

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE e TERRITORIO	
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. 027/16
D.D. 16.12.2016

Oggetto:

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

Comune di Casarsa della Delizia.
Variante n. 34 al Piano regolatore generale
comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 42 del 14/10/2016.

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.

ITER AMMINISTRATIVO

Il Comune di Casarsa della Delizia ha adottato la variante n. 34 al Piano regolatore generale comunale (PRGC), ai sensi dell'art. 63 bis, co. 9, della L.R. 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni, con deliberazione consiliare n. 3 del 23/2/2016.

La Giunta regionale, con delibera n. 1101 del 17/6/2016, ha disposto di avanzare, su detto strumento, quali proprie riserve vincolanti, le riserve proposte dal Direttore del Servizio pianificazione territoriale e strategica della Direzione centrale infrastrutture e territorio nel parere n. 011/16 del 13/6/2016.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante in questione, sono state presentate n. 2 osservazioni: una di un privato cittadino e una dell'Ufficio tecnico comunale.

Conseguentemente il Consiglio comunale di Casarsa della Delizia, con deliberazione n. 42 del 14/10/2016, ha approvato lo strumento urbanistico suddetto, introducendo le modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali e all'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale.

La citata deliberazione con la relativa documentazione è pervenuta al Servizio pianificazione territoriale e strategica, nella sua forma completa, in data 21/10/2016, con nota comunale prot. n. 14906 del 20/10/2016.

Gli elementi della presente variante n. 34 al PRGC, come approvati dal Consiglio comunale, riguardano gli elaborati adottati e non modificati, che pur non essendo materialmente allegati alla deliberazione di approvazione n. 42 del

14/10/2016 vengono dalla stessa considerati facenti parte integrante della documentazione di approvazione della variante.

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

- Pronuncia su riserve e su osservazioni;
- Norme di attuazione.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI SULLA VARIANTE APPROVATA

1. zone A

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Prima di entrare nel merito delle modifiche operate dalla presente variante alle norme delle zone A, si sintetizzano di seguito le previsioni del vigente PRGC relative alle zone A stesse. Le zone A sono state suddivise in: A, A1, A2, A7 e A0.

Zona A: comprende parte del centro storico di S. Giovanni e i piani di recupero. Si attua con piani particolareggiati o di recupero estesi agli ambiti perimetrati nelle tavole di progetto in scala 1:1.000. Per gli interventi ammessi si applica un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 35.000 mc/ha.

Zona A1: individua la Villa De Concina/Braida. Si attua con intervento diretto tramite la categoria di restauro conservativo.

Zona A2: riguarda i complessi edilizi in località S. Floriano e Boscat, i Mulini di Casarsa e S. Giovanni e un edificio a Casarsa. Si attua con intervento diretto tramite la categoria di risanamento conservativo oppure quella di conservazione tipologica. Sono consentiti aumenti volumetrici e di superficie coperta non superiori al 20% dei valori esistenti.

Zona A7: comprende le aree libere inedificabili e di pertinenza di ville e complessi edilizi soggetti a restauro. Gli interventi consentiti riguardano esclusivamente la vegetazione esistente.

Zona A0: comprende ambiti dei centri storici di Casarsa, S. Giovanni, via Runcis, località S. Floriano e Versiutta. La zona A0 è stata, nella tavola "progetto di zone omogenee A0", suddivisa in sottozona e a ciascuna di esse corrisponde una categoria di intervento (A01 - restauro, A02 - conservazione tipologica, A03 - ristrutturazione edilizia, A04 - demolizione/ricostruzione, A03/A04 - ristrutturazione edilizia e demolizione/ricostruzione, A05 - demolizione senza ricostruzione, A06 - edifici recenti).

Nella stessa tavola sono stati individuati anche elementi e manufatti da tutelare, nonchè i perimetri dell'ambito assoggettato a piano di recupero e quello dell'Ambito Unitario di Intervento. La normativa descrive ogni sottozona e specifica nel dettaglio le tipologie e le modalità per gli interventi ammissibili.

Tali zone si attuano sia con piani di recupero o piani attuativi, secondo i perimetri dell'ambito assoggettato a piano di recupero e dell'Ambito Unitario di Intervento, che con intervento diretto.

