

	<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 + 39 040 377 4110 I - 34122 Trieste, via Carducci 6

**PARERE**  
**N. 04/18**  
**D.D. 17.04.2018**

**Oggetto:**

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

Comune di Cormons.  
Variante n. 38 al Piano regolatore generale  
comunale.  
Del. C.C. di approvazione n. 2 del 13.02.2018.

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 Cormons, con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 29.03.2017, ha adottato, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 9, della L.R. 5/2007, la Variante n. 38 al Piano regolatore generale comunale.

La Giunta regionale, con delibera n. 1501 del 04.08.2017, ha ritenuto di esprimere su detta Variante alcune riserve vincolanti facendo proprio il parere del Direttore del Servizio pianificazione territoriale e strategica della Direzione centrale infrastrutture e territorio n. 018/17 del 31.07.2017.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della Variante in questione, entro i termini di deposito previsti per legge, sono state presentate n. 13 tra opposizioni ed osservazioni, di cui n. 8 sono state accolte o parzialmente accolte.

Il Comune di Cormons ha approvato la Variante con deliberazione del Consiglio comunale n. 2 del 13.02.2018 e con la medesima deliberazione sono state introdotte nel Piano le modifiche derivanti dal recepimento delle riserve regionali e dall'accoglimento delle osservazioni/opposizioni.

La succitata deliberazione di approvazione e la relativa documentazione tecnica sono pervenute al Servizio pianificazione territoriale e strategica in data 20.02.2018.

Gli elaborati tecnici costituenti la Variante in oggetto, come approvata, sono puntualmente elencati nell'atto deliberativo stesso.

## **ESAME DELLA VARIANTE APPROVATA**

Di seguito si illustrano le riserve regionali, come espresse nel parere del Direttore del Servizio pianificazione territoriale e strategica della Direzione centrale infrastrutture e territorio n. 018/17 del 31.07.2017, mentre vengono sintetizzate le controdeduzioni dell'Amministrazione comunale che sono puntualmente contenute nell'elaborato "*Relazione esplicativa sulle riserve vincolanti espresse dalla Giunta regionale, con deliberazione n. 1501 di data 4 agosto 2017 come proposte nel parere del Direttore della Direzione centrale infrastrutture, e territorio Servizio pianificazione territoriale e strategica n. 018/17 del 31.07.2017, e sulle osservazioni ed opposizioni presentate alla Variante n. 38*".

### Contenuto della **Riserva n. 1**

A riguardo delle aree edificate e urbanizzate la Giunta regionale ha formulato una riserva affinché il Comune:

a) verifichi l'entità e la delimitazione delle aree urbanizzate nei casi in cui esse comprendono ampie porzioni di zona di Verde privato; tale delimitazione si dovrà porre in coerenza con gli obiettivi di Piano e con la rappresentazione degli Ambiti del sistema insediativo oggetto della successiva Riserva n. 2a inerente i campi di determinazione dello sviluppo insediativo;

b) stralci dalla perimetrazione delle aree urbanizzate le aree destinate a servizi e ad attrezzature collettive poste esternamente alle agglomerazioni compatte contigue e consolidate di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale.

Un tanto al fine di poter individuare il corretto percorso procedurale da adottare nel caso di future varianti che riguardino l'ampliamento delle zone omogenee di tipo B, varianti che saranno di livello comunale se le nuove zone di completamento saranno reperite prioritariamente all'interno delle aree urbanizzate come rappresentate nella planimetria allegata allo strumento urbanistico, oppure, in caso contrario, dovranno coinvolgere il livello regionale ai sensi dell'art. 4, co. 1, lett. e) della L.R. 21/2015.

### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva e procede ad una verifica delle aree urbanizzate nei casi in cui esse comprendono ampie porzioni di zona "Verde privato" con la specificazione che tale verifica viene effettuata principalmente per le aree modificate con la presente Variante, mentre per le aree già individuate come urbanizzate nella Tav. A1.0 Aree urbanizzate – edificate esistenti, allegata al PRGC il Comune ha proceduto a eliminare solo quelle condizioni che risultavano palesemente in contrasto con le disposizioni regionali in quanto tale determinazione era già stata ritenuta coerente, da parte della Regione, a quanto stabilito nel co. 2, lett. a), art. 5 del DPGR 0126/1995.*

*Il Comune procede altresì a stralciare dalla perimetrazione delle aree urbanizzate le aree destinate a servizi e ad attrezzature collettive poste esternamente alle agglomerazioni compatte contigue e consolidate di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale.*

### Verifica del superamento della Riserva

In merito alla controdeduzione comunale va premesso che l'elaborato A2 "Aree edificate e urbanizzate" predisposto in sede di adozione è da considerarsi a tutti gli effetti sostitutivo degli elaborati aventi medesimo contenuto (Aree edificate e urbanizzate) vigenti. Pertanto si ritiene corretta la riserva in merito ai contenuti della nuova rappresentazione delle aree edificate e urbanizzate.

Ciò posto va dato atto al Comune di aver ridefinito la delimitazione delle aree urbanizzate (rispetto a quella del PRGC adottato) escludendo da esse rilevanti porzioni che ricadono a livello azzonativo nelle zone di verde privato.

Inoltre dalle aree urbanizzate sono state enucleate le aree destinate a servizi e ad attrezzature collettive poste esternamente alle agglomerazioni compatte contigue e consolidate di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale.

Pertanto, sulla base della rielaborazione della tav. A2 "Aree edificate e urbanizzate", predisposta in sede di approvazione della Variante in esame, la **Riserva n. 1 può considerarsi superata**.

### Contenuto della **Riserva n. 2a**

In merito al livello strutturale la Giunta regionale ha formulato una riserva in forza della quale il Comune dovrà:

- a) stralciare dal Piano struttura le aree comprese negli "Ambiti urbani consolidati e di completamento" e negli "Ambiti urbani dei nuclei abitati di interesse storico-ambientale da tutelare" esterne al perimetro delle "aree urbanizzate";
- b) riconsiderare la delimitazione degli "Ambiti urbani consolidati e di completamento" e degli "Ambiti urbani dei nuclei abitati d'interesse storico-ambientale da tutelare" escludendo le porzioni di Verde privato che realisticamente non possono essere considerate "campi di determinazione" per lo sviluppo delle zone B nel medio-lungo termine; tale rideterminazione dovrà tenere ovviamente conto di quanto indicato nella precedente Riserva n. 1 in merito alla individuazione delle "aree urbanizzate".

Posto che la Variante in esame è stata adottata successivamente all'entrata in vigore della L.R. 21/2015, si ritiene che, pur a fronte della proposizione degli stralci sopra richiesti, l'eventuale domanda di ampliamento delle zone residenziali di tipo B potrà comunque trovare soddisfacimento nelle porzioni ancora libere presenti all'interno delle aree urbanizzate (come ridefinite a seguito della precedente Riserva n. 1), secondo i criteri metodologici e le procedure definiti della L.R. 21/2015 stessa e quindi attraverso la messa a punto di varianti urbanistiche di livello comunale.

### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune accoglie il punto a) della riserva e procede a stralciare dal Piano struttura, negli "Ambiti urbani consolidati e di completamento" e negli "Ambiti urbani dei nuclei abitati di interesse storico-ambientale da tutelare", le aree esterne al perimetro delle aree urbanizzate così come sono state modificate in risposta alla precedente riserva n. 1.*

*Per quanto attiene al punto b) della riserva, il Comune procede ad un riesame e confronto, con il precedente Piano struttura, di quali porzioni di "Verde privato" sono state inserite con la presente Variante all'interno degli "Ambiti urbani consolidati e di completamento" e degli "Ambiti urbani dei nuclei abitati di interesse storico-ambientale da tutelare" escludendo quelle parti che effettivamente possono costituire delle potenziali aree di sviluppo delle zone omogenee di tipo B che si configurano anomale rispetto ad un progetto organico di crescita urbana della città.*

### Verifica del superamento della Riserva

Alla luce della sopra indicata verifica operata dal Comune e delle modifiche apportate alla Tav. C2.a "Piano struttura", la **Riserva n. 2a** si può considerare superata.

### Contenuto della **Riserva n. 2b**

Sempre in merito alle modifiche del livello strutturale introdotte dalla Variante, va pure segnalata l'indicazione di due "Ambiti urbani marginali".

Il primo riguarda l'area denominata "ex-Caramel", mentre il secondo riguarda la "ex Caserma di Brazzano" ed è comprensivo dell'area di Verde privato esterna alla Caserma stessa.

Nel primo caso la modifica risulta coerente vuoi con gli obiettivi e le strategie, vuoi con la zonizzazione e con l'apparato normativo che la individua come nuova zona "B4.1 di rigenerazione urbana".

Nel secondo caso (ex-Caserma), invece, all'indicazione "Ambito urbano marginale" del Piano struttura, corrisponde un generico obiettivo di contrasto all'abbandono della struttura e altrettanto generiche strategie.

Inoltre, la previsione dell'ex-Caserma sembra trovare una parziale corrispondenza nella zonizzazione (retino corrispondente alla zona B4.1 - di rigenerazione urbana), ma non consegue poi un riscontro oggettivo nell'apparato normativo. Infatti non è stata individuata una specifica normativa per tale zona B4.1, mentre l'art. 51bis delle NTA per l'ambito S3 (che riguarda l'ex Caserma) fa riferimento, per tale area, alla destinazione a campeggio del vigente PRGC.

