

 <b>REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	
<b>DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE E TERRITORIO</b>	
Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica	pianificazioneterritoriale@regione.fvg.it territorio@certregione.fvg.it tel + 39 040 377 4120 fax + 39 040 377 4110 I - 34133 Trieste, via Carducci 6

**PARERE  
N. 015/20  
D.D. 10.07.2020**

**Oggetto:**

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

Comune di Basiliano.  
Variante n. 36 al Piano regolatore generale  
comunale.

Del. C.C. di approvazione n. 6 del  
26/02/2020.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

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

**INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO**

L'Amministrazione comunale di Basiliano, con deliberazione consiliare n. 5 del 31/01/2019, ha adottato la Variante n. 36 al PRGC, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 9, della L.R. 5/2007.

La Giunta regionale, con propria deliberazione n. 973 del 13/06/2019, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007, ha disposto di avanzare n. 6 riserve vincolanti sullo strumento urbanistico adottato, facendo proprio il parere n. 05/19 del 07/06/2019 del Direttore del Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica.

Con nota prot. 37382 del 19/06/2019 la soprarichiamata deliberazione della Giunta regionale è stata trasmessa al Comune di Basiliano, ai fini di cui all'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007.

In relazione alla Variante adottata, come risulta dalla deliberazione consiliare di approvazione n. 6 del 26/02/2020, nel periodo di deposito sono pervenute n. 5 opposizioni/osservazioni.

Il Comune ha quindi approvato la Variante modificata in accoglimento delle riserve formulate dalla Giunta regionale e di tre osservazioni.

Con la suddetta deliberazione consiliare di approvazione il Comune di Basiliano ha altresì dato atto che la Giunta comunale, con deliberazione n. 2 del 16/01/2020, ha fatto proprio il documento "Verifica di non assoggettabilità a VAS" e, pertanto, valutato come ininfluenti sull'ambiente le previsioni della Variante n. 36 al PRGC.

La deliberazione consiliare anzidetta e la documentazione ad essa relativa sono pervenute al Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica in date 07/05/2020 e 13/05/2020.

Il Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica, con nota prot. 25373 del 13/05/2020, ha

comunicato al Comune di Basiliano l'avvio del procedimento, ai sensi di legge.

## **DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Unitamente all'atto deliberativo consiliare n. 6/2020, il Comune di Basiliano ha fatto pervenire a questo Servizio la seguente documentazione:

Controdeduzioni alle Riserve Regionali;  
Pronuncia su Osservazioni e opposizioni;  
NTA - Norme Tecniche;  
P.01.1 - Zonizzazione Nord (scala 1:5.000);  
P.01.2 - Zonizzazione Sud (scala 1:5.000);  
C.01 - Basiliano Vissandone (scala 1:2.000);  
C.02 - Basagliapenta (scala 1:2.000);  
C.03 - Villaorba (scala 1:2.000);  
C.04 - Variano (scala 1:2.000);  
C.05 - Blessano (scala 1:2.000);  
C.06 - Orgnano (scala 1:2.000);  
AB - Abaco.

## **ESAME ISTRUTTORIO**

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

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

#### **Riserva n. 1 - RELAZIONE - MODIFICHE RISCONTRATE MA NON EVIDENZIATE E MODIFICHE EVIDENZIATE MA NON RISCONTRATE**

##### *CONTENUTO*

La riserva regionale riguarda la necessità di rendere coerenti gli elaborati grafici e normativi della Variante con quanto descritto al paragrafo "Modifiche alla zonizzazione di PRG e alle relative NTA" della Relazione, in merito ad alcune variazioni che, pur emergendo dal raffronto con il piano vigente, non sono state evidenziate né descritte nella relazione tecnica, nonché ad alcune modifiche che risultano invece descritte in Relazione ma che non trovano un oggettivo riscontro né in zonizzazione, né all'interno del testo delle norme di attuazione.

##### *PRONUNZIA COMUNALE*

L'Amministrazione comunale, in accoglimento della riserva, ha provveduto, relativamente alle modifiche introdotte senza evidenziazione/descrizione, in alcuni casi a ripristinare il piano vigente, ovvero a confermare alcune delle modifiche in questione, motivandone la mancata evidenziazione o dimostrandone la conformità a specifiche varianti puntuali che il PRGC vigente non aveva registrato.