Per i piani attuativi l'indice di fabbricabilità fondiaria è 35.000 mc/ha. Con i piani stessi è consentito apportare integrazioni e modifiche all'individuazione delle sottozone con relative categorie di intervento, infatti con la loro approvazione le suddette previsioni, contenute nelle tavole delle zone A0, perdono efficacia per le parti in essi comprese.

Per l'intervento diretto si opera nel rispetto delle norme riferite alle singole categorie di intervento; è consentito il recupero del volume esistente a cui può essere aggiunta un'integrazione del 20% nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale relativo all'UMI in cui è localizzato l'intervento da attuare.

Rispetto al sopra descritto impianto normativo, le principali modifiche relative alle zone A, sono ascrivibili a:

- adeguamento delle destinazioni d'uso alle previsioni della L.R. 19/2009;
- riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria da 35.000 mc/ha a 30.000 mc/ha per effetto della nuova definizione di volume di cui alla L.R. 19/2009;
- introduzione dell'obbligo, per i piani attuativi delle zone A0, della classificazione degli immobili con corrispondente articolazione degli interventi secondo le seguenti categorie: A1 - restauro, A2 - conservazione tipologica, A3 - ristrutturazione, A4 - demolizione con ricostruzione, A5 - demolizione senza ricostruzione, A6 - libera edificabile, A7 - libera inedificabile;

- stralcio per le sottocategorie A01 - restauro, A02 - conservazione tipologica e A03 - ristrutturazione edilizia della descrizione del tipo di intervento rimandando alla definizione di legge;
- per le zone A2: stralcio della definizione di intervento ammesso lasciando solo l'indicazione di risanamento conservativo o conservazione tipologica; limitazione degli ampliamenti ammessi (non superiori al 20% di volume e di superficie coperta) entro un indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq;
- stralcio dell'elenco dei "caratteri tipologici ed organizzativi" per le zone A0.

Per quanto riguarda i primi due alinea, si dà atto che le modifiche della variante sono tese in toto all'adeguamento ai disposti della L.R. 19/2009.

Invece, relativamente agli altri alinea, in particolare alle categorie di intervento, si ricorda che a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 19 dell'11/11/2009 (Codice regionale dell'edilizia), la Regione ha disciplinato questa materia ed in particolare la definizione degli interventi edilizi (art. 4) suddividendoli in "Interventi aventi rilevanza urbanistica e edilizia" subordinati a permesso di costruire ed in "Interventi non aventi rilevanza urbanistica, ma solo rilevanza edilizia", adeguandosi così alle disposizioni sovraordinate emanate in proposito nell'art. 3 – Definizione degli interventi edilizi – del DPR n. 380/2001 (Testo unico per l'edilizia).

Si ricorda altresì che, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 19/2009, le definizioni di cui al precedente art. 4 della legge stessa prevalgono, a decorrere dalla sua entrata in vigore, su quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e nei regolamenti edilizi comunali.

Più precisamente si fa presente che, a mente dell'art. 4 della L.R. 19/2009, gli interventi non aventi rilevanza urbanistica sono riconducibili alle categorie seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- attività edilizia libera.

Mentre gli interventi aventi rilevanza urbanistica riguardano:

- nuova costruzione
- ampliamento
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica.

Inoltre, nell'ambito della categoria del "Restauro e risanamento conservativo", il succitato art. 4 precisa che "rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali e che resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati".

Richiamato quindi il quadro normativo nazionale e regionale in vigore in materia di definizione degli interventi edilizi, si rileva che: non c'è più una categoria restauro, bensì restauro e risanamento conservativo, la categoria della conservazione tipologica non figura più tra gli interventi ammissibili e che qualora tale definizione fosse individuata negli strumenti urbanistici comunali in vigore anteriormente alla data di efficacia della L.R. 19/2009, la definizione stessa rientra nella categoria del restauro e risanamento conservativo come stabilita dalla legge stessa; le categorie di demolizione con o senza ricostruzione non figurano più a sé stanti ma fanno parte della categoria ristrutturazione edilizia.