Costatata, quindi, questa incongruenza tra i due livelli del Piano, si formula una riserva finalizzata a chiarire l'effettiva volontà comunale in merito alle previsioni riguardanti l'"Ambito urbano marginale" della "ex Caserma di Brazzano".

### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune prende atto della riserva regionale e pone rimedio all'errore materiale commesso in sede di redazione della Variante.*

*L'ambito della ex Caserma di Brazzano viene confermato all'interno degli "Ambiti urbani marginali" del Piano struttura in quanto presenta le caratteristiche proprie di detti ambiti. In considerazione che il precedente Piano struttura ricomprendeva l'area all'interno di una zona definita "Attrezzature collettive escluse il verde pubblico", il Comune modifica di conseguenza il punto 3.5.6 che riguarda appunto gli "Ambiti urbani marginali" degli obiettivi e delle strategie di piano definendo degli obiettivi specifici anche per l'area della ex Caserma militare di Brazzano.*

#### Verifica del superamento della Riserva

Con le integrazioni apportate alla relazione degli obiettivi e strategie del piano in merito all'"Ambito urbano marginale", corrispondente all'ex Caserma di Brazzano, la **Riserva n. 2b** si può considerare superata.

#### Contenuto della Riserva n. 3

Si formula una riserva di carattere generale relativa agli obiettivi e alle strategie di Piano, come esplicitati nei Cap. da 3.3 a 3.5 della Relazione illustrativa, in forza della quale il Comune dovrà per gli Ambiti modificati dalla stessa (in particolare si richiama l'attenzione sul sistema insediativo) predisporre una verifica della relativa "cogenza" che permetta di delimitare con più precisione il campo di azione delle varianti che possono essere definite di "livello comunale" (previste nell'art. 2 della L.R. 21/2015) da quelle che invece devono essere definite di "livello regionale" e quindi da sottoporre alla procedura ordinaria di cui all'art. 63 bis della L.R. 5/2007.

Si ribadisce, inoltre, che tale approfondimento nella definizione della cogenza degli obiettivi e delle strategie del Piano risulterà anche di fondamentale importanza in fase di approvazione della presente Variante per la valutazione della correttezza dell'accoglimento delle osservazioni/opposizioni, posto 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 stesso.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune, fatta una premessa di carattere metodologico in cui esprime alcune perplessità in merito alla riserva, coglie comunque l'opportunità, offerta dalla riserva stessa, per integrare alcune strategie di piano ed in particolare quelle che fanno riferimento agli ambiti a carattere insediativo al fine di renderle più aderenti alle Direttive impartite dal Consiglio comunale.*

*Infatti nella Relazione di controdeduzione viene evidenziato che uno dei punti che più volte era stato richiamato nel documento delle "Direttive" era quello di limitare il consumo di suolo.*

*Tale punto è stato recepito nelle Direttive di piano, ma non sempre esplicitato a livello di strategie. Quindi il Comune procede ad integrare le strategie di Piano, riferite ad alcuni ambiti, per indicare da un lato ulteriori modalità per raggiungere tale obiettivo e dall'altro per cercare di dare una risposta positiva alla riserva regionale.*

*Il Comune ricorda, infine, che la presente Variante, non è una variante al PRGC di carattere generale e pertanto le modifiche apportate agli obiettivi ed alle strategie di Piano riprendono la stessa impostazione metodologica contenuta nel PRGC vigente.*

*Per meglio comprendere le modifiche apportate dalla Variante, il Comune riporta nella Relazione di controdeduzione uno schema di confronto tra gli Obiettivi e le Strategie definite con la presente Variante n. 38 e quanto era definito dal PRGC in vigore ante Variante 38.*

*Il Comune sottolinea che dal confronto emerge che con la presente Variante è stata definita con maggiore chiarezza l'articolazione degli obiettivi e delle strategie riferiti ai singoli ambiti territoriali e sono state coniugate le Direttive politico-programmatiche previste dall'art. 63 bis, co. 8, della L.R. 5/2007 con i contenuti del Piano struttura e successivamente declinate nei contenuti progettuali del Piano operativo.*

#### Verifica del superamento della Riserva

Da quanto sopra evidenziato appare evidente che le modifiche operate dal Comune agli Obiettivi e alle Strategie di Piano in sede di approvazione si limitano ad alcune puntuali modifiche delle Strategie

Si prende, quindi, atto di tali integrazioni e modifiche operate dal Comune evidenziando, nel contempo, che la riserva era mirata a una più generale messa a punto della definizione del grado di "variabilità" delle Strategie di piano nella attuale fase di prima operatività delle disposizioni della L.R. 21/2015.

Si ritiene che la precisazione della “cogenza” degli Obiettivi e ancor più delle Strategie di piano richiesta dalla riserva avrebbe contribuito ad una più efficace definizione delle condizioni di applicabilità dell’art. 3 della L.R. 21/2015 per la determinazione delle future varianti di livello comunale.

In tal senso si auspica che la portata della “cogenza” degli Obiettivi e delle Strategie possa essere sviluppata con maggiore efficacia in una successiva variante urbanistica.

Detto ciò si considera comunque che a seguito delle modifiche operate in sede di approvazione alle Strategie relative agli “Ambiti di elevato valore storico-artistico primario da tutelare”, agli “Ambiti dei nuclei abitati d’interesse storico-ambientale da tutelare”, agli “Ambiti urbani consolidati e di completamento” e, infine, agli “Ambiti urbani per i nuovi insediamenti e urbanizzazioni”, che introducono alcuni criteri per la definizione di future varianti, il complesso degli Obiettivi e delle Strategie come approvato dal Comune risulta assumere un maggior grado di cogenza, rispetto a quello definito dal PRGC vigente.

Pertanto, **la Riserva n. 3 si può ritenere superata.**

#### Contenuto della Riserva n. 4

In merito alla reiterazione del vincolo espropriativo sul sedime dell’incompiuta linea ferroviaria “Trieste - Udine”, vista la modifica di destinazione d’uso proposta dalla Variante, si chiede al Comune di verificare se la proprietà dell’area di sedime in questione appartenga ai beni per i quali va raggiunta l’intesa ai sensi dell’art. 63 bis, co. 13, della L.R. 5/2007.

#### Controdeduzioni dell’Amministrazione comunale

*Il Comune specifica che con la Variante si è recepito quanto indicato dal Piano Provinciale delle Piste ciclabili così come peraltro indicato quale indirizzo strategico e progettuale nell’Allegato E3 “Scheda della rete della mobilità lenta” del Piano Paesaggistico Regionale nell’Allegato E.*

*Inoltre allega una nota dell’Ente Ferrovie dello Stato, che risulta ancora proprietario del sedime, nella quale comunica che le aree interessate dalla Variante sono state consegnate in disponibilità alla Provincia di Gorizia anche se l’atto formale di cessione delle aree stesse non è stato ancora formalizzato.*

#### Verifica del superamento della Riserva

Nei confronti di quanto richiesto nell’art. 63 bis, co. 13, della L.R. 5/2007 in ordine alle intese va anzitutto ricordato che con deliberazione consiliare n. 28/2010 la Provincia di Gorizia ha espresso la volontà di acquisire da Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. la linea ferroviaria in argomento con l’intento di utilizzarla per la realizzazione di percorsi ciclabili.

Inoltre, con successiva Convenzione di data 28.07.2010, RFI si è impegnata a trasferire e la Provincia di Gorizia ad accettare la piena proprietà della linea medesima, con facoltà di immediato possesso, impegnandosi altresì la Provincia a prendere in consegna gli immobili interessati sollevando RFI dalle responsabilità tipiche del proprietario, nessuna esclusa, fino alla formalizzazione del contratto di vendita.

Ai sensi e per gli effetti delle leggi regionali 26/2014, 20/2016 e 32/2017, le funzioni di competenza provinciale sono state trasferite alla Regione Friuli Venezia Giulia (succedendo la Regione stessa nei rapporti giuridici attivi e passivi in corso) ed in particolare è stato disposto che le funzioni in materia di viabilità provinciale siano esercitate – a decorrere dal 01.01.2018 – tramite la società *in house* Friuli Venezia Giulia Strade S.p.A., alla quale sono trasferiti in regime di concessione d’uso i beni immobili patrimoniali e demaniali trasferiti alla Regione ai sensi della L.R. 26/2014.

In seguito, con delibera n. 2508 del 14.12.2017, la Giunta regionale ha disposto di prendere atto di quanto stabilito con le suddette deliberazione provinciale n. 28/2010 e Convenzione di data 28.07.2010 e di dare mandato rispettivamente alla Direzione centrale finanze, patrimonio, coordinamento e programmazione, politiche economiche e comunitarie di procedere con l’acquisizione della linea ferroviaria in argomento con sua intestazione finale al Demanio stradale regionale, e alla Direzione centrale infrastrutture e territorio di assegnare a Friuli Venezia Giulia Strade S.p.A. – a decorrere dal 01.01.2018 – il sedime della linea stessa, già in possesso della medesima Direzione.

Si precisa, altresì, che a tutt’oggi tale assegnazione non è stata ancora formalmente perfezionata da parte della Direzione centrale infrastrutture e territorio.