Per quanto riguarda le modifiche descritte ma non riscontrate, il Comune ha provveduto a chiarire che una modifica non ha dato luogo a variazioni rispetto alla rappresentazione grafica del piano vigente, in quanto essa riguarda un'area dapprima trasformata per effetto dell'approvazione di un PAC e successivamente ripristinata a causa dell'annullamento del PAC stesso, con ciò riportando la zonizzazione allo stato vigente.

Inoltre è stato chiarito che, quella che dalla lettura della relazione sembrava una modifica normativa delle zone B1, era da intendersi come semplice considerazione del venir meno, per le aree che sono state riclassificate da zona B1 a zona B0, di alcune possibilità offerte solo dalle norme della zona B1.

##### *VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

Le modifiche apportate alla zonizzazione e le argomentazioni fornite dall'Amministrazione comunale in accoglimento della riserva vincolante risultino adeguate a far ritenere la riserva superata.

#### **Riserva n. 2 - ZONIZZAZIONE / NORME - ZONE A0**

##### *CONTENUTO*

Con tale riserva, relativa alla previsione per quanto riguarda i nuclei storici del Comune di superare l'attuale modalità di attuazione indiretta (piano particolareggiato) stabilita dal vigente PRGC inserendo le aree interessate nella nuova Zona A0, ravvisato che tale riclassificazione rende possibili trasformazioni del tessuto edilizio più profonde rispetto a quelle concesse dal summenzionato piano attuativo e suscettibili di poter incidere in maniera significativa sull'assetto strutturale dell'impianto urbanistico originario, è stato richiesto al Comune di intervenire, a livello di norme e di zonizzazione, per:

- a) condizionare la possibilità di pervenire alla "demolizione con ricostruzione" di edifici assoggettati al grado di tutela 03 (Edifici di pregio ambientale) alla presentazione di una perizia da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'avanzato e irreversibile stato di degrado e l'impossibilità di operare con interventi di rilevanza edilizia;
- b) perimetrare, tra gli edifici assoggettati a grado di tutela 04 (Edifici con parziali trasformazioni), gli immobili costituenti carattere insediativo specifico, escludendo per essi la generica previsione della possibilità di "demolizione con ricostruzione" e prevedendo, anche qui, che gli interventi sostitutivi siano soggetti alla presentazione di una perizia di un tecnico abilitato;
- c) individuare gli edifici "difformi rispetto a tipi storici" sottoponendoli al grado di tutela 05 (Edifici in contrasto con il contesto storico-ambientale) anziché al grado di tutela 04, per potere essere interessati da demolizione senza ricostruzione indipendentemente dal loro stato di degrado;
- d) aggiornare le norme generali della Zona A0 e le norme specifiche riferite al grado di tutela 04 limitando la possibilità di intervento di "demolizione senza ricostruzione" ai soli immobili esterni alla perimetrazione di cui sopra e solo in presenza di una perizia da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'avanzato e irreversibile stato di degrado e l'impossibilità di operare con interventi di rilevanza edilizia.

#### PRONUNZIA COMUNALE

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata nei modi seguenti:

- a) il quadro normativo degli edifici assoggettati al grado di tutela 03 art. 4, lett. D), co. 1, lett. c) è stato integrato assoggettando la possibilità di intervenire con demolizione con ricostruzione previa *"perizia redatta da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'avanzato e irreversibile stato di degrado e l'impossibilità di operare con interventi di rilevanza edilizia"*;
- b) per quanto riguarda gli edifici compresi in zona A0 assoggettati al grado di tutela 04, è stata introdotta nella zonizzazione la perimetrazione dei "Raggruppamenti di immobili costituenti carattere insediativo specifico", con perimetro blu tratteggiato e richiamo all'art. 4, lett. D), co. 1, lett. d) delle norme di attuazione, laddove è stato previsto di escludere le aree perimetrare dalla possibilità di demolizione con ricostruzione se non previa *"perizia redatta da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'avanzato e irreversibile stato di degrado e l'impossibilità di operare con interventi di rilevanza edilizia"*. È stato ulteriormente precisato che la demolizione con ricostruzione, nel rispetto di quanto stabilito per le facciate e nel rispetto degli indici di zona, è sempre ammessa al di fuori dei perimetri individuanti i "Raggruppamenti di immobili costituenti carattere insediativo specifico";
- c) per quanto riguarda l'individuazione degli edifici da assoggettare al grado di tutela 05 (Edifici in contrasto con il contesto storico-ambientale), il Comune ha effettuato una verifica dei fabbricati inizialmente sottoposti al grado di tutela 04, isolando gli edifici ritenuti non congrui rispetto alla struttura urbana storica e ricomprensandoli nel grado di tutela 05;
- d) l'adeguamento delle norme generali della zona A0 e delle norme specifiche riferite al grado di tutela 04, finalizzato a limitare la possibilità di interventi indiscriminati di "demolizione senza ricostruzione", diversamente da quanto descritto all'interno dell'elaborato intitolato "Controdeduzioni alle Riserve regionali", non è stato effettuato.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

