

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE e TERRITORIO	
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. 011/23**

**D.D. 21.06.2023**

### **Oggetto:**

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

Comune di Fagagna.

Variante n. 52 al Piano regolatore generale comunale.

Del. C.C. di approvazione n. 73 del 28/12/2022 e del. C.C. di perfezionamento documentale n. 14 del 29/03/2023.

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 Fagagna, con deliberazione consiliare n. 4 del 12/02/2021, ha adottato la Variante n. 52 al PRGC, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 9, della LR n. 5/2007.

La Giunta regionale, con propria deliberazione n. 1120 del 16/07/2021, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12, della LR n. 5/2007, ha disposto di avanzare n. 26 riserve vincolanti sullo strumento urbanistico adottato, facendo proprio il parere n. 013/21 del 13/07/2021 del Direttore del Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica.

Con nota prot. n. 47646 del 19/07/2021 la soprarichiamata deliberazione della Giunta regionale è stata trasmessa al Comune di Fagagna, ai fini di cui all'art. 63 bis, co. 12, della LR n. 5/2007.

In relazione alla Variante adottata, come risulta dalla deliberazione consiliare di approvazione n. 73 del 28/12/2022, nel periodo di deposito sono pervenute n. 68 osservazioni/opposizioni alla Variante

stessa.

Il Comune ha quindi approvato la Variante introducendovi le modifiche necessarie al superamento delle riserve regionali e pronunciandosi sulle osservazioni/opposizioni presentate.

La suddetta deliberazione consiliare di approvazione, corredata della relativa documentazione, è pervenuta al Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica in data 08/02/2023.

Con nota prot. n. 118904 del 28/02/2023, il Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica ha chiesto il perfezionamento della documentazione, relativamente al mancato superamento della riserva regionale relativa alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio.

Con apposita deliberazione consiliare n. 14 del 29/03/2023, integrativa della suddetta deliberazione consiliare n. 73/2022, il Comune di Fagagna ha provveduto ad approvare la documentazione richiesta, inviata poi a questo Servizio in data 04/04/2023.

Conseguentemente, il Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica, con nota prot. n. 219672 del 13/04/2023, ha comunicato al Comune di Fagagna l'avvio del procedimento, ai sensi di legge.

Per quanto riguarda la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la Giunta comunale, in qualità di autorità competente, con deliberazione n. 120 del 05/12/2022, ha espresso parere favorevole relativamente alla Variante in esame e al relativo Rapporto ambientale "in quanto l'attuazione della Variante non determina rilevanti effetti negativi sull'ambiente e su habitat e specie della Rete Natura 2000, fatto salvo quanto previsto nel Documento tecnico di Supporto al Parere Motivato allegato alla presente Deliberazione e fatta salva la piena attuazione di quanto previsto nel Rapporto Ambientale in merito al Monitoraggio, che si ritiene adeguato".

In merito all'adeguamento della presente Variante generale n. 52 al PRGC alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale, in ottemperanza agli artt. 57 ter e 57 quater della LR n. 5/2007 e s.m.i., art. 13, co. 6, e art. 14, co. 8, delle NTA del PPR FVG, il Comune di Fagagna ha acquisito il parere della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia, di data 18/11/2022.

Il parere della Soprintendenza è stato reso in forma positiva "con raccomandazioni", giudicando la Variante "coerente con la Parte Statutaria e Strategica del PPR FVG nel rispetto di Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso contenute nelle Norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (PPR FVG)".

## **DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Unitamente all'atto deliberativo consiliare n. 73/2022, il Comune di Fagagna ha fatto pervenire a questo Servizio, in via telematica, la seguente documentazione:

- R1 Relazione generale di analisi e progetto
- R2 Relazione generale di analisi e progetto: fabbisogno
- Relazione degli obiettivi e strategie di piano
- Relazione sui vincoli urbanistici
- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica
- Documento tecnico di Supporto al Parere Motivato
- Relazione percorso partecipato
- Verifica significatività incidenza ambientale
- Relazione di adeguamento al PPR

- Relazione geologica
- Verifica compatibilità idraulica e indicazioni invarianza Idraulica
- Tav. A1 Trasposizione catasto napoleonico
- Tav. A2 Netto storico: catasto ottocentesco/mappe attuali
- Tav. A3 Uso del suolo
- Tav. A4 Aree urbanizzate ed edificate
- Tav. A5 Patrimonio storico e ambientale
- Tav. P1 - Rappresentazione schematica delle strategie di piano
- Tav. P2 - Zonizzazione Territorio comunale
- Tav. P2a - Zonizzazione Capoluogo
- Tav. P2b - Zonizzazione Zona industriale capoluogo
- Tav. P2c - Zonizzazione Madrisio – Battaglia - San Giovanni in Colle
- Tav. P2d - Zonizzazione Ciconicco - Villalta
- Tav. P3 - Patrimonio Territorio comunale
- Tav. P3a - Patrimonio Capoluogo
- Tav. P3b - Patrimonio Madrisio – Battaglia - San Giovanni in Colle
- Tav. P3c - Patrimonio Ciconicco - Villalta
- Tav. P4 - Vincoli territorio comunale
- Tav. P5a - Reiterazione dei Vincoli
- Tav. P5b - Reiterazione dei Vincoli
- Tav. P5c - Reiterazione dei Vincoli
- B3 - Norme tecniche di attuazione e schede progettuali
- B4 - Abaco delle caratteristiche tecniche e costruttive
- B5 - Abaco delle caratteristiche tecniche e costruttive in zona produttiva
- Relazione superamento riserve regionali
- Schedatura fabbricati in ZTO EB (con riferimento alla Riserva regionale vincolante n. 13)
- Attestazione ai sensi dell'art. 63 quinquies della Legge Regionale 23 febbraio 2007 e smi, n. 5 (con riferimento alla Riserva regionale vincolante n. 15)
- Parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia di data 18.11.2022, prot. 21321, in merito all'adeguamento della presente Variante generale n. 52 al Piano regolatore generale comunale, alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR FVG), in ottemperanza agli artt. 57 ter e 57 quater della LR n. 5/2007 e s.m.i., art. 13, co. 6, e art. 14, co. 8, delle NTA del PPR FVG
- Comunicazione del XII° Reparto Infrastrutture - Ufficio del Demanio, sede di Udine di data 09.12.2022 prot. 11902-2022
- Deliberazione n. 120 del 05.12.2022 della Giunta comunale (parere motivato in merito alla Valutazione Ambientale Strategica)
- Parere in merito alla Valutazione Ambientale Strategica dell'Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale – Dipartimento di Prevenzione - S.O.C. Igiene e Sanità Pubblica, di data 14.06.2021 prot. 88810-P/GEN/ASUFC
- Parere in merito alla Valutazione Ambientale Strategica dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente del Friuli Venezia Giulia – ARPA FVG, di data 09.07.2021 prot. 21034/P/GEN/PRA
- Parere in merito alla Valutazione Ambientale Strategica e Decreto di Valutazione d'incidenza n. 5924/AMB del 23.11.2021 da parte della Regione FVG – Direzione centrale ambiente ed energia – Servizio Valutazioni Ambientali, di data 24.11.2021 prot. 64424/P.

## **ESAME ISTRUTTORIO**

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

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

#### **Riserva n. 1 - Adeguamento al Piano paesaggistico regionale (PPR)**

##### CONTENUTO

La riserva ha rilevato che pur trattandosi di variante generale al PRGC, essa manca dei contenuti minimi necessari a garantirne l'adeguamento al PPR, come da disposizioni dell'art. 57 quater della LR n. 5/2007.

È stato quindi richiesto di implementare la "Relazione della compatibilità con il PPR", configurandola come "Relazione di adeguamento al Piano paesaggistico regionale" introducendovi i contenuti previsti dal co. 3 dell'art. 57 quater della LR n. 5/2007, in particolare dimostrando la coerenza con gli obiettivi statuari e con i relativi obiettivi di qualità, con gli indirizzi e con le direttive relative ai beni paesaggistici interessati, il recepimento delle prescrizioni d'uso relative ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del decreto legislativo 42/2004 e il recepimento delle misure di salvaguardia e utilizzazione relative agli Ulteriori contesti di cui all'articolo 143, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 42/2004.

##### PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata, modificando la "Relazione di compatibilità con il PPR", ora "Relazione di adeguamento al piano paesaggistico regionale", le Norme tecniche di attuazione e la Tavola P4 – Vincoli.