Per quanto sopra indicato allo stato attuale:

- RFI, pur proprietaria della linea ferroviaria in argomento, l’ha posta nella piena disponibilità della Provincia di Gorizia (ora Regione FVG) riconoscendo, in tal modo, ai beni in questione la caratteristica di patrimonio “disponibile” e ha pure dichiarato di essere sollevata da tutte le responsabilità tipiche del proprietario;

- la Regione FVG si trova ad avere il solo "possesso" della linea medesima, ma non ne ha ancora acquisita la proprietà con relativa intestazione al Demanio stradale regionale.

Si ritiene, pertanto, che il bene immobile in argomento non rientri nello status giuridico reale in forza del quale sussistono i presupposti per il raggiungimento delle intese di cui all'art. 63 bis, co. 13, della L.R. 5/2007 in ordine alla modifica della sua attuale destinazione d'uso.

Da quanto sopra esposto, quindi, si considera che non sia necessario raggiungere le intese sulla modifica di destinazione d'uso relativa al sedime della incompiuta linea ferroviaria "Cormons – Redipuglia", come proposta dalla Variante in argomento con la finalità di trasformare il sedime stesso in pista ciclabile e, di conseguenza, si ritiene che la **Riserva n. 4** sia da considerarsi superata.

Per le considerazioni espresse ai punti precedenti, si considera ininfluyente e superflua qualsiasi valutazione su quanto contenuto – in materia di intese di cui all'art. 63 bis, co. 13, della L.R. 5/2007 – nella suddetta deliberazione consiliare del Comune di Cormons n. 2/2018 e nella "Relazione esplicativa sulle riserve vincolanti ... e sulle osservazioni ed opposizioni presentate alla Variante n. 38" ad essa allegata.

#### Contenuto della Riserva n. 5

In merito alla riclassificazione della zona B1 in zona B0, la Giunta regionale ha formulato una riserva finalizzata ad implementare i contenuti della Variante attraverso la messa a punto di un approfondimento analitico atto a sostenere l'effettivo riconoscimento dei tessuti edificati e degli edifici meritevoli di conservazione, approfondimento che dovrà comportare una conseguente adeguata declinazione delle categorie d'intervento ammissibili con l'obiettivo primario di identificare le modalità di conservazione e non di sostituzione o di rilevante trasformazione degli eventuali valori tipologici ancora presenti nei sistemi insediativi di più antico impianto.

Inoltre, tale approfondimento analitico e progettuale dovrà raggiungere un livello di definizione tale da poter giustificare la non necessità di dover ricorrere alla predisposizione di uno strumento di pianificazione attuativa, come formalmente previsto nell'art. 34 delle NTA del PURG per le zone omogenee A.

Si ribadisce, infatti, che soltanto a seguito dello svolgimento di tale approfondimento analitico e progettuale la previsione della nuova zona omogenea B0 potrà essere sostanzialmente assimilabile alle zone A di PURG e quindi consentire per la stessa maggiori possibilità d'intervento nel recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

Da ultimo si fa presente che nell'ambito di tale approfondimento analitico-progettuale si dovrà dare conto anche delle variazioni da zona E5 a zona B0 oggetto della modifica P04 in relazione allo stato e alle peculiarità tipologiche degli edifici presenti sulla stessa.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune controdeduce alla riserva in modo molto articolato facendo presente, in primo luogo, che il vigente PRGC di Cormons risalente alla seconda metà degli anni '90, diversifica il nucleo urbano di più antico impianto in tre distinte zone omogenee:*

- A1 – di rilevante valore storico ambientale – localizzata nel capoluogo;
- A2 – dei nuclei di interesse storico-ambientale – localizzata nelle frazioni;
- B1 – dei nuclei urbani originali a rilevante grado di trasformazione – che ricomprende la restante parte del tessuto edilizio con caratteristiche storico-tipologiche (non riconosciuto dal PURG).

*Viene anche precisato che nelle zone di tipo B1, l'attuazione del piano è prevista in modo diretto e che la normativa detta prescrizioni particolari da seguire per gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ristrutturazione; prescrizioni che devono rispettare le indicazioni contenute nel Prontuario allegato alle norme di attuazione.*

*La relazione di controdeduzione specifica che le zone B1 riconoscono quegli ambiti caratterizzati da tipologie edilizie tradizionali che il PRGC intende conservare e valorizzare e che, sempre secondo il Comune, si possono assimilare alle zone omogenee A3, A4, A5, A6, A7, così come definite dal PURG prevedendone, però, l'intervento diretto.*

*In secondo luogo il Comune sottolinea che nella formazione del primo PRGC (seconda metà degli anni '80) si era riscontrato come il demandare l'attuazione del piano, per questa particolare tipologia di ambiti già edificati, alla approvazione dei piani particolareggiati rappresentasse un vero e proprio fallimento della politica di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.*

*La decisione fu quella di limitare l'estensione delle zone di tipo A solo a quelle parti del territorio urbano che rivestivano un significativo interesse sotto il profilo architettonico-storico-ambientale (dove predisporre dei piani*

di recupero di iniziativa pubblica), mentre per le parti restanti del centro urbano caratterizzate da un impianto originale con architettura spontanea tradizionale, di minor valore, l'attuazione del piano poteva avvenire in modo diretto però nel rispetto di "regole" e dell'uso di materiali tali da garantire il mantenimento delle caratteristiche morfologiche tradizionali dei fabbricati esistenti.

Il Comune fa presente l'esperienza del PRGC del comune di Romans d'Isonzo (1986) dove sono stati classificati come zone di tipo A "aree di interesse storico esistente" solamente i complessi edilizi di maggior valore, caratterizzati da un impianto urbanistico complesso, mentre sono state classificate come zone di completamento di tipo B1, le aree di conservazione ambientale, in modo da consentire l'attuazione del piano senza obbligo di redigere un piano particolareggiato.

Per evitare il rischio dell'alterazione delle caratteristiche peculiari del patrimonio architettonico esistente, di interesse ambientale, alle norme di attuazione era allegato un "Prontuario" in modo da definire le regole da seguire sia negli interventi di recupero edilizio che in quelli aventi rilevanza urbanistica, dedotte dall'analisi delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia tradizionale locale.

Questa esperienza, ricorda il Comune, è stata riprodotta nei piani regolatori dei comuni di Mariano del Friuli, Capriva del Friuli, Moraro, Ruda, oltre che di Villesse, Farra d'Isonzo, Sagrado, che seguono la stessa impostazione definita dal piano di Romans ovvero riconoscere le zone di interesse storico ambientale del tessuto urbano, diverse dalle zone omogenee di tipo A, come zone di tipo B1.

Anche il PRGC del Comune di Cormons, del 1996, ha seguito, per diversi aspetti, la metodologia individuata dal piano di Romans d'Isonzo per le zone omogenee B1, il Comune segnala in tal senso che i due Prontuari sono pressoché identici.

Ciò posto per il Comune la zona omogenea "B1" così come definita dal PRGC di Cormons è a tutti gli effetti equiparabile alla zona "B0" in quanto condivide gli stessi obiettivi e strategie e riconosce al suo interno tutti quegli ambiti di interesse ambientale diversi dalla zona A.

L'Amministrazione comunale ribadisce che l'esigenza di rinominare la zona B1 in zona B0 ha attinenza con il fatto che alcune disposizioni regionali concedono contributi, in conto capitale, per il recupero solo per i fabbricati ricadenti all'interno delle zone omogenee di tipo A o B0.

Per le ragioni e argomentazioni sopra esposte il Comune non ritiene quindi necessario effettuare l'approfondimento analitico richiesto dalla riserva in quanto lo considera già svolto in sede di stesura del PRGC, dove sono anche specificate le modalità di conservazione e non di sostituzione o di rilevante trasformazione degli eventuali valori tipologici ancora presenti nei sistemi insediativi di più antico impianto.

Il Comune ribadisce quindi che la zona omogenea B1, così come definita dal PRGC del Comune di Cormons, è esattamente equivalente alla zona omogenea B0, così come intesa nella accezione più generale della riserva regionale.

Per quanto invece attiene il secondo punto della Riserva n. 5, ovvero di dare conto della variazione da zona E5 a zona B0 oggetto della modifica Po4, il Comune propone una documentazione fotografica dei fabbricati oggetto di variante e del contesto nel quale il complesso edificato è inserito a testimonianza di come questo aggregato e le relative aree di pertinenza presentino caratteristiche insediative di complessi agricoli, sparsi sul territorio. Per i fabbricati in questione, pur non presentando essi le caratteristiche tipologiche dell'antica edilizia rurale, il loro recupero dovrebbe essere volto a proporre tali tipologie edilizie.

Pertanto per il Comune, nel caso in esame, visto il contesto nel quale il complesso edificato si pone, il suo inserimento in zona B0 è dettato dalla volontà di migliorare la qualità estetica dei fabbricati con conseguente miglioramento degli aspetti paesaggistici del contesto.

#### Verifica del superamento della Riserva

Si prende atto delle articolate argomentazioni comunali che, peraltro, non sono state supportate da ulteriori nuove documentazioni.

Da quanto delineato nella controdeduzione si apprende che la classificazione in zona B1 delle medesime aree che la presente Variante riclassifica in zona B0 sarebbe frutto dell'elaborazione dell'originario PRG di Cormons predisposto nella metà degli anni '80.

Peraltro da una verifica degli atti in possesso del Servizio si è potuto accertare che effettivamente la classificazione in zona B1 dei "Nuclei originari a rilevante grado di trasformazione" è stata sostanzialmente riconfermata, senza modifiche, nella variante generale di adeguamento alla L.R. 52/1991 e confermata esecutiva con DPGR n. 056/Pres. del 22.02.1999, ma non è risultato possibile verificare l'impostazione analitica dell'originario PRG di Cormons a riguardo delle aree in questione.