In riferimento ai punti a), b) e c) della riserva, le integrazioni alle norme di attuazione permettono il superamento della stessa.

Con riferimento al pt. d) della controdeduzione comunale si evidenzia invece che il Comune non ha provveduto a introdurre, come richiesto dalla riserva, alcun intervento correttivo alle norme di attuazione relative alle previsioni che ammettono l'incondizionata "demolizione senza ricostruzione", per gli edifici fatiscenti ed in grave stato di degrado rientranti nel grado di tutela 04 e con facciate riconosciute in contrasto con il contesto storico ambientale, contenute nell'art. 4, commi 1, lett. d) e lett. D), co. 1, lett. d).

Sempre per quanto riguarda le norme relative al grado di tutela 04 (art. 4, lett. D), co. 1, lett. d), si evidenzia inoltre l'introduzione di una modifica consistente nell'inserimento della frase *"Rientrano in questo grado di tutela gli edifici che per motivi cartografici e catastali non sono stati mappati nelle tavole di piano."* Tale modifica non è stata motivata e non attiene al superamento delle riserve regionali.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, la riserva quindi non risulta completamente superata e si rende pertanto necessario apportare delle modifiche all'art. 4 delle NTA per integrarlo, laddove necessario, precisando che gli interventi di demolizione senza ricostruzione, per gli edifici fatiscenti ed in grave stato di degrado rientranti nel Grado di Tutela di Tipo 04 e con facciate riconosciute in contrasto con il contesto storico ambientale, sono ammessi al di fuori dei perimetri individuanti i "Raggruppamenti di immobili costituenti carattere insediativo specifico" e solo in presenza di una perizia da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'avanzato e irreversibile stato di degrado e l'impossibilità di operare con interventi di rilevanza edilizia.

Infine, si ritiene necessario stralciare, ai sensi del co. 17 dell'art. 63 bis della L.R. 5/2007, il contenuto dell'art. 4, lett. D) Gradi di tutela, co. 1, lett. d), nello specifico la frase "Rientrano in questo grado di tutela gli edifici che per motivi cartografici e catastali non sono stati mappati nelle tavole di piano", in quanto non specificatamente attinente al superamento della riserva ovvero all'accoglimento di osservazioni e/opposizioni.

### **Riserva n. 3 - ZONIZZAZIONE / NORME - ZONE B0**

#### **CONTENUTO**

La riserva risulta articolata in più punti.

Relativamente alla riclassificazione di numerose aree da Zona "B1 - Di completamento, intensiva" in Zona "B0 - Di completamento del centro storico", è stato chiesto al Comune di dimostrare in maniera più esaustiva i motivi che sottendono tale riclassificazione, posto che le aree interessate attualmente non risultano urbanisticamente comprese all'interno di agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Per quanto riguarda invece le ex zone A di Basagliapenta trasformate in zone B0, è stato chiesto di:

- evidenziare quegli immobili o insiemi di immobili che, in base ad un'analisi più approfondita, risultino tutt'ora possedere caratteristiche insediative, tipologiche e morfologiche storiche tali da rendere necessario il loro reinserimento in zona A0;
- individuare, negli ambiti di zona B0, delle linee di inviluppo massimo all'interno delle quali potranno essere consentiti gli interventi di nuova edificazione;
- assoggettare gli interventi di demolizione con ricostruzione a limitazioni analoghe a quelle richieste per gli edifici assoggettati al "Grado di Tutela 04" delle Zone A0;
- in alternativa, considerare l'opportunità di mantenere gli immobili che risultino non possedere caratteristiche tipo-morfologiche storiche nella zona omogenea "B1 - Di completamento, intensiva".