La partecipazione del Ministero della Cultura, è stata assicurata mediante emissione di apposito parere, inviato al Comune, da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia di data 18/11/2022, prot. 21321, in merito all'Adeguamento della Variante alle previsioni del PPR.

Per quanto riguarda la relazione di Adeguamento è stata dimostrata (ai sensi dell'art. 57 quater della LR n. 5/2007) la coerenza con gli obiettivi statuari e con i relativi obiettivi di qualità, con gli indirizzi e con le direttive relative ai beni paesaggistici interessati dalla Variante. Inoltre, sono state recepite le prescrizioni d'uso relative ai beni paesaggistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004 e le misure di salvaguardia e utilizzazione relative agli Ulteriori contesti di cui all'articolo 143, comma 1, lettera e) del D.Lgs. 42/2004.

Il Comune ha altresì recepito le fasce tampone a tutela delle aree protette, sia nella Tav. 4 – Vincoli che nelle NTA (artt. 30, 31 e 32).

##### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

La risposta dell'Amministrazione comunale alla riserva regionale, con le conseguenti modifiche apportate alle previsioni azzonative e normative, risulta adeguata e pertanto la riserva stessa può considerarsi superata.

#### **Riserva n. 2 - Coerenza tra obiettivi e strategie e rappresentazione del piano struttura**

##### CONTENUTO

È stato rilevato come alcuni degli specifici obiettivi e strategie definiti nel documento intitolato "Relazione di flessibilità" non presentino risultanze a livello di rappresentazione grafica, in particolare per quanto riguarda la nuova zona EB (Edifici residenziali sorti in zona agricola, lungo le vie Spilimbergo e via San Daniele) che, pur essendo collegata ad uno specifico obiettivo di piano (OBs15 Riconoscimento e disciplina delle edificazioni sorte lungo la viabilità territoriale) e ad un'apposita azione strategica (A15 Disciplina e riclassificazione degli edifici residenziali lungo la viabilità come zona EB), non corrisponde ad alcun ambito individuato nel piano struttura.

Pertanto, è stato chiesto al Comune di dare conto del motivo per cui non ha ritenuto di dare opportuna rappresentazione della previsione suddetta, nel piano struttura, quale elemento territoriale con ruolo

strutturale.

#### PRONUNCIA COMUNALE

L'Amministrazione comunale in accoglimento della riserva ha provveduto ad individuare, con apposita grafica, nel piano struttura, l'edificazione a carattere residenziale corrispondente alle nuove zone "EB - Edifici residenziali sorti in zona agricola lungo le vie Spilimbergo e via San Daniele", così da rendere rispondente tale individuazione con quanto previsto dalla Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC, in cui vengono articolati specifici obiettivi e strategie di piano per tale ambito.

Contestualmente sono state modificate anche le indicazioni presenti nella Tav. A4 - Aree urbanizzate ed edificate, inserendo le aree corrispondenti alle zone EB tra le aree urbanizzate ed edificate.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Fatto salvo quanto esposto nel prosieguo della presente relazione istruttoria, in particolare per quanto riguarda la trattazione della riserva n. 13, si può ritenere che, attraverso le integrazioni e le modifiche apportate al Piano struttura e alla rappresentazione delle aree edificate e urbanizzate, il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può considerarsi superata.

### **Riserva n. 3 - Coerenza tra obiettivi e strategie e rappresentazione del piano struttura**

#### CONTENUTO

La riserva ha riguardato l'elaborato denominato "Relazione di flessibilità", relativamente al quale è stato evidenziato che il titolo e alcuni contenuti facevano riferimento a modalità di gestione del livello strutturale e operativo dei Piani che non trovano più riferimento nelle disposizioni di legge vigenti (art. 63 sexies della LR n. 5/2007).

Pertanto è stato chiesto al Comune di rinominare l'elaborato "Relazione di flessibilità" in "Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC" e di espungere i contenuti della colonna "Flessibilità" da tale documento.

#### PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva formulata, il Comune ha ridefinito il titolo dell'elaborato di cui sopra, come richiesto nella riserva, e ha reso la tabella degli obiettivi e strategie rispondente a quanto indicato dalla LR n. 5/2007 in merito ai contenuti necessari dello strumento urbanistico.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che attraverso le modifiche apportate alla relazione degli obiettivi e strategie il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può considerarsi superata.

### **Riserva n. 4 - Criteri di trasposizione nella componente operativa delle ipotesi previsionali di sviluppo territoriale rappresentate nel piano struttura**

#### CONTENUTO

Con la riserva in questione sono state evidenziate alcune carenze nell'esplicitazione degli obiettivi e strategie relativamente ad alcune previsioni contenute nel piano struttura (Porta di Fagagna, Porta del Parco e Potenziamento delle centralità minori).

Pertanto è stato chiesto un approfondimento in tal senso.

#### PRONUNCIA COMUNALE

L'Amministrazione comunale in accoglimento della riserva ha provveduto ad esplicitare ulteriormente nella "Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC", le strategie/azioni relative alle "Zone di trasformazione strategica", individuate nella Porta di Fagagna, nella Porta del Parco e nel Potenziamento delle centralità minori.

## VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Attraverso le integrazioni alla relazione degli obiettivi e strategie di piano, in accoglimento della riserva vincolante, l'Amministrazione comunale ha risposto adeguatamente alla riserva stessa la quale pertanto può considerarsi superata.

**Riserva n. 5 - Criteri di trasposizione nella componente operativa delle ipotesi previsionali di sviluppo territoriale rappresentate nel piano struttura**

## CONTENUTO

La riserva verte su altre previsioni contenute nel Piano struttura (ampliamento della zona industriale e ambiti residenziali di espansione) potenzialmente trasponibili nel livello operativo del PRGC, ma mancanti della necessaria descrizione e dell'esplicitazione, a livello di obiettivi e strategie, delle condizioni che si dovranno verificare per una loro eventuale futura trasposizione in zonizzazione.

Pertanto, è stata richiesta un'opportuna illustrazione delle previsioni strutturali citate e la definizione dei criteri per il trasferimento delle stesse in zonizzazione.

## PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha accolto la riserva, provvedendo ad esplicitare, nella "Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC", i criteri e le modalità di trasposizione, dal livello strutturale al livello operativo, per quanto riguarda l'ampliamento della zona industriale di Fagagna, gli ambiti residenziali di espansione a Fagagna, Villalta e S. Giovanni al Colle, sostanzialmente individuando nella saturazione di almeno l'80% delle aree già destinate alle funzioni produttive e residenziali (oltre all'eliminazione, per quest'ultime, di zone C già previste in zonizzazione), la condizione necessaria al loro trasferimento nel piano operativo.

Per quanto riguarda invece l'ambito dell'ex base missilistica di Plasencis, la trasformabilità dell'area è stata condizionata al perfezionamento dell'iter di dismissione da parte del Demanio pubblico.

## VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Le modifiche apportate dall'Amministrazione comunale al documento "Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC", in accoglimento della riserva vincolante, risultano adeguate a far ritenere la riserva superata.

**Riserva n. 6 - Rappresentazione schematica delle strategie di piano (piano struttura)**

## CONTENUTO

La riserva in argomento concerne la rappresentazione degli elementi territoriali contenuti nel Piano struttura, dove alcune porzioni di territorio non risultano correlate ai sistemi/ambiti definiti nella Relazione di flessibilità, o risultano inserite in sistemi/ambiti impropri, e risultano mancanti informazioni riguardo alle previsioni viabilistiche e alle aree per servizi ed attrezzature collettive.

Pertanto è stato richiesto di porre rimedio a tali carenze/incoerenze.

## PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva formulata il Comune ha provveduto a ridefinire e integrare l'elaborato P1 Rappresentazione schematica delle strategie di Piano, integrando l'elaborato laddove risultava carente, in particolare mediante l'individuazione, a nord della zona industriale, di nuove "aree di filtro" verso gli insediamenti produttivi esistenti e di progetto, e a nord del capoluogo, di una serie di "ambiti di pertinenza storica dei borghi", in corrispondenza di aree che, nella versione adottata, risultavano semplicemente mappate come "pianura alluvionale".

Nel piano struttura sono state anche inserite negli "ambiti residenziali di recente formazione" le aree corrispondenti alle zone EB, comprese inizialmente in "pianura alluvionale e/o zona delle colline moreniche". Contestualmente sono stati declinati per tali zone appositi obiettivi e strategie, quali il riconoscimento e disciplina delle edificazioni sorte lungo la viabilità.