Alla luce di quanto sopra argomentato, si ravvisa la necessità di sollevare la riserva n. 1a affinché l'Amministrazione comunale: in generale ricalibri le categorie di intervento consentite nelle zone A, comprese le zone A0, rendendole coerenti con quelle dell'art. 4 della L.R. 19/2009.

In particolare: per le zone A2 ed A02 l'intervento sarà quello di restauro e risanamento conservativo, per le zone A4, A5, A04, A03/4 e A05 gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione rientreranno come sottocategorie della ristrutturazione edilizia.

Dovrà, inoltre, essere dato conto della motivazione per la quale si intende stralciare - diminuendo così il livello di tutela rispetto al piano vigente - l'elenco dei caratteri tipologici ed organizzativi per le zone A0; considerato pure che in esso risultava vincolante il paragrafo relativo a materiali e finiture.

Infine, a proposito della possibilità dei piani attuativi di iniziativa pubblica delle zone A, tesa a prevedere disposizioni speciali anche in deroga alle norme del PRGC, in analogia a quanto argomentato al seguente punto 4, si ritiene che sia

da aggiungere alla fine della lettera G2, del paragrafo G Norme ulteriori dell'art. 11 Zona A, quanto segue: "comunque nei limiti previsti dall'art. 63 quater, comma 1, della L.R. 5/2007, come modificato dall'art. 16, comma 8, della L.R. 21/2015". A tal fine si solleva la riserva n. 1b."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Riserva n. 1a

Le categorie di zona A possono essere revisionate.

Per la zona A1, normalmente tipica degli edifici soggetti a vincolo culturale, e quindi a restauro, ma costituente una classificazione potenzialmente attribuibile anche a edifici di pregio non vincolati, è ritenuto opportuno il mantenimento della indicazione di restauro e l'aggiunta della indicazione di restauro e risanamento conservativo.

Le finalità della zona A02, quella che era di conservazione tipologica, possono essere modificate e integrate per essere rese più definite e orientate.

Le sottozone A4, A5, A04, A03/4 e A05 possono essere ridefinite come sottocategorie della ristrutturazione edilizia, con alcuni adeguamenti.

Di conseguenza può essere ridefinita anche la legenda delle tavole P2a e P2b.

L'elenco dei caratteri tipologici ed organizzativi per le zone A0 viene soppresso perché è sostanzialmente una lettura dell'esistente, mentre le previsioni sono espresse in altre parti delle norme, che già per diversi aspetti si ripetono.

Per materiali e finiture, pur essendo l'oggetto trattato anche in altre parti, il testo può essere riproposto, con opportuni limitati adeguamenti, per essere reso vincolante come norma rispetto a edifici esistenti aventi quelle determinate caratteristiche.

La parte trattante scuri e infissi può essere soppressa in quanto la materia è regolata in altre 3 parti (B6.1, B6.2 e 01).

Riserva n. 1b

Il richiamo ai limiti di legge può essere riportato.

La recente legge 21/2015, articolo 7, comma 1, lettera f), prevede però, tra l'altro, che si rispettino i criteri tipologico insediativi ai quali la variante proponeva motivate disposizioni derogatorie.

Per non vanificare la nuova norma comunale è necessaria una integrazione dei criteri tipologico insediativi, almeno per condomini recenti, riguardo al rapporto tra altezza e larghezza dei fori di finestre e vetrine, analogamente a quanto già previsto per le coperture, al punto G1.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomentato e modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la parte di riserva n. 1a. Mentre per la parte di riserva n. 1b, si precisa quanto segue.

La parte di riserva n. 1b richiedeva di adeguare la norma della zona A, relativa alla flessibilità dei piani attuativi di iniziativa pubblica nei confronti del PRGC, ai limiti previsti dall'art. 63 quater, comma 1, della L.R. 5/2007.

Il Comune, in sede di approvazione, oltre ad inserire quanto richiesto dalla riserva, modifica l'articolo della zona A, introducendo deroghe alla tipologia di finestre e vetrine per i condomini recenti, allo scopo di non vanificare il nuovo articolo delle zone A.