#### **PRONUNZIA COMUNALE**

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata, motivando la scelta di trasformazione delle zone B1 in zone B0 ritenendole anch'esse meritevoli di tutela in assonanza con il tessuto urbano storico già considerato dal vigente PRGC in Zona A soggetta a PRPC, soprattutto per quanto concerne i centri abitati di Basiliano, Villaorba, Blesano e Orgnano e riverificando le scelte urbanistiche effettuate con la Variante al fine di valutarne più attentamente la coerenza con l'obiettivo di tutela delle caratteristiche storiche ed artistiche posto alla base della modifica.

Il Comune è quindi pervenuto ad individuare alcune aree che, nonostante siano in contiguità con i nuclei storici frazionali, hanno perso le loro peculiarità storiche e ha quindi provveduto a stralciarle dalla zona B0 e a riportarle alle zonizzazioni originarie di zona B1 e B2.

Inoltre nella frazione di Basagliapenta due delle tre zone B0 previste dalla Variante adottata sono state, in accoglimento della riserva, riclassificate in zona A0 e all'interno dell'unica zona B0 rimasta è stato fissato il perimetro di un "Raggruppamento di immobili costituenti carattere insediativo specifico", finalizzato a preservare l'ambito dalla demolizione con ricostruzione incondizionata.

Infine il Comune ha provveduto ad integrare il paragrafo "Disposizioni particolari", contenuto nell'art. 4ter, lett. C) delle NTA, introducendo l'obbligo, per gli edifici compresi all'interno dei perimetri dei "Raggruppamenti di immobili costituenti carattere insediativo specifico" individuati in zonizzazione per i quali si intenda procedere ad interventi di demolizione con ricostruzione, di presentare una perizia da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'avanzato e irreversibile stato di degrado e l'impossibilità di operare con interventi di rilevanza edilizia.

Un tanto, analogamente a quanto fatto per gli edifici compresi in zona A0 assoggettati ai gradi di tutela 03 e 04.

#### **VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA**

Le modalità di accoglimento della riserva sopra illustrate appaiono adeguate a far ritenere la riserva n. 3 superata.

### **Riserva n. 4 - NORME - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ZONA A0**

#### **CONTENUTO**

La riserva richiede al Comune di stralciare dal testo dell'art. 4 delle NdA, relativamente alla zona A0 - grado di tutela 02, le definizioni degli interventi edilizi, quali la "conservazione tipologica", in quanto non conformi a quelle contenute all'art. 4 della L.R. 19/2009, sostituendole con un rimando alla normativa sovraordinata, ovvero conformandole alla normativa stessa.

*PRONUNGA COMUNALE*

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata eliminando dal testo la definizione relativa alla conservazione tipologica.,

*VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

Considerato che per quanto riguarda le altre categorie di intervento le norme adottate sono conformi alla normativa sovraordinata, le modalità di accoglimento della riserva appaiono adeguate a far ritenere la riserva superata.

**Riserva n. 5 - NORME - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE A0 e B0**

*CONTENUTO*

La riserva richiede al Comune di rivedere gli articoli delle norme di attuazione riferiti alle nuove zone A0 e B0 relativamente alle destinazioni d'uso ivi ammesse, in particolare per quanto riguarda la specifica destinazione d'uso "direzionale", specificando quali delle attività che la compongono ai sensi dell'art. 5, co. 1, lett. e) della L.R. 19/2009, sono da attribuire alle singole zone, in modo che risultino rispettate le previsioni urbanistiche sovraordinate (art. 33 delle NTA del PURG).

*PRONUNGA COMUNALE*

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata modificando l'art. 4, lett. A), lett. e) delle NTA, escludendo dalla destinazione d'uso direzionale l'attività "ricreativa", come definita dalla L.R. 19/2009 e, più in generale, prevedendo che la destinazione d'uso direzionale non possa impegnare più del 40% dell'indice fondiario.

*VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

Si ritiene che attraverso le integrazioni al testo normativo apportate alle previsioni della Variante il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può considerarsi superata.

**Riserva n. 6 - NORME - DISTANZA MINIMA DA CONFINE NELLE ZONE B0**

*CONTENUTO*

Con tale riserva è stato chiesto al Comune di integrare le norme relative alla nuova Zona B0 laddove, al paragrafo "B) Indici", esse prevedono una distanza minima da confine pari a "3 metri o a confine", specificando che le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico e di pregio ambientale.