Il Comune ha risposto in modo sufficiente anche alla parte della riserva che chiedeva di inserire nel piano struttura le indicazioni relative alle aree per servizi ed attrezzature collettive, dando un rilievo strutturale ad alcune attrezzature "a scala territoriale" localizzate nel capoluogo e sopra la zona industriale.

Tuttavia, il Comune non ha risposto alla riserva per quanto riguarda la necessità di integrare la legenda con informazioni relative ai contenuti grafici di tipo viabilistico e la mancata individuazione delle superfici strutturali corrispondenti sia alle zone D3 di Fagagna, Villanova e nei pressi della zona industriale, sia alle zone H3 di Madrisio, Villanova e nei pressi della zona industriale, che rimangono inserite in zona della pianura alluvionale (zona bianca), pur essendo trattate a livello di obiettivi e strategie.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Le modifiche apportate dall'Amministrazione comunale al Piano struttura non risultano adeguate a far ritenere la riserva superata, in quanto incomplete nei contenuti, come sopra rilevato.

Conseguentemente, si ritiene che ricorrano le condizioni per introdurre, ai sensi del co. 18 dell'art. 63 bis della LR n. 5/2007, alcune specifiche modifiche riportate all'interno del successivo paragrafo denominato "Determinazioni conclusive".

#### **Riserva n. 7 - Capacità insediativa teorica**

##### CONTENUTO

Con la riserva viene chiesto al Comune di provvedere a una rielaborazione del calcolo della CIRTM, secondo le disposizioni di cui all'art. 8 del DPGR 0126/1995 e della Tab. 2 del medesimo, un tanto a conferma dei dati della CIRTM calcolati dal Comune con altre modalità.

##### PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata integrando l'elaborato R2 "Relazione generale di analisi e progetto: fabbisogno" per quanto riguarda il dimensionamento residenziale, al fine di dimostrare la coerenza del calcolo della CIRTM con le disposizioni di cui all'art. 8 del DPGR 0126/1995.

Nello specifico, il Comune ha provveduto a suddividere in ambiti omogenei il territorio comunale destinato alla residenza, in base alla classificazione azzonativa, ad associare la rispettiva superficie (fondiaria, per le aree di completamento; territoriale, per le aree di espansione) ad ogni ambito omogeneo, a ricavare il relativo volume edificatorio attraverso il corrispondente indice di fabbricabilità (ad esclusione degli ambiti edificati del centro e dei borghi, privi di indice di fabbricabilità, per i quali ha riportato i volumi attuali, aggiungendovi gli ampliamenti ipotetici previsti dalla Variante). Quindi, ricavati i volumi, e da essi le "stanze" con una serie di correttivi, sono stati desunti gli abitanti teorici insediabili a seguito della Variante in esame, complessivamente calcolati in 6.867, a fronte dei 9.800 determinati dal PRGC vigente. Ne consegue una riduzione degli abitanti insediabili pari a 2.933 abitanti ( $9.800 - 6.867 = 2.933$ ).

La CIRTM così determinata (6.867 ab. insediabili) risulta proporzionata al fabbisogno derivante dall'analisi (6.536 abitanti).

##### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che attraverso gli approfondimenti analitici effettuati, il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può considerarsi superata.

#### **Riserva n. 8 - Reiterazione dei vincoli espropriativi e procedurali**

##### CONTENUTO

La riserva verte sulla necessità di fornire adeguata motivazione a sostegno della reiterazione dei vincoli espropriativi non attuati e dei nuovi vincoli espropriativi imposti dalla Variante sulle aree private da destinare a servizi ed attrezzature collettive.

**PRONUNCIA COMUNALE**

Il Comune ha accolto la riserva, integrando l'apposita "Relazione sui vincoli urbanistici" con le motivazioni

che stanno alla base delle nuove previsioni espropriative introdotte con la Variante e dei vincoli preordinati all'esproprio, già previsti dal piano vigente, che la Variante ha provveduto a reiterare.

Dalla Relazione si evince l'individuazione cartografica delle sei aree non attuate (o attuate solo in parte) per le quali si prevede di reiterare la previsione espropriativa, e le finalità pubbliche per cui si ritiene ancora indispensabile provvedere all'esproprio.

Le categorie di servizi ed attrezzature collettive interessate sono le Attrezzature per la viabilità ed i trasporti – parcheggi (p.to 2 della relazione), le Attrezzature per il Verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto – aree sportive comunali (p.ti 1, 3 e 4 della relazione) e le Attrezzature per l'assistenza e la sanità – cimitero comunale (p.to 5 della relazione).

Inoltre la reiterazione dei vincoli ha riguardato anche un tratto di viabilità di progetto (p.to 6 della relazione).

**VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA**

Si ritiene che le suddette integrazioni/modifiche apportate dal Comune in sede di approvazione della Variante, come perfezionate in ambito di successiva deliberazione consiliare n. 14 del 29/03/2023, in accoglimento della riserva regionale, siano confacenti al superamento della riserva stessa.

**Riserva n. 9 - Rappresentazione del piano operativo****CONTENUTO**

La riserva in argomento è incentrata sulle modalità di rappresentazione nelle tavole di zonizzazione, avendo rilevato che i retini corrispondenti alle diverse zone urbanistiche risultano interrotti da parte degli edifici presentando situazioni di incertezza interpretativa. Pertanto si è richiesto di risolvere tale problema.

**PRONUNCIA COMUNALE**

In risposta alla riserva vincolante il Comune ha provveduto a ridefinire graficamente l'edificato con apposito retino, tratteggiato anziché coprente, in modo da rendere identificabile l'appartenenza alle diverse zone omogenee.

**VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA**

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

**Riserva n. 10 - Zone omogenee di antica formazione****CONTENUTO**

Questa riserva è imperniata su alcune modifiche azzonative che hanno interessato le aree residenziali più antiche del Comune, una nell'area del Castello di Fagagna, laddove sono state previste da una parte l'estensione di una zona A4 – Edifici rurali dei nuclei storici su un'area ineditata attualmente inserita in zona agricola E0 di pertinenza dei borghi e dall'altra la riclassificazione in zona A3 – Quinte edilizie del centro urbano di Fagagna di un'area anch'essa compresa in zona agricola E0 di pertinenza dei borghi.

In entrambi i casi, per la situazione di totale ineditato, ovvero di edificato privo dei caratteri tipologici ed architettonici delle aree storiche, è stato fatto rilevare che le modifiche non sono state illustrate, né graficamente evidenziate negli elaborati di Variante e che le aree interessate non appaiono possedere le caratteristiche delle zone A stabilite dall'art. 34 delle NTA del PURG.

Pertanto, si è espressa una riserva vincolante affinché il Comune stralciasse dalla zonizzazione le sopracitate modifiche, ripristinando le rispettive destinazioni urbanistiche vigenti.

**PRONUNCIA COMUNALE**

Il Comune, in risposta alla riserva, ha operato in due modi: accogliendola per la parte relativa all'estensione della zona A4, mediante stralcio della previsione; controdeducendo alla riserva per la parte rimanente (riclassificazione in zona A3), spiegando che la previsione consentirebbe la riqualificazione edilizia del fabbricato esistente in sintonia con il contesto urbanistico/ambientale in cui è inserito.

Si rileva come la previsione sia rimasta inalterata soltanto per quanto riguarda il fabbricato e le sue immediate pertinenze, mentre per quanto riguarda l'area più interna all'isolato, ineditata (attuale vigneto denominato Braida Rosso) e il tratto di collegamento con la via Resistencia, il Comune abbia provveduto a stralciare la modifica azzonativa introdotta con la Variante e a ripristinare la destinazione urbanistica vigente.

**VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA**

Si ritiene rispondente alla riserva la modifica azzonativa apportata dall'Amministrazione comunale, in accoglimento della riserva vincolante. Altresì si ritiene condivisibile quanto affermato nella controdeduzione alla riserva vincolante, la quale pertanto può dirsi complessivamente superata.

**Riserva n. 11 - Ampliamenti delle zone B1****CONTENUTO**

La riserva verte sulla previsione di nuove zone "B1 - residenziale estensiva di completamento" contigue ad aree residenziali esistenti in diverse località del territorio comunale.

Relativamente ad esse è stato evidenziato il mancato inserimento all'interno degli ambiti residenziali di recente formazione del piano struttura e, in un caso, a Madrisio, l'apparente interclusione rispetto alla strada della nuova area.

Pertanto è stato richiesto di inserire le nuove zone B1 negli "Ambiti residenziali di recente formazione" del Piano struttura e, relativamente alla nuova zona B1 di Madrisio, di dimostrare la possibilità di accesso diretto dell'area dalla via pubblica, ovvero il legame pertinenziale con altre aree limitrofe accessibili.