Va precisato, inoltre, che la normativa della zona B0 prevista dalla presente Variante riproduce sostanzialmente la normativa della zona B1 vigente, introducendo solamente alcune precisazioni relative alle tipologie e ai materiali da utilizzare negli interventi che interessano le facciate esterne degli edifici.

La norma della zona B0, quindi, ammette - come per la zona B1 vigente - l'intervento diretto e stabilisce che nel caso di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia debbano essere rispettate le indicazioni contenute nel "Prontuario allegato alle norme di attuazione del PRGC".

A tal proposito va rilevato che la Variante non predefinisce l'entità delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente, in quanto le norme di attuazione della zona B0 ammettono la categoria della ristrutturazione edilizia attuabile finanche con demolizione e ricostruzione, diversamente da quanto stabilito dalle puntuali normative a livello edilizio degli strumenti urbanistici dei Comuni che hanno seguito il percorso metodologico richiamato nella controdeduzione comunale e di cui si dirà di seguito.

Ciò detto vanno fatte alcune precisazioni in merito al contenuto della controdeduzione comunale.

Prioritariamente va ribadito, in generale, che le modalità per l'individuazione da parte dei PRGC delle zone omogenee di tipo A derivano dalle direttive del PURG e, nello specifico, dal Punto 4 dei "Criteri metodologici da osservarsi per la redazione dei piani di grado subordinato".

Risulta altresì utile ricordare che la zona di tipo B0 non discende propriamente dalle NTA del PURG, quanto piuttosto dalla loro applicazione in senso evolutivo adottata nel corso degli anni nella strumentazione urbanistica dei Comuni e validata dalla Regione.

La definizione delle zone, che per semplicità di trattazione si possono riunire nella classificazione "Zone B0", deriva da un percorso metodologico assunto per la prima volta nel Piano comprensoriale di ricostruzione della Comunità Montana della Carnia e "riprodotto", seppure con modalità in parte differenti, tra gli altri, anche nel PRGC del comune di Romans d'Isonzo (1986) e richiamato più volte nella controdeduzione comunale.

Senza ripercorrere tutte le motivazioni che hanno portato alla previsione delle zone B0 (in altri casi definite A0, Ba, oppure B1) da parte di alcuni PRGC, si possono ricordare essenzialmente quelle imperniate sull'esigenza di superare l'obbligo della pianificazione attuativa prevista dal PURG per i Nuclei di interesse storico-artistico e di pregio ambientale, con il fine di poter raggiungere gli obiettivi di una conservazione attiva di detti Nuclei.

In tale ottica, per i Nuclei inclusi nell'allegato "F" delle NTA del PURG, le esperienze pianificatorie sopra richiamate (condivise dalla Regione), partendo da un'analisi ricognitiva sulle caratteristiche tipologiche delle singole realtà architettoniche, attraverso l'elaborazione di normative di dettaglio e di criteri d'intervento diretti sui singoli edifici, intendevano avviare al ricorso della preventiva predisposizione dello strumento attuativo richiesto nell'art. 34 delle NTA del PURG.

A tal proposito va precisato che l'esperienza del citato PRGC del comune di Romans d'Isonzo ha riguardato due Nuclei d'interesse ambientale (capoluogo e Versa) che sono stati classificati in zona B1 soggetta a intervento diretto.

Per pervenire a tale classificazione urbanistica il Comune succitato ha predisposto, sulla base di un'analisi ricognitiva delle caratteristiche tipologiche delle singole realtà architettoniche, uno studio atto a disciplinare gli interventi edilizi ammissibili sui singoli edifici ricadenti nella zona B1.

Appare, quindi, evidente che l'assimilazione della definizione della zona B0 del comune di Cormons a quella prevista nel comune di Romans d'Isonzo è quantomeno inadeguata.

Infatti, nel caso del comune di Romans d'Isonzo, l'individuazione della zona B1 deriva dal riconoscimento da parte del PURG dei nuclei d'interesse ambientale, mentre nel comune di Cormons l'individuazione della originaria zona B1 (assimilabile alla zona B0 secondo le previsioni della presente Variante) deriva da una scelta autonoma del Comune.

Non risulta peraltro (e il Comune non fornisce nessuna documentazione in merito) che per la definizione della zona B1 di Cormons sia stata predisposta un'analisi ricognitiva sulle caratteristiche tipologiche riferita ai singoli edifici e neppure uno studio atto a disciplinare gli interventi sui singoli fabbricati ricadenti nella zona B1 come prodotti nell'esperienza del PRGC di Romans d'Isonzo.

Pertanto, per quanto sopra illustrato, non si ritengono condivisibili le argomentazioni del Comune in merito alla sostanziale equiparazione delle metodologie adottate dai due strumenti urbanistici (Cormons e Romans d'Isonzo) nell'individuazione delle zone d'interesse storico-artistico e di pregio ambientale.

Posto che l'intento dichiarato del Comune è 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 e che con la presente Variante s'intende attribuire un ruolo e valore ancora maggiore alle zone B1 vigenti ricomprendendole nella zona B0, non si può non rilevare che tali obiettivi vengono perseguiti



attraverso un percorso metodologico non paragonabile con quello predisposto per il PRGC del comune di Romans d'Isonzo e più in generale per le zone A previste dal PURG.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ribadisce come la classificazione in zona B0 sia da ritenere una scelta autonoma dell'Amministrazione comunale, non derivante dall'approfondimento delle indicazioni metodologiche del PURG, come invece avvenuto per il PRGC di Romans d'Isonzo e di altri Comuni negli anni '80 (Ruda, Aiello del Friuli e Campolongo al Torre) con una definizione analitica e progettuale alla scala edilizia.

Richiamato il co. 2 bis, art. 3 della L.R. 19/2009 che equipara le zone territoriali omogenee B0, come individuate dagli strumenti urbanistici, alle zone territoriali omogenee A del PURG, si ribadisce che la volontà comunale di riconoscimento di una parte dell'edificato dei Nuclei urbani originari in zona B0 non può prescindere dalla finalità prioritaria di conservazione dell'edificato esistente, propria della zona A, come delineata dalle norme di attuazione del PURG stesso.

Per le motivazioni sopra illustrate la Riserva n. 5 non si può considerare superata in quanto le possibilità trasformatrici degli edifici nella zona B0 non derivano da un'analisi puntuale della realtà architettonica esistente e da commisurate categorie d'intervento alla scala edilizia, ma potrebbero coinvolgere con interventi di demolizione e ricostruzione ampie porzioni del tessuto edilizio presente in zona B0.

Pertanto si ritiene indispensabile che nella zona "B0 dei nuclei originari a rilevante grado di trasformazione" 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.

Per tale ragione nelle norme di attuazione all'art. 14, co. 14.2 "Strumenti di attuazione", va aggiunto un paragrafo con il seguente contenuto:

*"Gli interventi di ristrutturazione edilizia 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 dagli artt. 24 e 26 della L.R. 19/2009 da allegare alla istanza o alla segnalazione preventiva all'esecuzione delle opere".*

Per quanto concerne, invece, il secondo punto della Riserva n. 5 che riguarda la riclassificazione di alcuni edifici da zona E5 in zona B0 (modifica P04), si rileva la contraddittorietà dell'individuazione anche rispetto alle stesse controdeduzioni del Comune di cui al punto precedente.

Infatti tali edifici non sono compresi nel tessuto edilizio già riconosciuto dal vigente PRGC in zona B1 ed inoltre la loro classificazione in zona B0 non è sostenuta dal percorso analitico-progettuale delineato al punto precedente.

Pertanto il secondo punto della Riserva n. 5 non è superato e quindi l'area oggetto della modifica P04 è ricondotta alla zonizzazione vigente (zona E5).

Un'eventuale riclassificazione delle aree in questione potrà avvenire, eventualmente, con una successiva Variante che dovrà dar conto puntualmente delle caratteristiche tipologiche di tutti gli edifici presenti sul territorio agricolo del Comune secondo il già più volte richiamato percorso metodologico definito dalle NTA del PURG a riguardo dei Centri storici e dei Nuclei d'interesse ambientale.

#### Contenuto della Riserva n. 6

Le modifiche P11, P12, P14, P20, P22, P24 riguardano la riclassificazione di alcune zone B in zona di Verde privato "Vp" su richiesta dei proprietari.

Pur riguardando situazioni diversificate, la motivazione comunale a sostegno della modifica azionativa consiste nel considerare i lotti coinvolti come pertinenze delle residenze e dalla constatazione che gli stessi sono adibiti a orto o giardino.

In proposito è necessario richiamare le disposizioni riportate nell'art. 20 delle NTA del vigente PRGC, come confermate dalla presente Variante ed inerenti proprio le zone a verde privato "Vp".

L'articolo esplicita che tali categorie urbanistiche sono caratterizzate dall'essere:

- "pertinenze di particolare valore ambientale, quali parchi o giardini, ovvero dall'essere intercluse nelle aree urbanizzate - edificate e dal costituire testimonianza di modalità tradizionali di coltivazione o, infine, dal localizzarsi a delimitazione e passaggio tra aree a diversa destinazione d'uso;

- componenti di un tessuto di pregio storico o tipologico.”