Per la fattispecie sopra delineata, l'art. 63 quater, comma 1, della L.R. 5/2007 precisa che "*... il PRPC ... può apportare modifiche secondo le indicazioni dello strumento generale e comunque nei limiti previsti dal capo II della L.R. 21/2015 per le varianti di livello comunale*" e la stessa L.R. 21/2015 indica che "*sono, altresì, varianti di livello comunale ... quelle preordinate a: ... f) modificare le norme tecniche di attuazione che disciplinano le zone e le categorie urbanistiche previste nell'assetto azzonativo ... a condizione che si rispettino ... i criteri tipologico insediativi previsti per le zone A, B0 e altre ad esse assimilabili*".

Conseguentemente si ritiene che la deroga introdotta con l'approvazione sia da stralciare, in quanto la legge di cui sopra non prevede la possibilità di deroghe in tal senso.

2. zone D

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Nelle zone produttive D2, D3 e D3 con questa variante si consentono destinazioni d'uso – quali: deposito, magazzino, trasporto merci, direzionale e servizi – che non sono relazionate con le attività insediate come prescrive la normativa regionale vigente in materia. Infatti l'art. 37 delle NdA del PURG prescrive che "sono consentite le attività produttive ... nonchè le attrezzature tecnologiche ad esse pertinenti ... potrà consentirsi altresì la realizzazione ... di edifici per la commercializzazione dei prodotti di tali attività ...".*

Si ritiene, pertanto, che le destinazioni d'uso delle zone produttive siano adeguate a quelle prescritte dal PURG.

D'altra parte l'art. 61, comma 2 bis, della L.R. 19/2009 prevede che "lo strumento urbanistico ... possono prevedere specificazioni e integrazioni ... alle categorie generali delle destinazioni d'uso ... al fine di regolamentare gli interventi sugli immobili preesistenti e gli usi in atto alla data di adozione della variante allo strumento urbanistico ...".

Ciò posto si precisa che quanto previsto dall'art. 61 sopra citato fornisca solo una possibilità di deroga e che sia in ogni caso da contemperare con le destinazioni d'uso previste dall'art. 37 delle NdA del PURG.

A tal fine si solleva la riserva n. 2."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'articolo 37 delle norme di attuazione del PURG prevede che sono consentite le attività produttive connesse con gli insediamenti sopra specificati (industriali e artigianali).

Le destinazioni d'uso direzionale e servizi possono essere previste *connesse con gli insediamenti* o le attività industriali e artigianali.

La direzionalità corrisponde a volte ad artigianato di servizio (palestre, gestione di attività ricreative, beauty farm e simili).

Anche i servizi corrispondono sostanzialmente ad artigianato di servizio (lavanderie, estetisti, sartorie, calzolerie, idraulici, elettricisti, tappezzeri, manutentori di impianti, copisterie, imprese di pulizia, riparatori di elettrodomestici, riparatori di computer eccetera).

Per questi motivi direzionalità e servizi dovrebbero essere ugualmente ammessi nelle zone D se svolti da artigiani.

Le destinazioni d'uso in deposito e magazzino non hanno una specifica tipologia di zona nel piano regolatore generale comunale.

Per questo motivo, e per il fatto che sono ben assimilabili ad attività anche industriale e artigianali, si ritiene possano essere comunque ammesse nelle zone industriali e artigianali, anche se non connesse con gli insediamenti industriali e artigianali, purché compatibili con il contesto territoriale.

Ciò considerandosi una inevitabile rotazione di attività negli stessi edifici, e l'inopportunità di consumare suolo per dedicarvi nuove specifiche zone.

Vista la legge regionale 19/2009, articolo 61, comma 2 bis, una specificazione e/o integrazione può essere fatta anche per mantenere le destinazioni d'uso in atto non connesse con gli insediamenti industriali o artigianali.

Considerazioni sul superamento della riserva

La riserva formulata richiedeva di ricondurre le destinazioni d'uso consentite nelle zone D a quelle previste dall'art. 37 delle NdA del PURG; si evidenziava, infatti, la necessità di limitare le funzioni a quelle pertinenti alle attività produttive vere e proprie.

Il Comune in sede di approvazione non adegua completamente le destinazioni d'uso a quanto previsto dal PURG. In particolare mantiene la possibilità di insediare nelle zone D attività non connesse con gli insediamenti produttivi, quali depositi e magazzini, direzionali e servizi.