**PRONUNCIA COMUNALE**

L'Amministrazione comunale in accoglimento della riserva ha provveduto a riportare le nuove aree residenziali anche nell'elaborato "P1 - Rappresentazione schematica delle strategie di Piano". Per quanto riguarda la nuova area B1 di Madrisio, il Comune ha argomentato sottolineando che trattasi della stessa proprietà dell'area adiacente già classificata in zona residenziale.

**VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA**

Si ritiene che le argomentazioni fornite e le integrazioni apportate al Piano struttura dall'Amministrazione comunale, in accoglimento della riserva vincolante, risultino adeguate e pertanto la riserva stessa possa considerarsi superata.

**Riserva n. 12 - Zona B4 Residenziale di Villa Verde di nuova introduzione****CONTENUTO**

La riserva in argomento concerne le trasformazioni che hanno interessato l'ambito di Villaverde, località a nord di Fagagna caratterizzata da edifici residenziali isolati del tipo "a villa", il quale, con la Variante adottata, è stato riclassificato da Zona G4 per insediamenti turistici collinari del PRGC vigente, in Zona B4 (Residenziale di Villa Verde), dotata di nuova specifica normativa (art. 19 delle NTA).

Con il cambio di destinazione urbanistica è avvenuto anche l'ampliamento della zona (+41.955 mq), sostanzialmente rendendo edificabili tutte le fasce di zona E4 a protezione delle vie S. Daniele e Aquileia.

Si è rilevato che l'attuale zona G4, correttamente, non risponde al fabbisogno abitativo, in quanto le zone G, in base al DPGR 0126/1995, non concorrono al computo della CIRTM.

Diversamente, la nuova classificazione in zona B4 comporterebbe la necessità di computare le aree interessate, in quanto, in base all'art. 8, co. 3, del DPGR 20/04/1995 n. 0126/Pres., tutte le zone residenziali dei Comuni con più di 5.000 abitanti devono rientrare nel calcolo della CIRTM.

D'altro lato è stato rilevato come il cambio di destinazione urbanistica non paia sufficientemente motivato, né sostenuto da alcuna direttiva specifica, resa necessaria, in base all'art. 63 bis, co. 8, della LR n. 5/2007, dall'incidenza della modifica sugli obiettivi e strategie di piano, nonché sulla loro rappresentazione grafica.

Pertanto, è stato richiesto di:

- dimostrare la rispondenza della previsione di riclassificazione della zona G4 in zona B4 (che si ripercuote sul livello strutturale di piano), alle direttive impartite dal Consiglio comunale, in mancanza della quale la modifica avrebbe dovuto essere riconsiderata optando per il ripristino della zona G vigente;
- nel caso in cui la scelta fosse risultata riconducibile a una specifica direttiva, esplicitare le motivazioni che hanno portato alla completa rivisitazione della classificazione vigente di zona G4;
- individuare le aree all'interno delle quali devono essere applicati i parametri edificatori specifici della zona B4, distinguendole da quelle per cui permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle prescrizioni urbanistiche stabilite dal piano di lottizzazione decaduto;
- integrare le previsioni relative alle destinazioni d'uso ammesse nella zona B4, con la specificazione che le attività sportive e ricettive non dovranno in alcun modo essere prevalenti sulla destinazione residenziale, alla quale la zona in questione rimane principalmente riservata.

#### PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata descrivendo le motivazioni che hanno spinto l'Amministrazione comunale ad introdurre l'abitato di Villaverde tra gli ambiti a destinazione urbanistica residenziale, in particolare *"al fine di riconoscere una situazione esistente, che vede il comparto privato della sua funzione originale legata al turismo dal consolidarsi di un insediamento caratterizzato da prime case residenziali."*

Il Comune ha inoltre argomentato circa la rispondenza della modifica azzonativa a specifiche direttive quali: la n. 12 dell'apposito documento, che recita *"Relativamente alla composizione del Piano, lo stesso dovrà affrontare una necessaria manutenzione azzonativa .., ... al fine di riconoscere alcune peculiari situazioni di tipo tipologico-insediativo proprie del territorio del comune di Fagagna"*; la n. 7 dello stesso documento, che illustra come il Piano *"deve essere rivolto ad una migliore qualità dell'ambiente urbano e ad una sua più giusta fruizione"* anche attraverso *"la riclassificazione urbanistica degli ambiti destinati a piano attuativo dal Piano vigente, completati o in corso di completamento"*.

Per quanto riguarda l'aggiornamento della CIRTM, dovuto al cambio di destinazione urbanistica dell'ambito da G4 a B4, il Comune ha provveduto a computare le aree interessate.

Nulla è stato introdotto invece in risposta alla richiesta di integrazione delle norme sulle destinazioni d'uso ammesse nella zona B4 per assicurare la prevalenza della destinazione residenziale sulle destinazioni sportiva e ricettiva.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si dà atto del superamento della riserva in argomento, nelle parti relative all'esplicitazione delle motivazioni e alla rispondenza alle direttive della modifica azzonativa effettuata. Ugualmente la riserva può dirsi superata per quanto riguarda l'inserimento delle zone B4 nel computo della capacità insediativa di piano.

Diversamente, per quanto riguarda la precisazione, a livello normativo, della prevalenza della destinazione residenziale su quella ricettiva e sportiva, la mancata risposta dell'A.C. non consente di

ritenere superata la riserva regionale.

Conseguentemente, si valuta che ricorrano le condizioni per introdurre, ai sensi del co. 18 dell'art. 63 bis della LR n. 5/2007, alcune specifiche modifiche riportate all'interno del successivo paragrafo denominato "Determinazioni conclusive".

### **Riserva n. 13 - Previsione della Zona EB edifici residenziali lungo via Spilimbergo e via San Daniele**

#### CONTENUTO

La riserva è incentrata sull'individuazione da parte della Variante di una nuova Sottozona EB (edifici residenziali lungo Via Spilimbergo e via San Daniele), con specifica normativa (art. 34 delle NTA), comprendente una serie di edifici residenziali ora in zona agricola.

La riserva prende spunto dal fatto che la zona comprende edifici e loro pertinenze dei quali non è stata data alcuna descrizione, in particolare per quanto riguarda l'esaurimento dell'originaria funzione agricola.

Inoltre è stato fatto rilevare che gli ampliamenti degli edifici esistenti (con possibilità di cambio d'uso in residenziale in deroga ai requisiti soggettivi), consentiti nella nuova zona, sarebbero in parte già ammessi dalla normativa sovraordinata in vigore (LR n. 19/2009, art. 36, co. 3 bis).

Altresì è stato rimarcato che la nuova zona agricola/residenziale non è codificata dalle norme sovraordinate.

Si è evidenziata inoltre l'incoerenza data dal fatto che la zona EB, nelle NTA risulta inserita tra le zone agricole e forestali del Capo III, mentre in zonizzazione è stata ricompresa tra le zone B parzialmente o totalmente edificate.

In ultimo, è stata sottolineata l'esternalità delle zone EB poste lungo via S. Daniele rispetto alle aree urbanizzate e edificate, diversamente da quanto accade per i lotti che si trovano sul lato opposto della strada, cosa che fa supporre che la zona sia servita dalle reti di fognatura e approvvigionamento idrico necessarie.

Pertanto, per le aree comprese in zona EB in sede di adozione, è stato richiesto di ripristinare le classificazioni urbanistiche vigenti (zone agricole E), confermando comunque la possibilità di riconoscere destinazioni d'uso diverse per gli edifici esistenti, attraverso l'applicazione delle norme regionali (art. 36, co. 3 bis, della LR n. 19/2009).

In alternativa, per la riclassificazione in zona omogenea B di PURG, è stato chiesto di dimostrare, attraverso apposita schedatura degli edifici interessati:

- la non funzionalità delle abitazioni alla conduzione dei fondi;
- il rispetto dei requisiti stabiliti dalle NTA del PURG riguardanti la superficie coperta (non inferiore a 1/8 della SF) e l'appartenenza alle aree urbanizzate.

Inoltre, è stato chiesto di integrare le norme di zona, al fine di impedire che la riconversione dei fabbricati non più funzionali alla coltivazione dei fondi mantenga inalterata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nelle aree di pertinenza dei fabbricati e nei fondi di riferimento.

#### PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva formulata il Comune ha ribadito il tipo di classificazione adottato (zone EB) spiegando come tale scelta dipenda dalla volontà dell'A.C. di riconoscere l'esistenza di edifici residenziali sorti in zona agricola, privi dei caratteri tipologici rurali e non più funzionali all'attività agricola, senza riclassificarli in zona residenziale, per non incentivarne l'ampliamento, ma anzi limitandone al massimo le possibilità edificatorie, consentendovi solamente interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione con ricostruzione, e limitati interventi di ampliamento.

A sostegno ulteriore di tale scelta, la proposta di Variante è stata integrata con la schedatura degli edifici interessati, come da richiesta, finalizzata ad accertarne la consistenza e le caratteristiche edilizie e la non funzionalità delle abitazioni alla conduzione dei fondi, e mediante l'integrazione delle NTA con una disposizione secondo la quale *"i fabbricati esistenti, le nuove costruzioni e l'incremento di unità immobiliari individuate anche all'interno di ampliamenti successivi non potranno configurare nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza dei fabbricati oggetto di variante e nei fondi di*

riferimento".

Il Comune, inoltre, ha provveduto ad inserire i lotti corrispondenti alle zone EB su via San Daniele nelle aree edificate e urbanizzate, rappresentate nella tav. A4, e a comprendere tutti i lotti con destinazione EB negli "Ambiti residenziali di recente formazione" dell'elaborato "P1 - Rappresentazione schematica delle strategie di Piano".

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che le motivazioni fornite dall'Amministrazione comunale e gli approfondimenti analitici effettuati a sostegno della proposta zonizzazione delle aree siano sostanzialmente condivisibili e sufficientemente dettagliati. Allo stesso modo si può ritenere che le modifiche apportate alle disposizioni di zona risultano adeguate a impedire la costruzione di nuove strutture agricolo-produttive nelle aree di pertinenza dei fabbricati interessati.

Tuttavia, fra le determinazioni assunte dal Comune in risposta alla riserva, appare in contraddizione l'appartenenza dei lotti di zona EB alle "aree edificate e urbanizzate", corroborata dal loro inserimento negli "Ambiti residenziali di recente formazione" del Piano struttura, rispetto alla destinazione "agricola" delle aree stesse a livello di zonizzazione.

Questi elementi, assieme alla verificata rispondenza al requisito della superficie coperta degli edifici esistenti, previsto dalle NTA del PURG, portano a propendere per la necessità di riclassificare le aree interessate, in zona omogenea B di PURG e di adeguare le NTA per quanto riguarda la nuova destinazione urbanistica.

Conseguentemente, si ritiene che ricorrano le condizioni per introdurre, ai sensi del co. 18 dell'art. 63 bis della LR n. 5/2007, alcune specifiche modifiche riportate all'interno del successivo paragrafo denominato "Determinazioni conclusive".

#### **Riserva n. 14 - Area per attrezzature e servizi (zona Q) di nuova introduzione**

##### CONTENUTO

Si è rilevato che la Variante, all'estremo sud del territorio comunale, in corrispondenza dell'ex base militare missilistica di Plasencis, introduce una nuova zona per servizi ed attrezzature collettive, al posto dell'attuale destinazione a zona agricola E5.1. La modifica non è stata minimamente descritta in relazione, né indicato se la previsione comporti l'introduzione di un nuovo vincolo preordinato all'esproprio e/o la necessità di raggiungere delle intese con l'amministrazione competente sul mutamento di destinazione urbanistica prospettato dalla Variante.

Pertanto è stato richiesto di descrivere in relazione la modifica apportata alla zonizzazione, le sue finalità e l'eventuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, precisando la destinazione d'uso dell'area, con riferimento all'articolazione dei servizi ed attrezzature collettive di cui all'art. 37 delle NTA. Inoltre è stato precisato che, qualora il cambio di destinazione d'uso coinvolga beni immobili appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione, il Comune è tenuto a raggiungere le intese ai sensi dell'art. 63 bis, co. 13, della LR n. 5/2007, prima di procedere all'approvazione della Variante.

##### PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune, a seguito del parere restrittivo reso dal Reparto Infrastrutture del Demanio militare, allo stato attuale titolare dell'area, ha provveduto a stralciare la previsione azzonativa, ripristinando il PRGC vigente, e a rettificare le NTA e la relazione di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, per le parti interessate dalla previsione stessa.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che le suddette modifiche apportate dal Comune in sede di approvazione della Variante, in accoglimento della riserva regionale, siano confacenti al superamento della riserva stessa.

**Riserva n. 15 - Ampliamento della zona industriale comunale (D2)**

## CONTENUTO

La riserva è incentrata sulla previsione di Variante che individua l'ampliamento della zona industriale D2 posta tra il capoluogo e la SR464, a spese di alcuni terreni agricoli posti a sud ovest dell'attuale ambito e di un lotto, ora in zona di filtro D2.1, a nord est della zona attuale.

Stante l'aumento delle zone destinate ad attività produttive, è stato richiesto di dimostrare e documentare le "condizioni" riportate nel comma 5 dell'art. 63 quinquies della LR n. 5/2007, quali il manifestarsi di nuovo o diverso fabbisogno insediativo, rispetto a quello già previsto nello strumento urbanistico vigente, l'avvenuta saturazione delle aree già destinate a funzioni produttive, l'assenza di convenienza economica per l'insediamento nelle zone omogenee D1 o nelle APEA, la coerenza con le finalità di promozione dello sviluppo sostenibile e di limitazione del consumo di suolo.

E' stato inoltre precisato che, in mancanza della dimostrazione del rispetto delle sopracitate condizioni, la previsione di ampliamento della zona D2 non avrebbe potuto trovare legittimazione.

## PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata producendo una "Analisi dell'esistente" in cui viene quantificata la disponibilità, in termini di superficie coperta, relativamente alle aree ancora libere ed edificabili (19.902 mq) o parzialmente libere (44.256 mq) presenti all'interno della zona industriale ed artigianale esistente.

Nell'integrazione alla relazione viene inoltre evidenziato come, negli ultimi 20 anni circa, il Comune abbia registrato un incremento costante nella domanda di lotti industriali e, conseguentemente, nell'attività edilizia relativa a nuovi volumi produttivi.

Altresì è stata presentata una "Analisi dell'ipotesi progettuale" in cui si sottolinea come il progetto di variante preveda un ampliamento dell'attuale zona artigianale/industriale che può essere "ridimensionato", stante la parziale compensazione dovuta alla contestuale soppressione della zona D2 di Madrisio, e alla luce del fatto che la superficie interessata è considerata al lordo delle infrastrutture (viabilità e parcheggi). Nell'analisi stessa si conclude quindi che l'ampliamento della zona D2 ipotizzato nella proposta di variante sia proporzionato alle esigenze manifestate dal settore artigianale/industriale, proiettate nell'arco dei prossimi dieci anni.

Per il superamento della riserva, inoltre, viene redatta apposita asseverazione dei progettisti, con la quale viene attestato che il previsto ampliamento della zona industriale D2 rispetta le condizioni di cui all'art. 63 quinquies, comma 5, lettere a), b) e c) della LR n. 5/2007 così come modificato dall'art. 3, comma 7, della LR n. 6/2019.

## VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si prende atto delle argomentazioni riportate nel documento "Relazione generale di analisi e di progetto"

e di quanto attestato nell'asseverazione dei progettisti, ai sensi dell'art. 63 quinquies della LR n. 5/2007, che illustrano l'entità delle aree industriali ancora disponibili e il grado di saturazione delle aree già occupate all'interno della vigente zona D2.

Piuttosto scarno invece il contenuto per quanto riguarda le esigenze di insediamento manifestate dai privati, che si limita a sottolineare come nel Comune di Fagagna vi sia stato, negli ultimi anni, un andamento crescente della domanda di aree produttive, da cui la necessità di predisporre nuove aree in risposta a tale domanda.

Anche considerato che, a livello di obiettivi e strategie, la trasposizione di nuove aree produttive dal livello strutturale a livello operativo è condizionata all'avvenuta saturazione di almeno l'80% delle aree già destinate alle funzioni produttive, le argomentazioni fornite dall'Amministrazione comunale a sostegno della modifica azzonativa in argomento risultano tuttavia sufficienti a far ritenere la riserva regionale superata.

**Riserva n. 16 - Recepimento del parere viabilistico ex art. 166 della LR n. 26/2012**

**CONTENUTO**

La riserva in argomento concerne il parere, favorevole con prescrizioni, rilasciato del Servizio infrastrutture di trasporto e comunicazione, ai sensi dell'art. 166 della LR n. 26/2012, con particolare riferimento all'ampliamento dell'attuale zona artigianale-industriale previsto dalla Variante.