Da tale definizione appare evidente la caratterizzazione specifica di tali zone rispetto al tessuto edificato ed in rapporto alle altre zone omogenee.

Pertanto si formula una riserva affinché il Comune dimostri che le modifiche azzonative sopra richiamate risultano coerenti con la definizione dell'art. 20 delle norme di attuazione del vigente PRGC.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Per dimostrare che le modifiche azzonative richiamate nel punto della riserva risultano coerenti con quanto definito dall'art. 20 delle NTA del vigente PRGC, il Comune rileva che ben tre di tali modifiche sono in ampliamento o limitrofe a zone destinate a VP esistenti, pertanto la logica seguita per il riconoscimento delle zone a verde privato (Vp) è la stessa di quella contenuta nel piano vigente.*

*Precisa inoltre che secondo logica se tali zone sono state ritenute coerenti con le disposizioni contenute all'art. 20 del vigente piano alla data di approvazione dello stesso, lo sono anche le zone che vengono riclassificate con la presente Variante.*

*Il Comune ricorda che l'art. 20 delle NTA stabilisce che “Le zone a verde privato Vp” sono caratterizzate nello stato di fatto dall'essere:*

*- pertinenza a verde di particolare valore ambientale, quali parchi o giardini, ovvero dall'essere intercluse nelle aree urbanizzate-edificate e dal costituire testimonianza di modalità tradizionali di coltivazione o, infine, dal localizzarsi a delimitazione e passaggio tra aree a diversa destinazione d'uso;*

*- componente di un tessuto di pregio storico o tipologico.*

*Nella Relazione di controdeduzione viene specificato che per quanto riguarda le modifiche P11, P22, P24, le aree destinate a verde privato costituiscono degli orti.*

*Conseguentemente, oltre ad effettuare un riconoscimento dello stato di fatto, si rientra nella tipologia di quei lotti che costituiscono “testimonianza di modalità tradizionali di coltivazione”, lotti coltivabili adiacenti alla residenza.*

*Per l'area di cui alla modifica P22, essa va inoltre a “localizzarsi a delimitazione e passaggio tra aree a diversa destinazione d'uso” (agricola-residenziale di tipo Bo).*

*L'area di cui alla modifica P12, va in sostanza ad ampliare un ambito a verde privato già esistente e riconosciuto dal piano vigente, e risulta essere “interclusa nelle aree edificate-urbanizzate”.*

*Per quanto concerne la modifica P14, l'area adibita a verde privato è un giardino di una residenza e costituisce una pertinenza a verde da preservare e mantenere.*

*Con l'area di cui alla modifica P20 si amplia una zona a verde privato già esistente e così riconosciuta dal piano vigente. Viene pertanto effettuato un riconoscimento dello stato di fatto.*

#### Verifica del superamento della Riserva

Si prende atto degli approfondimenti e delle argomentazioni prodotte nella Relazione di controdeduzione che sostengono maggiormente la classificazione in zona Vp delle aree oggetto della Riserva n. 6.

Infatti, in base agli approfondimenti comunali, si può riscontrare che le aree oggetto delle modifiche P11, P22 e P24 sono configurabili con usi esistenti a orto, mentre l'area oggetto della modifica P14 costituisce la pertinenza a verde (giardino) di un edificio esistente.

Inoltre l'area oggetto della modifica P12 risulta essere interclusa nelle aree edificate-urbanizzate e va ad ampliare l'esistente zona Vp posta a nord-est della stessa.

Infine, in merito alla modifica P20, oltre a configurarsi come un'area di verde destinata a orto, va rilevato che ricade parzialmente nella fascia di rispetto cimiteriale e quindi non edificabile.

Con le considerazioni sopra esposte e a seguito degli approfondimenti contenuti nella controdeduzione comunale, **la Riserva n. 6 si può considerare superata.**

#### Contenuto della Riserva n. 7

La Variante individua una zona di rigenerazione urbana B4.1 nell'area denominata ex Caramel (modifica P10).

Nella zona in questione (art. 17ter) il Comune prevede la collocazione di una pluralità di destinazioni d'uso (residenziale, servizi, alberghiera, direzionale, commerciale al dettaglio) stabilendo delle percentuali minime da rispettare per le singole destinazioni in rapporto alla volumetria complessivamente prevista nell'ambito.

Si rileva che l'aver classificato l'ambito in argomento come una sottozona B di PURG (nello specifico la sottozona “B4.1 di rigenerazione urbana”) comporta che la corrispondente zona omogenea si caratterizzi come prevalentemente residenziale.

Pertanto si ravvisa la necessità di formulare una riserva in forza della quale il Comune dovrà dar conto della prevalenza della destinazione residenziale, anche in termini parametrici, in assonanza alle disposizioni impartite dal PURG per le zone omogenee B.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune controdeduce alla riserva facendo presente come nell'art. 33 e nell'art. 35 del PURG non si faccia riferimento alle destinazioni d'uso che devono essere prevalenti all'interno delle zone omogenee di tipo B. Per il Comune quindi ne consegue che la zona territoriale omogenea B è caratterizzata da "un agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificato".*

*Quindi il Comune specifica che nella definizione della zona B4.1 ha inteso rappresentare "una porzione della città dove sono presenti ed insediate le funzioni proprie della città quali: residenza, commercio, servizi, uffici, ecc., ecc. e si è voluto proprio che all'interno di questa zona tutte queste funzioni possano coesistere."*

*In particolare l'Amministrazione comunale non ha voluto individuare un ambito specialistico a destinazione commerciale o direzionale o di servizio, ma appositamente un ambito a carattere misto dove fosse obbligatoriamente presente anche la funzione residenziale, senza che quest'ultima debba costituire "funzione primaria" dell'ambito, come sarebbe invece richiesto per la zona omogenea di tipo O del PURG.*

*Nel merito alla percentuale di volume minimo, richiesto con la variante, da destinare alla funzione residenziale, da prevedere all'interno dell'ambito, il Comune rileva come all'interno di questo ambito d'intervento siano presenti fabbricati a carattere prevalentemente produttivo o commerciale che pertanto presentano elevate volumetrie.*

*Al Comune pare del tutto logico prevedere che alla funzione residenziale sia destinata solo una porzione di dette volumetrie e non la parte prevalente, in quanto all'interno delle zone commerciali e produttive i parametri urbanistici da seguire per l'edificabilità dei suoli non fanno riferimento ai volumi ma solo al rapporto di copertura ed alle altezze massime.*

*Infine il Comune sottolinea come la trasformazione di volumi produttivi/commerciali in volumi residenziali comporterebbe una concentrazione di residenze molto elevata che difficilmente il territorio potrebbe sopportare e senza dubbio porterebbe l'ambito fuori mercato vista l'attuale situazione di crisi in cui versa il comparto edilizio residenziale.*

#### Verifica del superamento della Riserva

Come sopra illustrato la controdeduzione del Comune richiama l'art. 33 delle NTA del PURG "Descrizione delle zone omogenee" e l'art. 35 che definisce la zona omogenea B.

In merito a tale interpretazione comunale va sottolineato come sia assodato che la zona B al suo interno possa contenere singoli edifici con destinazione non residenziale, ma va anche precisato che comunque la definizione delle zone non può prescindere dal rispetto della descrizione delle diverse zone omogenee extra residenziali previste nell'art. 33 delle NTA del PURG.

Va inoltre richiamato l'art. 5 del DPGR n. 0126/Pres. del 20.04.1995 che indica per la determinazione delle zone omogenee B la necessità di tenere prioritariamente conto dell'individuazione delle aree urbanizzate.

Vale la pena di ricordare che uno dei requisiti delle aree urbanizzate è proprio l'essere formate da agglomerazioni compatte, contigue e consolidate di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale.

L'oggetto della Variante è poi non la generica zona B, ma una specifica sottozona "B4.1 di rigenerazione urbana", quindi appare corretta la riserva che chiedeva una specificazione della prevalenza della destinazione della zona in questione che presenta potenzialmente una preponderanza della componente direzionale e commerciale rispetto alla destinazione residenziale.

D'altronde, proprio per tali destinazioni d'uso, le norme di attuazione del PURG prevedono una specifica classificazione rispettivamente nelle zone omogenee di tipo H (Attrezzature commerciali) o di tipo I (Insediamenti direzionali).

Ricordato un tanto appare quindi necessario addivenire a una definizione della zona urbanistica coerente con le destinazioni nella stessa previste.

Va anche sottolineato che la connotazione residenziale della zona B4.1 in questione è stata ulteriormente ridimensionata dall'accoglimento parziale dell'osservazione n. 10 che ha ridotto dal 20% al 15% la soglia minima residenziale da realizzare nell'ambito.

Posto quindi che, anche a seguito di tale modifica, la zona in questione assume caratteristiche che la connotano come una zona omogenea non riconducibile alla zona residenziale B di PURG, si considera che per mantenere la classificazione in zona B4.1 si sarebbe dovuta assicurare la prevalenza della destinazione

residenziale, anche in termini parametrici, in assonanza alle disposizioni impartite dal PURG per le zone omogenee B e a quanto richiesto nella riserva.