A proposito delle suesposte fattispecie, si rileva quanto segue.

In primo luogo, considerato che la normativa urbanistica sovraordinata (PURG) non prevede zone omogenee specifiche atte all'insediamento di depositi e magazzini non connessi con attività pertinenti nelle diverse zone omogenee, si può ritenere compatibile la loro localizzazione in zona produttiva D2.

Diversamente, invece, tale insediamento non può essere consentito in zona D3 in quanto la 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.

In secondo luogo si evidenzia che la funzione direzionale non connessa con l'attività produttiva non sia ammissibile in zona D in quanto contrasta con l'art. 37 delle NdA del PURG, infatti attività direzionali, ancorchè svolte da artigiani, non sono finalizzate alla "produzione".

D'altra parte, la normativa urbanistica sovraordinata (PURG) prevede già una zona omogenea propria (Zona I) per la localizzazione delle attività direzionali. Conseguentemente, le attività direzionali come configurate dall'art. 5, co. 1, lett. e), della L.R. 19/2009 - a cui si fa riferimento nelle controdeduzioni del Comune nello specificare che cosa si intende per direzionale non connesso con le attività produttive ma svolto da artigiani - non sono pertinenti con le zone D, bensì con una zona omogenea I.

Peraltro, a proposito della possibilità di localizzare servizi non connessi con le attività produttive, ancorchè svolte da artigiani sempre in zona D, oltre a rilevare un contrasto con l'art. 37 delle NdA del PURG, si richiama la definizione di cui all'art. 5, co. 1, lett. i), della L.R. 19/2009 di destinazione d'uso "artigianale", laddove specifica che comprende "superfici di unità immobiliari ... pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni ... escluse quelle di cui alla lettera b)".

Tale lettera b) riguarda, appunto, "attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione di beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive".

Quest'ultimo aspetto, definizione di destinazione d'uso artigianale, vale anche per la funzione direzionale sopra trattata.

Resta 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. Rispetto a ciò, si rende necessario effettuare una modifica, per riportare a termini di legge la denominazione riguardante le attività da "diverse" a "non connesse".

In definitiva, alla luce di quanto sopra argomentato, si ritiene di modificare la norma delle zone D così come approvata dal Comune:

- eliminando dalle zone D3 la destinazione d'uso "depositi e magazzini";
- eliminando dalle zone D le destinazioni d'uso "direzionali e servizi" che non risultano connesse con le attività produttive insediate e che sono svolte da artigiani.

3. zone H

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Anche nelle zone H2 si consentono con la presente variante destinazioni d'uso – quali: deposito, magazzini, trasporto merci, servizi ed attrezzature collettive, direzionale e servizi – che non sono relazionate con le attività insediate come prescrive la normativa regionale vigente in materia. Infatti l'art. 41 delle NdA del PURG prescrive che "è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso ... e al dettaglio ...".

Si ritiene, pertanto, che le destinazioni d'uso delle zone commerciali siano adeguate a quelle prescritte dal PURG.

D'altra parte l'art. 61, comma 2 bis, della L.R. 19/2009 prevede che "lo strumento urbanistico ... possono prevedere specificazioni e integrazioni ... alle categorie generali delle destinazioni d'uso ... al fine di regolamentare gli interventi sugli immobili preesistenti e gli usi in atto alla data di adozione della variante allo strumento urbanistico ...".

Ciò posto si precisa che quanto previsto dall'art. 61 sopra citato fornisca solo una possibilità di deroga e che sia in ogni caso da contemperare con le destinazioni d'uso previste dall'art. 41 delle NdA del PURG.

Inoltre, nelle zone H2 stesse si prevede che possano insediarsi esercizi singoli, centri commerciali al dettaglio e complessi commerciali compresi tra 400 mq di superficie di vendita e 5.000 mq di superficie coperta complessiva.

Ora, tenuto conto che, secondo la legislazione commerciale vigente (L.R. 29/2005 e il D.P.Reg. n. 69/2007), la superficie di vendita superiore a 1.500 mq è consentita solo se preventivamente prevista in un piano comunale di settore del commercio, si ritiene sia da specificare un tanto nelle destinazioni d'uso della zona H2.