È stato evidenziato che le prescrizioni formulate nel parere non sono state recepite nelle norme di attuazione, sia per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria preliminarmente all'ampliamento della zona industriale, sia per quanto riguarda il monitoraggio del traffico in corrispondenza della rotatoria stessa.

Pertanto è stato richiesto di recepire nelle norme di attuazione tutte le prescrizioni contenute nel parere fornito dal Servizio infrastrutture di trasporto e comunicazione, ai sensi dell'art. 166 della LR n. 26/2012, e di subordinare la realizzazione della nuova rotatoria prevista lungo la SR 464, in corrispondenza dell'intersezione con la SP 10, all'ottenimento del parere favorevole dell'Ente proprietario della strada.

Inoltre è stato richiesto di inserire l'indicazione progettuale relativa alla intersezione a rotatoria tra la SR 464 e la SP 10 nel Piano struttura, e di rendere coerenti tra loro gli elaborati di zonizzazione in cui sono presenti indicazioni contrastanti per quanto riguarda la rotatoria in questione.

**PRONUNCIA COMUNALE**

Il Comune ha provveduto a recepire nelle NTA (art. 22) le prescrizioni del parere viabilistico ex art. 166 della LR n. 26/2012, ad inserire la rotatoria di cui sopra nel Piano struttura e a risolvere le incongruenze citate a livello di zonizzazione.

**VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA**

Le integrazioni apportate dall'Amministrazione comunale al testo normativo e agli elaborati grafici della Variante, in accoglimento della riserva, risultano adeguate a far ritenere superata la riserva stessa.

**Riserva n. 17 - Apparato normativo****CONTENUTO**

La riserva verte sulle modifiche introdotte nell'apparato normativo del PRGC per recepire le disposizioni della LR n. 19/2009. Si è osservato tuttavia che nelle parti non oggetto di modifica permangono disposizioni che fanno riferimento a disposizioni normative non più attuali.

Pertanto è stato richiesto di provvedere all'aggiornamento complessivo dell'apparato normativo della Variante alle disposizioni di legge vigenti.

**PRONUNCIA COMUNALE**

Il Comune ha accolto la riserva provvedendo ad inserire, nell'elaborato "B3 - Norme tecniche di attuazione e schede progettuali", i riferimenti alla LR n. 19/2009, laddove ancora mancanti.

**VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA**

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

**Riserva n. 18 - Destinazioni d'uso degli immobili****CONTENUTO**

La riserva concerne l'articolo 4bis delle norme di attuazione, contenente le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili, con riferimento alla normativa regionale di settore.

Si è rilevato come alcune delle destinazioni d'uso, in particolare Alberghiera, Commerciale al dettaglio e Servizi e attrezzature collettive, non abbiano registrato le recenti modifiche introdotte (dalle LR nn. 6/2019 e 6/2021) all'art. 5 della LR n. 19/2009, contenente le definizioni delle destinazioni d'uso che devono trovare applicazione all'atto dell'approvazione della variante generale al PRGC, come indicato

all'art. 61 della legge medesima.

Si è reso pertanto necessario chiedere al Comune di aggiornare le destinazioni d'uso riportate nell'art. 4bis delle NTA, conformandole alla normativa regionale.

#### PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva formulata il Comune ha provveduto ad aggiornare l'art. 4bis delle NTA, come indicato nella riserva stessa.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Attraverso la modifica normativa effettuata in sede di approvazione della Variante, il Comune ha risposto adeguatamente alla riserva regionale, la quale pertanto può considerarsi superata.

### **Riserva n. 19 - Zona A - norme comuni per gli edifici esistenti**

#### CONTENUTO

La riserva concerne gli articoli 8, 9, 11 e 12 della NTA, in cui è stata inserita una previsione che consente, sugli edifici esistenti nelle zone A e sulle aree di pertinenza identificate nelle tavole del "Patrimonio", in assenza di pianificazione attuativa, di intervenire rispettando unicamente le indicazioni contenute nell'Abaco delle caratteristiche edilizie e tecniche costruttive (Allegato B4 alle NTA).

Si è fatto rilevare che la disposizione potrebbe far pensare, se non opportunamente precisato, che si possa intervenire direttamente sugli edifici in zona A, con il solo obbligo di rispetto dell'Abaco, a prescindere dalla vigenza (o dall'ultra-vigenza), allo stato attuale, dei Piani particolareggiati dei Borghi. Pertanto si è ritenuto di dover chiedere al Comune di integrare i suddetti articoli delle NTA con la previsione che in assenza di pianificazione attuativa, le possibilità di intervento sull'edificato esistente in zona A sono limitate ai soli interventi di rilevanza edilizia, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'Abaco delle caratteristiche edilizie e tecniche costruttive.

#### PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha accolto la riserva precisando in calce agli articoli delle NTA sopraindicati, che *"In assenza di pianificazione attuativa, le possibilità di intervento sull'edificato esistente in zona A sono limitate ai soli interventi di rilevanza edilizia, nel rispetto delle indicazioni delle indicazioni contenute nell'Abaco delle caratteristiche edilizia e tecniche costruttive"*.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che attraverso l'esatta trasposizione dell'indicazione data nel dispositivo degli articoli delle NTA oggetto di riserva, il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può considerarsi superata.

### **Riserva n. 20 - Zona B1 di riqualificazione edilizia**

#### CONTENUTO

La riserva è incentrata su una modifica azionativa e normativa riguardante un'area localizzata nel capoluogo e attualmente classificata in zona agricola E4.

Detta area verrebbe riclassificata in zona residenziale B1 e assoggettata ad una norma specifica, introdotta nell'art. 16 delle NTA, la quale consentirebbe la demolizione di un vetusto capannone ivi presente e il trasferimento della relativa volumetria all'interno di non meglio specificate "zone residenziali individuate dal PRGC mediante apposita convenzione da stipularsi tra attuatore e Amministrazione comunale".

È stato evidenziato come tale dispositivo non chiarisca sufficientemente né gli effetti generati dal trasferimento di volumetria sull'area cedente, né quelli prefigurabili sulle aree di destinazione, che invece vanno definiti attentamente, onde evitare che la prevista convenzione da stipularsi tra attuatore e Amministrazione comunale non comporti modifiche di destinazione urbanistica o incrementi degli

indici di edificabilità delle zone esistenti.

Pertanto, è stato richiesto al Comune di integrare la relazione di piano quantificando l'entità del volume potenzialmente detraibile dalla nuova zona B1 e descrivendo i potenziali effetti sulle zone di atterraggio di detto volume. D'altro lato è stato chiesto di integrare le norme della zona B1 stabilendo, all'esito della procedura di trasferimento volumetrico, la sostanziale inedificabilità dell'area e gli interventi di riqualificazione obbligatori in essa previsti.

#### PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva formulata, il Comune ha provveduto ad integrare l'articolo 16 delle norme tecniche precisando, quali destinazioni del volume da trasferire in generale, le zone residenziali B2 di completamento e C di espansione, al fine *"di spalmare la volumetria aggiuntiva all'interno di un contesto urbano di densità edilizia residenziale non elevata e pertanto controllabile"*.

Inoltre, sono stati integrati gli articoli 17, 21 e 21bis, fissando i limiti di volumetria massima da non superare, nelle zone B2, C1 e C2, in caso di trasferimento di diritti edificatori.

In particolare è stato stabilito, per quanto riguarda le zone B2 e C2, un  $I_f$  max di 1,50 mc/mq, a fronte degli attuali 1,20 mc/mq e, relativamente alle zone C1, un  $I_f$  max non superiore al 30% di quello massimo previsto per i singoli ambiti.

Infine, per quanto riguarda l'area cedente, il Comune argomenta circa la "riqualificazione dell'area", a seguito della demolizione dell'edificio esistente, che dovrà avvenire attraverso *"un progetto capace di integrarsi con il contesto circostante, legato all'esistente Parco del Cjastenar. Ciò, rispettando un indice fondiario più contenuto proprio della zona B1"* (1,00 mc/mq, ndr).

A miglior specificazione di un tanto, il Comune propone un'aggiunta normativa, nell'art. 16 delle NTA, consistente nel periodo: *"A seguito della demolizione sopra indicata, i nuovi interventi edilizi previsti dovranno rispettare gli indici, i parametri e le prescrizioni previsti dal presente articolo"*.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Per quanto riguarda l'individuazione delle zone di atterraggio del volume in trasferimento e i possibili effetti sulle zone stesse il Comune ha risposto adeguatamente alla riserva regionale.