Ciononostante, in merito alla caratterizzazione delle aree in argomento, vale la pena di ricordare che a livello di Piano struttura l'area in questione è compresa negli "Ambiti urbani marginali" caratterizzati, *"nello stato di fatto, dal configurarsi come aree occupate da fabbricati isolati ad uso produttivo, commerciale o ex caserme militari localizzati in ambito urbano per i quali si propone una loro riconversione funzionale in ragione allo stato di abbandono in cui versano o alle funzioni ospitate che non vengono ritenute compatibili con la funzione prevalentemente residenziale del contesto nel quale sono localizzati."*

Gli Obiettivi prevedono di incentivare il mutamento di destinazione d'uso dell'area da produttivo in residenziale o per altre attività compatibili con la residenza (commerciale, direzionale, servizi, etc.), data la posizione strategica degli ambiti in contesto urbano. Inoltre indicano di controllare i rapporti d'uso tra residenze e attività diverse dalla residenza (commerciale, artigianale, direzionale).

Le Strategie stabiliscono di predisporre un quadro normativo di attuazione del Piano che fissi precise regole per la trasformazione di ogni singolo ambito ed inoltre la regolamentazione delle destinazioni d'uso consentite.

Per quanto sopra esposto e poiché l'area in questione s'inserisce in un contesto residenziale, ma le destinazioni d'uso previste dalla presente Variante non sono prevalentemente residenziali, la zona in argomento non può essere classificabile come una zona residenziale B di PURG.

Ne deriva che la **Riserva n. 7** non si può considerare superata e, di conseguenza, risulta necessario stralciare dalla normativa e dagli elaborati che rappresentano l'assetto azzonativo ogni riferimento che possa ricondurre la zona B4.1, proposta dalla presente Variante, alla zona omogenea B come definita dal PURG.

L'ambito in questione va quindi riclassificato come *"Ambito di rigenerazione urbana"* in cui sono previste una pluralità di funzioni, tra le quali è ammessa anche quella residenziale, seppure non in forma prevalente.

Di conseguenza vanno modificati gli elaborati di zonizzazione del PRGC attinenti a tale ambito.

Sotto il profilo normativo si considera che l'Ambito di rigenerazione urbana in questione, pur non discendendo dall'applicazione di una delle zone omogenee di PURG, risulti come sommatoria di una pluralità di zone che, a livello di indici e parametri, risulta coerente con le indicazioni del PURG stesso, per le singole zone omogenee.

La connotazione di appartenenza della zona in questione al contesto urbano residenziale va dunque esplicitata a livello normativo di PRGC attraverso una precisazione che renda esplicito che le destinazioni previste nella *"Zona di rigenerazione urbana"* sono ritenute compatibili sia tra loro, che con la funzione prevalentemente residenziale del contesto nel quale è localizzata la zona stessa, per coerenza con gli obiettivi e con le strategie del Piano struttura.

Per tali motivazioni nella Legenda delle tavole denominate "Perimetrazione delle zone omogenee" da C1.n a C1.q (in scala 1:5.000) e da C1.r a C1.v (in scala 1:2.000) la dizione "B4.1 ambiti di riqualificazione urbana" è riformulata in "Ambito di rigenerazione urbana".

L'articolo 17 delle Norme di attuazione, come introdotto dalla presente Variante, va modificato nei termini seguenti:

- Il titolo dell'art. 17ter da *"Zona di rigenerazione urbana B4.1"* è modificato in *"Ambito di rigenerazione urbana"*;
- Il primo periodo dell'art. 17ter che recita *"Le zone B4.1 sono caratterizzate nello stato di fatto:"* è così riformulato *"L'ambito di rigenerazione urbana è caratterizzato nello stato di fatto:"*;
- Nell'art. 17ter.1 il primo periodo del paragrafo *"Destinazioni d'uso"* è così riformulato:  
*"Nell'ambito di rigenerazione urbana denominata ex Caramel sono consentite le seguenti destinazioni d'uso ritenute sia compatibili tra loro che con la funzione prevalentemente residenziale del contesto nel quale è localizzato:"*.

#### **Contenuto della Riserva n. 8**

La modifica P28, invece, riguarda la "ex-Caserma" nella frazione di Brazzano per la quale si rimanda alle considerazioni contenute nella precedente Riserva n. 2b ribadendo, anche in questo livello, la richiesta di chiarire l'effettiva portata della modifica proposta, posto che dalla descrizione contenuta nella Relazione illustrativa si evince che la variazione riguarda soltanto una porzione di tale ambito e non l'introduzione di una nuova zona B4.1.

Infatti, in concreto, la modifica descritta nella Relazione è da zona "G2.1 – per strutture ricettive all'aperto (campeggi)" in "P8e – parco urbano" (attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto) per una superficie di mq 7.494, mentre nulla si dice in merito alla zona B4.1.

Negli elaborati di zonizzazione, però, una porzione dell'ambito della "ex-Caserma" è stata riclassificata in zona B4.1, pur in assenza di una normativa correlata a tale azzonamento. Pertanto, si formula una riserva finalizzata a chiarire l'esatta definizione azzonativa dell'ambito della "ex-Caserma" di Brazzano.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune specifica che la riserva è stata superata dando risposta al punto della riserva 2b.*

*Nello specifico per quanto riguarda la tavola di zonizzazione sull'area in esame, viene stralciata la previsione di zona B4.1 e riconfermata la vigente previsione di zona omogenea G2.1 "zona per strutture ricettive all'aperto (campeggi)".*

*Per coerenza è stato quindi integrato l'art. 32 delle NTA - Zone per strutture ricettive all'aperto (Campeggio) G2.1.*

#### Verifica del superamento della Riserva

Sulla base delle modifiche agli elaborati di zonizzazione e della integrazione normativa la **Riserva n. 8** si può considerare superata.

#### Contenuto della Riserva n. 9

La riserva riguarda le Zone turistiche e in particolare le modifiche P18, P19 e P25 che sono tutte inerenti la variazione da zona "E5 di preminente interesse agricolo" in zona G2 "turistico ricettiva esclusi i campeggi", con la finalità di "riconoscere" alcuni edifici esistenti che svolgono attività non riconducibili alla zona agricola per poter consentire agli stessi modesti ampliamenti per ragioni igienico funzionali.

La modifica P18 riguarda la riclassificazione di un lotto di 1.157 mq in via Corona, mentre la modifica P19 riguarda una superficie di 2.271 mq e la modifica P25 interessa una superficie di 2.902 mq ed entrambe le modifiche proposte si collocano nell'ambito di influenza della SR 305.

Va sottolineato che la normativa della zona G2 (art. 31 parzialmente modificato dalla Variante) consente l'uso turistico ricettivo ed altre attività ad esso relative (alberghiera, direzionale, ricreativa, commerciale al dettaglio).

Ciò detto, si ritiene che l'individuazione di zone G2 "puntuali" che non afferiscono ad un progetto urbanistico, ma consistono essenzialmente nel riconoscimento, a posteriori, di attività non attinenti alle funzioni agricole previste dalla pianificazione e legislazione sovraordinata, non possa essere condivisa in assenza di una congrua valutazione sulla sostenibilità urbanistica delle stesse.

In particolare va verificato il rapporto con la viabilità esistente e, segnatamente nel caso delle modifiche P19 e P25, si dovrà tener conto anche delle possibili interferenze con la viabilità di primo livello (SR 305) individuata dal PRITMML.

Pertanto alla luce di quanto sopra delineato si formula una riserva vincolante, fermo restando che in assenza di un'adeguata dimostrazione della sostenibilità di tali scelte, le previsioni stesse andranno stralciate e ricondotte alla zonizzazione vigente.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune controdeduce specificando che nei fabbricati in esame e nelle relative aree di pertinenza si svolgono attività non riconducibili alle zone di tipo agricolo, bensì attività di ristorazione e di miscita vino.*

*Per quanto è dato a sapere e ricordare si tratta, in tutti e tre i casi di strutture edificate alla fine degli anni '70 e si caratterizzavano come "frasche" ovvero come attività agrituristica gestite direttamente dalle aziende agricole presenti sul territorio. All'interno di questi locali le aziende agricole vendevano i prodotti derivanti dalle coltivazioni aziendali, principalmente vino.*

*Nel corso degli anni la proprietà e la gestione di questi immobili sono cambiate tanto che oggi non sono più gestiti da imprenditori agricoli a titolo professionale o riconducibili a società agricole.*

*Oggi all'interno di queste aree si sono insediate attività di ristorazione, anche di qualità, che richiamano numerosi avventori.*

*Sono diventati dei luoghi rinomati che caratterizzano il territorio e hanno mantenuto intatta l'immagine del fabbricato originale anche se l'originale funzione si è andata parzialmente a modificare.*

Le richieste di variante presentate dagli attuali proprietari/gestori degli immobili sono tutte indirizzate alla necessità di eseguire modesti ampliamenti alle strutture esistenti per ragioni igienico-sanitarie o funzionali.

Trovandosi tali fabbricati all'interno delle zone agricole hanno titolo ad edificare solo imprenditori agricoli a titolo professionale, inoltre la funzione di ristorazione non è ammessa all'interno della zona agricola.

In considerazione che le suddette realtà si sono consolidate nel corso degli anni e sono diventate anche importanti realtà economiche nel settore della ristorazione, con la Variante 38 si è voluto riconoscere, in zona propria, lo stato di fatto dei luoghi in modo da consentire alle proprietà attuali di poter eseguire i lavori di adeguamento igienico/funzionale dei fabbricati esistenti ammodernando le strutture dando così risposta sia ad obblighi normativi in campo igienico sanitario ed a nuove esigenze della clientela.