Per tutto quanto sopra esposto si solleva la riserva n. 3."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'articolo 41 delle norme di attuazione del PURG prevede che è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso (...) e al dettaglio (...).

Le destinazioni d'uso di servizi ed attrezzature collettive, direzionale e servizi possono essere previste esattamente come il PURG connesse con le attività commerciali all'ingrosso o al dettaglio.

La direzionalità corrisponde a volte a commercio al dettaglio (dancing comprende vendita di bevande e alimenti, beauty farm comprende vendita di prodotti estetici, palestra può comprendere vendita di attrezzi e abbigliamento eccetera).

Anche i servizi a volte comportano la vendita (le sartorie vendono la stoffa, gli idraulici ed elettricisti vendono gli apparecchi, i riparatori di elettrodomestici vendono gli elettrodomestici, i riparatori di computer vendono computer eccetera).

Per questi motivi direzionalità e servizi dovrebbero essere ugualmente ammessi nelle zone H se svolti da commercianti.

Le destinazioni d'uso in deposito e magazzino non hanno una specifica tipologia di zona nel piano regolatore generale comunale.

Per questo motivo, per il fatto che sono già ammesse dal piano regolatore generale comunale vigente e per il fatto che sono ben assimilabili ad attività anche commerciali, si ritiene possano essere comunque ammesse nelle zone commerciali, purché compatibili con il contesto territoriale, e in particolare con le attività commerciali circostanti.

Ciò considerandosi una inevitabile rotazione di attività negli stessi edifici, e l'inopportunità di consumare suolo per dedicarvi nuove specifiche zone.

Vista la legge regionale 19/2009, articolo 61, comma 2 bis, una specificazione e/o integrazione può essere fatta anche per mantenere le destinazioni d'uso in atto non connesse con le attività commerciali all'ingrosso o al dettaglio.

La superficie di vendita superiore a 1.500 mq può essere espressamente prevista consentita solo se preventivamente prevista in un piano comunale di settore del commercio.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con la riserva formulata si richiedeva, tra le altre cose, di adeguare le destinazioni d'uso delle zone commerciali a quelle previste dal PURG.

L'Amministrazione comunale in sede di approvazione ottempera in parte a quanto richiesto. Infatti, tra le destinazioni d'uso approvate figurano anche "depositi e magazzini, purché compatibili con il contesto territoriale e in particolare con le attività commerciali circostanti"; e alle destinazioni d'uso direzionale e servizi, oltre a quelli connessi con le attività commerciali e a quelli non connessi (se l'attività è esistente in edificio esistente), viene aggiunta anche la possibilità che gli stessi vengano svolti da commercianti.

A proposito del primo aspetto, si ritiene che depositi e magazzini non possano essere ammessi in zona H in quanto risultano in 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 e magazzini, ancorché non connessi alle attività insediate, possono più opportunamente localizzarsi - come già specificato nelle precedenti considerazioni sul superamento della riserva n. 2 - nelle zone produttive proprie D2, e non nelle zone H2.

Un tanto, anche considerando che la definizione della loro compatibilità con il contesto territoriale e con le altre attività commerciali, non essendo espressamente sostenuta da specifiche disposizioni sovraordinate, risulta discrezionale.

Si precisa comunque che in zona H2 restano comunque ammessi i magazzini e i depositi delle attività commerciali insediate.

Anche per quanto riguarda il secondo aspetto, richiamando i disposti del PURG sopra ricordati, si ritiene che non possa essere consentito l'insediamento di attività direzionali e servizi, ancorché svolte da commercianti. Tenuto conto che in questo caso il discrimine non è chi effettua le attività, ma la connessione con le attività insediate.

A tal proposito l'art. 5, co. 1, lett. f), della L.R. 19/2009 specifica che la destinazione d'uso commerciale si ha in superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci e le rivenda al consumatore.

Inoltre, per quanto concerne la destinazione d'uso direzionale non connessa con le attività insediate, si richiama quanto già esplicitato in proposito nelle precedenti considerazioni sul superamento della riserva n. 2 circa la previsione nell'assetto azzonativo del PURG di una specifica zona omogenea destinata ad insediamenti direzionali (zona I).