Diversamente, per quanto riguarda la quantificazione del volume potenzialmente detraibile dalla nuova zona B1 e la necessità di stabilire la sostanziale inedificabilità della zona B1, successivamente al trasferimento volumetrico, e di indicare gli interventi di riqualificazione obbligatori in essa previsti, la modifica apportata dall'Amministrazione comunale al testo normativo, in accoglimento della riserva vincolante, non risulta adeguata a far ritenere la riserva superata.

Il senso della riserva era, infatti, di accompagnare la previsione di trasferimento volumetrico con indicazioni metodologiche utili a prevenire incertezze sulla situazione finale delle aree coinvolte, stante il rapporto uno a molti tra l'area "cedente" e quelle potenzialmente riceventi.

Le integrazioni attese avrebbero dovuto rendere evidente l'azzeramento delle possibilità edificatorie sull'area cedente, una volta completata l'operazione, proprio in virtù del trasferimento della volumetria ivi presente. In pratica ci si attendeva l'obbligo di demolizione senza ricostruzione (quindi un "congelamento") dell'area di origine dei volumi da trasferire.

Ciò non è stato fatto; anzi, attraverso la specificazione dell'indice fondiario assegnato all'area (1,00 mc/mq) e l'integrazione normativa con cui si prevedono "a seguito della demolizione (...) nuovi interventi edilizi", si manifesta l'intenzione di mantenere l'edificabilità dell'area di origine e al contempo di assegnare nuovi diritti volumetrici alle aree di destinazione.

Appare quindi come l'operazione non si sostanzia più in un trasferimento di volumi, ma piuttosto in un incentivo alla ristrutturazione, tramite un credito volumetrico assegnato non in modo diffuso, ma esclusivamente all'area in questione.

Viepiù, tale diritto edificatorio, non essendo previsto altrimenti, diviene commerciabile sul mercato dal momento della sottoscrizione della convenzione, con ciò conferendo all'attuatore un "premio" che non trova un reale corrispettivo nel pubblico interesse, se non quello dato dalla eliminazione di un edificio che presenta delle criticità.

Conseguentemente, si ritiene che ricorrano le condizioni per introdurre, ai sensi del co. 18 dell'art. 63 bis

della LR n. 5/2007, alcune specifiche modifiche riportate all'interno del successivo paragrafo denominato "Determinazioni conclusive".

#### **Riserva n. 21 - Sottozona B3 - lottizzazioni già attuate**

##### CONTENUTO

La riserva in argomento concerne le trasformazioni che hanno interessato le aree interessate da piani di lottizzazione già attuati, le quali sono state riclassificate in zona B3 e per cui sono state previste norme specifiche nel relativo art. 18 delle NTA.

Tali norme introducono tra l'altro, per i lotti saturi, la possibilità di ampliamenti in deroga all'indice di edificabilità, senza alcuna specificazione dei limiti massimi del volume concesso in ampliamento, e non è chiaro come esse si rapportino con le deroghe introdotte dall'art. 39 bis della LR n. 19/2009, relativamente alle quali vige il divieto di cumulo con altre disposizioni di deroga agli indici previste a livello locale.

Pertanto è stato richiesto di integrare la disposizione normativa in questione, fissando i limiti massimi del volume realizzabile nei lotti saturi, in deroga all'indice di edificabilità, ai sensi della disposizione prevista dalla Variante, e di specificare che l'ampliamento non è cumulabile con quello realizzabile ai sensi della LR n. 19/2009.

##### PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha dato risposta alla riserva formulata fissando in 200 mc il limite massimo del volume realizzabile in ampliamento nei lotti saturi, ma senza intervenire sulla norma della zona B3 per esplicitare la non cumulabilità della deroga con quelle fissate dalla normativa regionale e richiamate in altri punti della normativa comunale.

##### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

La trattazione delle criticità evidenziate nella riserva non risulta completa, avendo tralasciato in particolare il punto sulla non cumulabilità delle deroghe regionali con quelle comunali.

Ciononostante, considerando che all'interno delle NTA si fa esplicito riferimento alle deroghe previste dalla vigente normativa regionale urbanistica solamente all'interno dell'art. 21bis, concernente la zona C2, e che conseguentemente si debbano ritenere implicitamente inapplicabili le deroghe di cui alla LR n. 19/2009 all'interno delle zone B3, si può ritenere che l'integrazione normativa effettuata dal Comune risulti sufficiente a far ritenere la riserva regionale superata.

#### **Riserva n. 22 - Sottozona C2 - Zone di trasformazione interne**

##### CONTENUTO

La riserva sottolinea la problematica relativa ai parametri per l'edificazione della sottozona C2, tra cui manca la disposizione relativa alle distanze minime fra pareti finestrate, prevista dall'art. 36 delle NTA del PURG.

Pertanto è stato richiesto al Comune di integrare le norme dell'art. 21bis, relativo alle nuove zone C2, con la previsione che le distanze minime fra pareti finestrate sono pari all'altezza del fabbricato più alto.

##### PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune, in accoglimento della riserva vincolante, ha provveduto ad integrare l'articolo 21bis con quanto disposto dall'articolo 36 delle NTA del PURG. Più specificatamente i parametri di zona sono stati integrati con la previsione "le distanze minime fra pareti finestrate dovranno essere pari all'altezza del fabbricato più alto".

##### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Attraverso la modifica apportata al testo normativo, in accoglimento della riserva vincolante, l'Amministrazione comunale ha risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può

considerarsi superata.

#### **Riserva n. 23 - Zona D2 - Industriale**

##### CONTENUTO

La riserva concerne l'articolo 23 delle norme di attuazione - Zona industriale comunale D2 - in quanto, alla voce "Destinazioni d'uso", compaiono le "attività di commercializzazione al dettaglio laddove la superficie di vendita non superi il 30% della superficie coperta complessiva destinata all'attività artigianale ed industriali o a deposito di cui al punto successivo".

Con la riserva si è fatto osservare come la norma non sia rispettosa di quanto stabilito dall'art. 37 delle NTA del PURG, il quale stabilisce che nelle zone a destinazione industriale o artigianale non siano ammesse le attività commerciali in genere, ancorché di limitata superficie di vendita, ma solamente la commercializzazione dei prodotti delle attività insediate, ovvero gli esercizi di vendita dei generi non alimentari a basso impatto.

E' stato pertanto richiesto al Comune di integrare la previsione adottata con la specificazione che le attività commerciali previste nella zona D2 sono consentite limitatamente alla vendita al dettaglio dei prodotti delle attività insediate e dei generi non alimentari a basso impatto.

##### PRONUNCIA COMUNALE

L'Amministrazione comunale in accoglimento della riserva ha provveduto ad integrare l'art. 23 precisando che il commercio al dettaglio nelle zone D2 è consentito "limitatamente alla vendita al dettaglio dei prodotti delle attività insediate e dei generi non alimentari a basso impatto".

##### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si ritiene che attraverso l'integrazione apportata al testo normativo il Comune abbia risposto adeguatamente alla riserva regionale la quale pertanto può considerarsi superata.

#### **Riserva n. 24 - Zone E7 - per insediamenti rurali**

##### CONTENUTO

La riserva concerne l'articolo 33 delle norme di attuazione, relativo alle zone E7, in cui il Comune ha introdotto una nuova previsione che fa riferimento alla LR 25 settembre 2015, n. 21, legge abrogata da parte dell'art. 4, co. 9, della LR n. 6/2019.

E' stato richiesto pertanto di aggiornare il riferimento normativo indicato informandolo alla vigente normativa regionale (art. 63 sexies della LR n. 5/2007).

##### PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune ha accolto la riserva provvedendo ad aggiornare l'art. 33, contenente le disposizioni relative alle nuove zone E7, eliminando il riferimento alla LR n. 21/2015 e introducendo il rispetto delle condizioni riportate all'art. 63 sexies della LR n. 5/2007.

##### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

La modifica apportata dall'Amministrazione comunale al testo normativo, in accoglimento della riserva vincolante, risulta adeguata a far ritenere la riserva superata.

#### **Riserva n. 25 - Zona umida dei Quadri**

##### CONTENUTO

La riserva in argomento concerne le previsioni che hanno interessato la Zona umida dei Quadri, zona a sé stante rispetto alle zone agricole, comprendente anche l'omonimo sito della rete Natura 2000 denominato "Z.S.C. IT3320022 Quadri di Fagagna".