Nella relazione allegata alle riserve regionali si legge "che il riconoscimento a posteriori delle attività in essere non afferiscono ad un progetto urbanistico", ma deve essere considerato che tutte le zone omogenee di tipo G2 individuate dal PRGC non afferiscono ad una programmazione urbanistica se non quella del riconoscimento a posteriori di uno stato di fatto.

Con la presente Variante si è seguito lo stesso criterio di progettazione urbanistica adottato nella compilazione del vigente piano e che al tempo era stato riconosciuto valido da parte della Regione.

Se detti ambiti non sono stati al tempo riconosciuti in zona di tipo turistico, al pari di altri ambiti simili che sono stati invece riconosciuti in zona G2 (ad esempio la locanda "Il Cantiniere" limitrofo alle modifiche P25 e P29) è dovuto al fatto che all'epoca questi fabbricati venivano utilizzati solo per attività agrituristica e quindi compatibili con la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.

Per quanto riguarda invece il rapporto che tali nuove zone hanno con la viabilità esistente (SR 305) ed in particolare per i punti P19 e P25 si relaziona quanto segue.

La modifica P25 fa riferimento al fabbricato dell'azienda agricola "La Boatina" ed insiste su un ramo dismesso della SR 305 che può essere considerato alla stregua di una traversa interna al paese di Mariano del Friuli pertanto non ha nessuna interferenza diretta con il nuovo tracciato in variante della strada regionale.

La modifica P19 invece insiste direttamente con la viabilità di primo livello individuata dal PRITMML.

Si deve però rilevare che tale realtà era presente in loco prima dell'intervento di ristrutturazione del tratto della SR 305 che va dall'intersezione con la SR 56 fino alla rotonda in ingresso all'abitato del comune di Gradisca d'Isonzo. Si deve pertanto ritenere che in sede di progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'asse stradale sia stato tenuto in debito conto della situazione locale.

Nelle fotografie sopra riportate si può riscontrare come l'accesso all'area di ristoro è stato molto ben delimitato e posto in sicurezza con il posizionamento di una barriera metallica.

Pur presentando l'area oggetto di variante una superficie di circa 2.271 mq, le potenzialità edificatorie del lotto d'intervento risultano molto limitate in quanto la forma del lotto, in rapporto alle distanze che devono rispettare le nuove costruzioni dai confini dall'asse stradale (7,50 m) e dai confini di proprietà (5,00 m) rendono di fatto inedificabile gran parte della superficie oggetto di variante.

Va infine ricordato che ogni nuovo intervento all'interno dell'area è soggetto alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

Riassumendo le argomentazioni per il superamento del punto 9 della riserva regionale:

- Le modifiche P18, P19 e P25 contenute nella documentazione di variante seguono l'impostazione progettuale definita dal vigente PRGC per zone simili ovvero il riconoscimento dello stato di fatto dei luoghi;

- Delle tre modifiche apportate, solo una di queste ha un rapporto diretto con la SR 305 che per dimensioni e forma del lotto non è in grado di generare flussi di traffico superiori a quelli che già oggi sono presenti.

#### Verifica del superamento della Riserva

Si prende atto delle nuove argomentazioni prodotte dal Comune in merito allo stato di fatto riguardante le attività in atto e la consistenza degli edifici insistenti nelle Zone G2 previste dalla presente Variante. Va anche rilevato che il riconoscimento delle attività di ristorazione in zona G2 è già un contenuto presente nel vigente PRGC.

Il Comune in merito alla sostenibilità urbanistica ha fornito indicazioni che dimostrano che solo l'area oggetto della modifica P19 ha un rapporto diretto con la viabilità di primo livello individuata dal PRITMML e che le ridotte potenzialità edificatorie, di fatto, limitano possibili incrementi di traffico rispetto alla situazione esistente.

Da una valutazione della consistenza degli edifici esistenti e delle relative superfici di zona G2, nonché delle potenziali possibilità di ampliamento offerte dalla normativa vigente, si ritiene che gli incrementi derivabili da tali ampliamenti possono essere considerati non rilevanti.

Per quanto sopra esposto la Riserva n. 9 si può considerare superata.

### Contenuto della Riserva n. 10

La modifica P15 ha ad oggetto la riclassificazione della vigente "Zona per i nodi delle reti infrastrutturali di collegamento" parte in zona B2 di completamento a medio indice di edificabilità fondiaria (3.965 mq), parte in zona G2 turistico ricettiva esclusi i campeggi (1.367 mq) e per la restante superficie in zona agricola di tipo E5 (3.896 mq).

L'area in argomento è localizzata nei pressi della rotatoria, lungo la SR 56, d'ingresso all'abitato di Cormons. Il vigente PRGC comprende le aree suddette in quelle interessate dalla ferrovia di progetto che avrebbe dovuto collegare Trieste con Udine, bypassando Gorizia, ma che non ha avuto seguito.

La Variante, in considerazione del superamento di tale previsione da parte della pianificazione sovraordinata, riconosce sostanzialmente lo stato di fatto esistente a fronte di una previsione infrastrutturale che non è ritenuta più attuale.

Tuttavia, poiché l'area interessata dalla nuova riclassificazione urbanistica è posta in prossimità di una viabilità di primo livello individuata dal PRITMML (SR 56), si formula una riserva a seguito della quale il Comune dovrà dimostrare che gli effetti della nuova riclassificazione (zone G2 e B2) sono tali da non interferire sul livello di servizio che secondo il Piano regionale suddetto la viabilità stessa deve assicurare.

### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune rileva che l'area in esame non si relaziona con il sedime della ex ferrovia, che la lambisce solo marginalmente.*

*Riguardo al rapporto tra le nuove previsioni urbanistiche e la viabilità di interesse regionale rappresentata dal nodo della SR 56, questo risulta già completamente ristrutturato.*

*La Relazione di controdeduzione ribadisce che con la proposta in variante non è stato fatto altro che riconoscere lo stato di fatto dei luoghi e di conseguenza detto riconoscimento non può interferire con il livello di servizio della viabilità esistente in quanto in sede di progetto del nuovo nodo viario senza dubbio si è tenuto in debita considerazione che in margine all'incrocio era presente una attività commerciale e ricettiva oltre che edifici a carattere residenziale.*

*Visto che il nodo viario è già stato ristrutturato non aveva più ragione di conservare una zona urbanistica di tutela definita "zona per i nodi delle reti infrastrutturali esistenti".*

*In considerazione del fatto che oltre 3.800 mq della ex zona di tutela sono stati riclassificati in zona di tipo agricolo ed a ben vedere proprio quelli posti in aderenza dell'ex sedime ferroviario, il Comune ritiene che nulla debba essere ulteriormente dimostrato riguardo alle interferenze delle previsioni urbanistiche sul livello di servizio che la viabilità esistente deve assicurare.*

### Verifica del superamento della Riserva

Si prende atto delle argomentazioni comunali e, a seguito di un ulteriore approfondimento istruttorio, si può evincere che le potenzialità edificatorie relative alla zona "B2 di completamento a medio indice di edificabilità fondiaria", alla zona G2 "turistico ricettiva esclusi i campeggi" e alla zona agricola "di tipo E5" (anche per la presenza delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie) non offrono potenzialità di incremento edificatorio dello stato di fatto esistente, tali da produrre carichi insediativi aggiuntivi rilevanti che possano interferire sul livello di servizio della viabilità di interesse regionale.

Sulla base delle considerazioni suesposte e delle argomentazioni comunali la **Riserva n. 10** si può considerare superata.

### Contenuto della Riserva n. 11 pt. 1

Riguarda l'art. 28 - Zone di preminente interesse agricolo E5 in particolare viene integrato il co. 28.4 prevedendo che, a mente del co. 3 bis, art. 36 della L.R. 19/2009, nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data del 24.07.2014 anche in deroga al requisito di connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore professionale sia ammesso il recupero in residenza civile e la modifica del numero di unità immobiliari delle residenze agricole nonché l'ampliamento fino ad un massimo di 80 mc da concedersi anche in più volte.

Preso atto che una simile disposizione è già presente nel vigente PRGC (zona E4.1), si deve tuttavia rilevare come un'applicazione generalizzata anche alle zone agricole di tipo E5 delle sopracitate possibilità di recupero di edifici per destinazioni diverse da quelle agricole potrebbe comportare uno squilibrio con le altre

componenti insediative del Piano stesso ed in particolare con quelle inerenti la previsione di nuove zone residenziali o prevalentemente residenziali.

