dalle deroghe la realizzazione di opere di parcheggio.

##### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

La modifica apportata alla documentazione della Variante consente di ritenere superata la riserva regionale.

#### **B. Verifica osservazioni/opposizioni**

In relazione alla Variante adottata sono state presentate n. 33 osservazioni/opposizioni da parte di privati cittadini ed una da parte dell'Ufficio tecnico del Comune, principalmente finalizzata a correggere alcuni refusi relativi alla zonizzazione e alle NdA.

Il Consiglio comunale ha esaminato ognuna delle osservazioni/opposizioni presentate accogliendone alcune, in tutto o in parte, ed apportando le modifiche conseguenti agli elaborati scritti e grafici che costituiscono la Variante.

Si rileva che le modifiche azzonative e normative derivate dall'accoglimento, anche soltanto parziale, delle osservazioni non confliggono con gli obiettivi e le strategie dello strumento urbanistico generale.

#### **C. Verifica ulteriori modifiche introdotte**

Il Comune ha riscontrato che il Piano paesaggistico regionale (oggetto di adozione preliminare al momento

dell'approvazione della presente Variante) contiene l'indicazione di vincolo paesaggistico ex art. 142, co. 1, lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004 per i laghi di cava e, in particolare, per un lago a Gonars capoluogo rispetto a cui la Variante adottata aveva escluso il vincolo suddetto.

Tale previsione di livello sovraordinato ha indotto il Comune a ripristinare cautelativamente l'indicazione di vincolo paesaggistico, come da PRGC vigente.

Premesso un tanto e fatto presente che con deliberazione della Giunta regionale n. 1774 del 22.09.2017 il Piano paesaggistico regionale è stato formalmente adottato, si prende atto dell'avvenuta reintegrazione della previsione dello strumento urbanistico vigente.

Tutto ciò premesso e considerato,

#### ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto evidenziato nei precedenti paragrafi "A. Verifica superamento riserve vincolanti", "B. Verifica osservazioni/opposizioni" e "C. Verifica ulteriori modifiche introdotte", l'esecutività della deliberazione del Consiglio comunale di Gonars n. 28 del 11.08.2017, con cui è stata approvata la Variante n. 7 al Piano regolatore generale comunale, sia meritevole di conferma da parte del Presidente della Regione, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 18, della L.R. 5/2007 e s.m.i., con l'introduzione delle seguenti **modifiche**:

- con riferimento al non completo superamento di quanto richiesto dalla riserva n. 9
  - all'art. 22, co. 2, lett. e) delle NdA sostituire la dicitura "di superficie utile superiore a m<sup>2</sup> 250" con la dicitura "*connessa con gli insediamenti produttivi*"
  - all'art. 22, co. 2, lett. h) delle NdA sostituire la dicitura "di superficie utile superiore a m<sup>2</sup> 250" con la dicitura "*connessi con gli insediamenti produttivi*"
  - all'art. 23, co. 2, delle NdA dopo le parole "Valgono le norme di destinazione d'uso di cui all'art. 22," inserire la dicitura "*ad eccezione delle destinazioni d'uso deposito, magazzino e trasporto merci, qualora non connesse con le attività insediate nella zona D3,*";
- con riferimento al mancato superamento della riserva n. 10
  - all'art. 25, co. 2, lett. d) dopo le parole "di deposito, magazzino e trasporto di merci," inserire la dicitura "*connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio*"
  - all'art. 25, co. 2, lett. e) sostituire la dicitura "di superficie utile superiore a m<sup>2</sup> 250" con la dicitura "*connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio*"
  - all'art. 25, co. 2, lett. g) sostituire la dicitura "di superficie utile superiore a m<sup>2</sup> 250" con la dicitura "*connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio*".

IL DIRETTORE DI SERVIZIO  
F.to dott. Marco Padrini

VISTO: IL PRESIDENTE