Un tanto, nel rispetto di quanto stabilito ai fini delle distanze minime tra edifici dall'art. 34 delle NTA del PURG, relativamente alla zona A alla quale la zona B0 risulta equiparata come stabilito dall'art. 3, co. 2 bis, della L.R. 19/2009.

*PRONUNGA COMUNALE*

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata modificando l'art. 4 ter, lett. B), lett. a) con l'aggiunta della specificazione richiesta in materia di distanze tra edifici.

*VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA*

Pertanto, si può ritenere che l'insieme delle integrazioni al testo normativo effettuate in sede di approvazione della Variante in accoglimento della riserva regionale consentano di ritenere superata la riserva stessa.

**B. Verifica osservazioni/opposizioni**

In relazione alla Variante adottata sono pervenute n. 5 osservazioni/opposizioni.

Come è possibile evincere dalla deliberazione consiliare di approvazione tali osservazioni/opposizioni sono state tutte presentate entro il periodo di deposito presso la Segreteria Comunale, quindi nei termini stabiliti dall'art. 63 bis, co. 11, della L.R. 5/2007.

Il Consiglio comunale, in sede di approvazione, ha esaminato tutte e cinque le osservazioni/opposizioni pervenute, accogliendone tre, in tutto o in parte.

L'apposito documento intitolato "Pronuncia su Osservazioni e opposizioni", allegato alla deliberazione di approvazione, riporta per esteso la pronuncia del Consiglio comunale su ciascuna delle osservazioni/opposizioni, descrivendo altresì le modifiche agli elaborati di Variante conseguenti al loro integrale o parziale accoglimento.

Va ricordato che l'istruttoria di competenza di questo Servizio si limita unicamente alla verifica di eventuali conflitti tra le osservazioni/opposizioni accolte e gli obiettivi e le strategie di cui al co. 3, lett. a) dell'art. 63 bis della L.R. 5/2007, come espressamente stabilito nel co. 17 dell'articolo medesimo.

Si ritiene che le modifiche azionative e normative derivate dall'accoglimento, anche soltanto parziale, delle osservazioni/opposizioni presentate non confliggano con gli obiettivi e con le strategie dello strumento urbanistico generale.

Tutto ciò premesso,

#### ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto evidenziato nei precedenti paragrafi "A. Verifica del superamento delle riserve vincolanti" e "B. Verifica osservazioni/opposizioni", l'esecutività della deliberazione del Consiglio comunale di Basigliano n. 6 del 26/02/2020, con cui è stata approvata la Variante n. 36 al Piano regolatore generale comunale, sia meritevole di conferma da parte del Presidente della Regione, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 18, della L.R. 5/2007 e s.m.i., con l'introduzione nella Variante approvata delle modifiche di seguito illustrate:

- All'art. 4, co. 1, lett. d) delle NdA, dopo le parole "*d) La demolizione senza ricostruzione per gli edifici fatiscenti ed in grave stato di degrado rientranti nel Grado di Tutela di Tipo 04 e con facciate riconosciute in contrasto con il contesto storico ambientale*", è inserita la seguente disposizione:

[, *al di fuori dei perimetri individuanti i "Raggruppamenti di immobili costituenti carattere insediativo specifico" e solo in presenza di una perizia da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'avanzato e irreversibile stato di degrado e l'impossibilità di operare con interventi di rilevanza edilizia.*]

- All'art. 4, lett. D) Gradi di tutela, co. 1, lett. d) delle NdA, al penultimo capoverso, dopo le parole "*Per gli edifici con Grado di Tutela 04 fatiscenti ed in grave stato di degrado è ammessa la demolizione senza ricostruzione ad esclusione di quelli per i quali è stata individuata una Facciata con caratteristiche e tipologie di pregio*", è inserita la seguente disposizione:

[, *al di fuori dei perimetri individuanti i "Raggruppamenti di immobili costituenti carattere insediativo specifico" e solo in presenza di una perizia da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'avanzato e irreversibile stato di degrado e l'impossibilità di operare con interventi di rilevanza edilizia.*]

- All'art. 4, lett. D) Gradi di tutela, co. 1, lett. d) delle NdA, al secondo capoverso, la frase "*Rientrano in questo grado di tutela gli edifici che per motivi cartografici e catastali non sono stati mappati nelle tavole di piano*" è stralciata dal testo.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO  
F.to dott.ssa Maria Pia Turinetti di Priero

VISTO: IL PRESIDENTE