Si ritiene quindi necessario sottolineare al Comune l'esigenza di operare una verifica preordinata a predeterminare uno scenario sostenibile degli edifici esistenti in zona agricola da recuperare per fini prevalentemente residenziali.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Nel merito del primo punto della riserva l'Amministrazione Comunale rileva che a fronte di una esplicita volontà del legislatore di favorire il recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola anche da soggetti terzi, non strettamente collegati alla coltivazione diretta dei fondi in modo da cercare di contrastare una condizione di abbandono del patrimonio edilizio esistente, dall'altro si chiede di dare conto in quali casi ammettere tale possibilità d'intervento mediante una valutazione non tanto di compatibilità urbanistica quanto di sostenibilità del recupero residenziale di detti edifici al fine di evitare "uno squilibrio con le altre componenti insediative del Piano stesso ed in particolare con quelle inerenti la previsione di nuove zone residenziali o prevalentemente residenziali".*

*A giudizio del Comune un calcolo di questo tipo pare quanto mai teorico con difficili riscontri nella realtà e senza dubbio poco attendibile. Infatti non sarà mai dato a sapere quanti e quali dei fabbricati presenti in zona agricola, non più utilizzati da imprenditori agricoli a titolo professionale saranno recuperati alla funzione residenziale.*

*Fare pertanto un computo delle volumetrie edilizie realmente disponibili e che è possibile mettere sul mercato è impossibile. Di conseguenza non è possibile stabilire una qualsiasi forma di relazione tra le previsioni di nuove zone residenziali, indicate dal PRGC e le volumetrie residenziali che si rendono disponibili in zona agricola.*

*Il Comune ricorda che in tutto il territorio comunale di Cormons il piano regolatore individua un solo comparto edificatorio in zona residenziale di espansione "C1-r4" a basso indice di edificabilità, non ancora attuato.*

*Non si ritiene di togliere tale comparto in conseguenza alla possibilità ammessa dalla norma del recupero alla residenza di ex fabbricati rurali, introdotta con la variante, in quanto l'attuazione di un comparto edificatorio ed il recupero di fabbricati dispersi sul territorio seguono due logiche completamente differenti e si rivolgono a settori di mercato immobiliare anch'essi completamente differenti.*

*L'Amministrazione comunale ritiene infine di precisare come la norma già contenga al suo interno una limitazione al riutilizzo indiscriminato delle strutture edilizie localizzate nelle zone agricole impedendo, di fatto, il sorgere di complessi immobiliari residenziali di dimensioni non compatibili con la zona.*

*E' infatti ammesso solo il recupero ed il riutilizzo delle "residenze agricole" ovvero di fabbricati che sono già a carattere residenziale mentre per gli annessi rustici è ammessa solo la categoria d'intervento del "risanamento conservativo".*

*Con tale categoria d'intervento si ammettono interventi volti a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.*

*Con tale norma pertanto si ammette il recupero alla residenza solo di quei fabbricati che hanno le caratteristiche tipologiche per poter essere recuperati a tale nuova funzione escludendo ad esempio le nuove stalle, silos ecc. ecc.*

#### Verifica del superamento della Riserva

Si prende atto delle considerazioni comunali e, in particolare, del fatto che per gli annessi rustici (come evidenziato dal Comune stesso nella controdeduzione) viene ammessa esclusivamente la categoria del risanamento conservativo.

Anche se per tale tipologia di manufatti viene consentita dalla norma comunale la modifica di destinazione d'uso in residenza civile, si deve rilevare che la categoria d'intervento del "risanamento conservativo" di cui all'art. 4, co. 2, lett. c della L.R. 19/2009 consente destinazioni d'uso compatibili con il rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso.

Tale definizione normativa porta a ritenere che la portata delle trasformazioni edilizie degli annessi rustici verso usi residenziali possa riguardare un'entità numerica non rilevante o comunque tale da garantire un sostanziale equilibrio con le altre componenti residenziali previste dal Piano.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra illustrate, **la Riserva n. 11, pt. 1 si considera superata.**

#### Contenuto della Riserva n. 11 pt. 2



Al paragrafo 28.1 il Comune aggiunge un comma ai sensi del quale le aziende produttive agricole insediate ed insediabili nelle zone E5, oltre alla prevalente attività di produzione, possono svolgere tutte quelle funzioni complementari di tipo commerciale e di fornitura di servizi correlati alla produzione dell'azienda che la normativa di settore riconosce alle specifiche attività.

Si ritiene che la norma introdotta vada verificata con quanto specificatamente stabilito per le destinazioni d'uso degli immobili nelle lett. k), l) e m) del co. 1, art. 4 della L.R. 19/2009 con il fine di precisare come siano inquadrabili in detta normativa le funzioni complementari di tipo commerciale e di fornitura di servizi correlati alla produzione dell'azienda.

Tutto ciò fermo restando, comunque, quanto stabilito dall'art. 38 delle NdA del PURG, ossia che l'eventuale realizzazione di edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole è subordinata alla predisposizione di piani attuativi.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene di sollevare una riserva vincolante affinché il Comune provveda a modificare l'art. 28 delle norme di attuazione recependo quanto riportato nei suddetti rilievi.

#### Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

*Il Comune specifica che l'integrazione del paragrafo 28.1 risponde alla direttiva del Consiglio comunale che fermo restando la prevalenza dell'attività principale prettamente agricola, intendeva riconoscere a tutte le aziende produttive agricole insediate ed insediabili nelle zone agricole, di svolgere pure quelle funzioni complementari di tipo commerciale e di fornitura di servizi correlati alla produzione dell'azienda.*

*Tale direttiva persegue l'obiettivo di salvaguardia della permanenza delle attività agricole nelle zone rurali anche attraverso l'integrazione della principale attività produttiva con altre comunque complementari che possano garantire una maggiore redditività con conseguente maggiore competitività economica dell'azienda; obiettivo questo in linea con la politica di settore dell'Unione Europea, dello Stato (Piano agricolo Nazionale) e della Regione (Piano regionale di sviluppo; L.R. 25/96 sull'agriturismo etc.).*

*Riguardo le specifiche osservazioni contenute nella riserva, si precisa che le attività/funzioni complementari alla produzione agricola sono le più svariate e, seppur inquadrabili all'interno dell'art. 5, comma 1, lettere k), l) e m), non sempre risulta possibile una loro precisa collocazione in una delle tre categorie.*

*In particolare per l'"attività accessoria" compresa nella categoria della lettera k), risulta talvolta difficile distinguere da quelle comprese nelle lettere l) ed m).*

*Conseguentemente il Comune ha ritenuto di usare una espressione identificatrice delle funzioni ammesse che faccia rientrare le stesse in una delle tre categorie, senza specificarne esattamente quale, ma con il limite del mantenimento della "prevalente attività di produzione".*

*In ogni caso, al fine di meglio precisare la norma introdotta, il Comune integra il nuovo comma con la specificazione che le funzioni complementari rientrano nelle categorie di destinazioni d'uso "agricola e residenziale agricola", "artigianale agricola" e "commerciale agricola".*

*Infine, per quanto riguarda la necessità di rispettare la modalità attuativa prevista dall'art. 38 delle norme del PURG, il Comune introduce nuovo comma al paragrafo 28.2 che prevede la predisposizione di un piano attuativo per i nuovi insediamenti contenenti le funzioni sopra richiamate.*

#### Verifica del superamento della Riserva

Constatato che la normativa prevede la prevalenza dell'attività di produzione agricola, si ritiene che alla luce delle integrazioni normative **la Riserva n. 11, pt. 2 si possa considerare superata.**

#### **Esame delle osservazioni/opposizioni**

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della Variante sono state presentate n. 13 tra osservazioni ed opposizioni: di queste otto sono state accolte o parzialmente accolte.

Nel merito si ricorda che l'art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007 stabilisce che la Giunta regionale non confermi l'esecutività della deliberazione 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.

Si dà atto che le modifiche derivanti dall'accoglimento totale o parziale delle osservazioni/opposizioni non confliggono con gli obiettivi e le strategie della Variante n. 38 al PRGC.

Tutto ciò premesso e considerato,

#### ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto rilevato ed evidenziato nel precedente paragrafo "Esame della variante approvata", la Variante n. 38 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Cormons, approvata con la deliberazione consiliare n. 2 del 13.02.2018, sia meritevole di conferma di esecutività con le modifiche di seguito indicate:

- A)** Nelle norme di attuazione, all'art. 14, comma 14.2 "Strumenti di attuazione", è aggiunto un paragrafo con il seguente contenuto:  
*"Gli interventi di ristrutturazione edilizia 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 dagli artt. 24 e 26 della L.R. 19/2009 da allegare alla istanza o alla segnalazione preventiva all'esecuzione delle opere".*
- B)** L'area oggetto della modifica P04 è riclassificata in Zona E5 di preminente interesse agricolo come da vigente PRGC. Di conseguenza sono modificate la tav. C1.q "Perimetrazione zone omogenee Quadrante Nord-Ovest" in scala 1:5.000 e la tav. C1.r "Perimetrazione zone omogenee – Cormons Nord Ovest" in scala 1:2.000.
- C)** Nella Legenda delle tavole denominate "Perimetrazione delle zone omogenee" da C1.n a C1.q (in scala 1:5.000) e da C1.r a C1.v (in scala 1:2.000) la dizione "B4.1 ambiti di riqualificazione urbana" è riformulata in "Ambito di rigenerazione urbana".
- D)** L'articolo 17 delle norme di attuazione, come introdotto dalla presente Variante, è modificato come di seguito illustrato:
- Il titolo dell'art. 17ter da "Zona di rigenerazione urbana B4.1" è modificato in "Ambito di rigenerazione urbana";
  - Il primo periodo dell'art. 17ter che recita "Le zone B4.1 sono caratterizzate nello stato di fatto:" è così riformulato "L'ambito di rigenerazione urbana è caratterizzato nello stato di fatto:";
  - Nell'art. 17ter.1 il primo periodo del paragrafo "Destinazioni d'uso" è così riformulato:  
*"Nell'ambito di rigenerazione urbana denominata ex Caramel sono consentite le seguenti destinazioni d'uso ritenute sia compatibili tra loro che con la funzione prevalentemente residenziale del contesto nel quale è localizzato:".*

IL DIRETTORE DI SERVIZIO  
F.to dott. Marco Padrini

VISTO: IL VICEPRESIDENTE