La Variante infatti ha integrato l'art. 35 delle NTA, con nuova normativa che prevede, entro l'ambito

territoriale della ZSC, la possibilità di realizzare percorsi ciclopedonali, un parcheggio pubblico, attrezzature e servizi per l'accoglienza.

Relativamente a tale previsione, il Servizio valutazioni ambientali, per quanto riguarda la valutazione di incidenza sui SIC/ZPS, non ha ritenuto di formulare particolari prescrizioni.

Si ricorda altresì che la Zona umida dei Quadri è parzialmente tutelata dal punto di vista paesaggistico perché attraversata dalla fascia di rispetto del Rio Lini, lungo il confine nord-est, e perché caratterizzata dalla presenza di boschi nella parte a nord-ovest.

In considerazione del fatto che la Zona umida dei Quadri è parzialmente tutelata dal punto di vista paesaggistico, e al fine di salvaguardare la zona medesima da trasformazioni fisiche delle aree naturali, si è ritenuto, a titolo precauzionale, di chiedere al Comune di prescrivere in norma che la "zona ricettiva con rispetto ambientale", all'interno della quale sono previsti gli interventi di cui all'art. 35 delle NTA, è da intendersi coincidente con la specifica Zona Q, sottozona G1/1 (Parco territoriale - Oasi faunistica dei Quadri), individuata nella zonizzazione.

#### PRONUNCIA COMUNALE

In risposta alla riserva vincolante il Comune ha spiegato che il riferimento alla "Zona ricettiva con rispetto ambientale" è frutto di un refuso e, quindi, ha provveduto ad eliminare l'intera previsione adottata, risolvendo così il problema a monte.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

La soluzione prescelta dal Comune in sede di approvazione, ovvero l'eliminazione della previsione in discussione, consente di far ritenere superata la riserva in argomento.

### **Riserva n. 26 - Prescrizioni del parere geologico**

#### CONTENUTO

La riserva è incentrata sul mancato recepimento, nelle norme di attuazione, di alcune prescrizioni contenute nel parere geologico n. 22/2019 del 24/06/2019.

Pertanto, è stato richiesto al Comune di recepire nelle norme di attuazione del piano le prescrizioni contenute nel parere geologico n. 22/2019 sulla compatibilità tra le previsioni della Variante n. 52 al PRGC in esame e le condizioni geologiche del territorio.

#### PRONUNCIA COMUNALE

Il Comune, in accoglimento della riserva vincolante, ha provveduto ad inserire, nell'art. 40 (Vincoli geosismici e di sicurezza idraulica) delle NTA, la prescrizione seguente: *"Gli interventi edilizi previsti sul territorio comunale sono assoggettati alle prescrizioni riportate nella Relazione geologica di Piano (da pag. 59 a pag. 64 e da pag. 72 a pag. 73), con riferimento ai singoli punti della variante n. 52 al vigente PRGC, esplicitati da pag. 73 a pag. 78 della stessa."*

Tale prescrizione risponde alla prima delle quattro contenute nel parere geologico.

Le rimanenti tre riguardavano:

- la necessità di recepire la normativa del PAI integralmente, ovvero di prevedere un rimando dinamico alle norme del PAI stesso;
- l'obbligo di prevedere, per il corretto adeguamento al PAI, la stesura di una cartografia dei vincoli che riporti i perimetri di PAI;
- l'obbligo di prescrivere, in norma, l'applicazione delle apposite "Linee guida...", relativamente alla faglia attiva e capace individuata negli elaborati geologici.

Il Comune, nell'illustrare le modalità di accoglimento della riserva, non fa menzione della prescrizione relativa alla trasposizione dei perimetri del PAI nella tavola "P4 – Vincoli".

Tuttavia la prescrizione appare recepita in quanto la Tavola dei vincoli, nella versione approvata, riporta le aree P1 (pericolosità moderata) e P2 (pericolosità media) del Piano di assetto idrogeologico.

Per quanto riguarda la prescrizione relativa al recepimento della normativa del PAI (o, in alternativa, all'inserimento di un rimando dinamico alle norme del PAI stesso) e la prescrizione concernente

l'applicazione delle Linee guida relative alla faglia attiva e capace, il Comune ha optato per l'inserimento in norma di un unico rinvio, da un lato alle disposizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e, dall'altro, alle Linee guida suddette.

#### VERIFICA SUPERAMENTO RISERVA

Si reputa che con la suddetta integrazione normativa il Comune abbia risposto in modo idoneo alla riserva sollevata, la quale pertanto può considerarsi superata.

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

In relazione alla Variante adottata, il Consiglio comunale ha esaminato le osservazioni/opposizioni pervenute (n. 68), accogliendone alcune, in tutto o in parte.

Le motivazioni dell'accoglimento o meno di ciascuna di esse sono riportate nell'allegato alla deliberazione di approvazione denominato "Prima Parte", nonché all'interno del documento "Registro osservazioni e opposizioni con parere tecnico".

I grafici esplicativi delle modifiche operate agli elaborati di Variante, conseguentemente all'accoglimento di alcune osservazioni, sono raccolti nel fascicolo denominato "Stralci".

Si evidenzia che, ai sensi del co. 17 dell'art. 63 bis della LR n. 5/2007, a questo Servizio compete la verifica di eventuali conflitti tra le osservazioni/opposizioni accolte e gli obiettivi e le strategie del Piano.

Ciò premesso, esaminate le modifiche apportate alla documentazione di piano derivanti dall'accoglimento, anche soltanto parziale, delle osservazioni/opposizioni, si ritiene che esse 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 superamento riserve vincolanti" e "B. Verifica osservazioni/opposizioni", l'esecutività della deliberazione del Consiglio comunale di Fagagna n. 73 del 28/12/2022, integrata con deliberazione consiliare n. 14 del 29/03/2023, con cui è stata approvata la Variante n. 52 al Piano regolatore generale comunale, sia meritevole di conferma da parte del Presidente della Regione, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 18, della LR n. 5/2007, con l'introduzione nella Variante approvata delle modifiche di seguito illustrate:

#### **R. n. 6**

- nel Piano struttura, tutte le aree corrispondenti alle zone D3 rappresentate nella zonizzazione vengono comprese negli "Ambiti degli insediamenti produttivi esistenti e di progetto" del "Sistema degli insediamenti e dei servizi" e conseguentemente campite con il colore fucsia;
- nella legenda del Piano struttura vengono inseriti gli "Ambiti a destinazione terziaria", da individuare mediante campitura di colore azzurro, in corrispondenza delle zone H2 e H3 rappresentate nella zonizzazione;
- nella legenda del Piano struttura, la denominazione degli "Ambiti della connessione territoriale" è integrata mediante aggiunta della dicitura "- Viabilità regionale di primo livello";
- nella legenda del Piano struttura vengono inseriti gli "Ambiti della mobilità urbana", con apposita simbologia riferita agli elementi grafici già presenti nel Piano struttura stesso, in corrispondenza di due porzioni della SP10, di un tratto della SP5 e della Via Germanica;

#### **R. n. 12**

- l'art. 19 delle NTA, relativo alla "Zona B4 - Residenziale di Villa Verde", è modificato mediante

inserimento, a fine articolo, della seguente previsione: "La destinazione d'uso residenziale deve comunque rimanere prevalente rispetto alle altre destinazioni ammesse nella zona B4.";

**R. n. 13**

- l'art. 34, contenente le previsioni urbanistiche relative alla zona EB, è stralciato dal Capo III - Zone agricole e forestali (Zone E) del Titolo II - Norme specifiche di zona delle NTA, e reinserito al Capo I - Zone Residenziali (A, B e C) del medesimo Titolo II delle NTA, a costituire il nuovo art. 19 bis;
- il nuovo art. 19 bis cambia l'intestazione in "Sottozona B5 (Edifici residenziali lungo via Spilimbergo e via San Daniele)";
- la zona "EB – Edifici residenziali lungo via Spilimbergo e via San Daniele", nelle tavole di zonizzazione è sostituita con la "Sottozona B5 – Edifici residenziali lungo via Spilimbergo e via San Daniele" e viene ricompresa nelle "Zone parzialmente o totalmente edificate";

**R. n. 20**

- la zona "B1 - Residenziale di riqualificazione edilizia" individuata nei pressi del capoluogo, lungo la SP5, è stralciata dalla zonizzazione e sull'area interessata viene ripristinata la destinazione urbanistica del PRGC vigente;
- la previsione normativa riferita alla "Zona B1 di riqualificazione edilizia", contenuta all'art. 16 delle NTA, è stralciata dal testo normativo.

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

RB/rb

VISTO: IL PRESIDENTE