Si rende, infine, necessario effettuare una modifica, inerente la deroga di connessione funzionale per attività esistenti in immobili esistenti, per riportare a termini di legge la denominazione delle attività da "diverse" a "non connesse".

4. varie

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Nell'art. 2 - Applicazione del PRGC, delle norme di attuazione, si ritiene siano da stralciare i punti 2 e 3, in quanto il 3° risulta pleonastico; mentre il recepimento di norme sovraordinate (n. 2) richiede un adeguamento che rientra in una specifica variante, in considerazione delle ricadute che potrebbero verificarsi nei confronti dell'impostazione dello strumento urbanistico comunale. A tal fine si solleva la riserva n. 4."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Circa il comma 2, è da assumersi, come da principi generali, che in assenza di disposizione diversa specifica il rinvio ad atti esterni è dinamico.

L'indicazione del comma 3 che per parametri urbanistici ed edilizi valgono le definizioni di legge e (specialmente) di regolamento edilizio non è propriamente pleonastico, perché dà un'indicazione al lettore, che potrebbe essere portato a cercare le definizioni nelle stesse norme di attuazione.

Comunque, con i presupposti qui sopra indicati, i commi 2 e 3 possono essere soppressi.

Considerazioni sul superamento della riserva

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

ESAME DELLE OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante sono state presentate n. 2 osservazioni, una da parte di un privato cittadino e una da parte dell'Ufficio tecnico comunale, di cui è stata accolta quella formulata dall'Ufficio tecnico comunale.

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

Si dà atto che le modifiche derivanti dall'accoglimento dell'osservazione non confliggono con gli obiettivi e le strategie della variante n. 34 al PRGC e che, pertanto, non vi sono i presupposti per non confermarne l'esecutività.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto rilevato ed evidenziato nei precedenti paragrafi "Considerazioni e valutazioni sulla variante approvata" e "Esame delle osservazioni/opposizioni", la variante n. 34 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Casarsa della Delizia, approvata con deliberazione consiliare n. 42 del 14/10/2016, sia meritevole di conferma di esecutività con l'introduzione delle seguenti modifiche:

1. zone A

Nell'art. 11 Zona A, nel paragrafo G Norme ulteriori, nel punto 1 della lett. f) di G1, stralciare le ultime due righe: "Sono ammesse ... piani attuativi".

2. zone D

Nell'art. 15 Zona D:

- nel paragrafo A Zona D2, nel punto A2: nella lettera d) stralciare, dalla 1a e 2a riga, quanto segue: "o svolta da artigiani" e, nella 2a riga, sostituire la parola "diversa" con "*non connessa*"; nella lettera g) stralciare, dalla 1a e 2a riga, quanto segue: "o svolta da artigiani" e, nella 2a riga, sostituire la parola "diversi" con "*non connessi*";
- nel paragrafo B Zona D3, D3*, nel punto B2: stralciare l'intera lettera c); nella lettera d) stralciare, dalla 1a e 2a riga, quanto segue: "o svolta da artigiani" e, nella 2a riga, sostituire la parola "diversa" con "*non connessa*"; nella lettera g) stralciare, dalla 1a e 2a riga, quanto segue: "o svolta da artigiani" e, nella 2a riga, sostituire la parola "diversi" con "*non connessi*".

3. zone H

Nell'art. 17 Zona H, nel paragrafo A Zona H2:

- nella lettera d) stralciare, dalla 1a e 2a riga, quanto segue: "o svolta da commercianti" e, nella 2a riga, sostituire la parola "diversa" con "*non connessa*";
- stralciare l'intera lettera e);
- nella lettera f), nella 2a riga, sostituire la parola "diverse", con "*non connesse*";
- nella lettera g) stralciare, dalla 1a e 2a riga, quanto segue: "o svolta da commercianti" e, nella 2a riga, sostituire la parola "diversi" con "*non connessi*".

IL DIRETTORE DI SERVIZIO
F.to dott. Marco Padrini

VISTO: IL PRESIDENTE

PPR/ppr