

Comune di Pagnacco

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



PRONUNCIA

**SU RISERVE REGIONALI
SU PARERE DI SOPRINTENDENZA
SU OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI.**

INDICE

A) PREMESSA	3
B) RISERVE REGIONALI (R):	
R 1) LIMITI DI FLESSIBILITÀ	5
R 2) OBIETTIVI E STRATEGIE	6
R 3) AREE EDIFICATE E URBANIZZATE	9
R 4) ACCESSIBILITÀ E PRESCRIZIONI D'USO DEL PPR	11
R 5) STANDARDS URBANISTICI	14
R 6) VIABILITÀ	15
R 7) INDUSTRIA ARTIGIANATO	16
R 8) ZONA D3	18
R 9) AGRICOLTURA	19
R 10) INDICE VOLUMETRICO DI ZONA F4	21
R 11) CULTURA, AMBIENTE, PAESAGGIO	22
R 12) MODIFICHE NORMATIVE	23
C) PARERE DI SOPRINTENDENZA (S):	
S) SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO	26
D) OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI (O):	
O 1) ARTENI Gianni	28
O 2) ARTENI Gianni, ARTENI CONFEZIONI Spa	29
O 3) DE LIVA Gianni	30
O 4) TONCHIA Stefano e REDOLFI Simonetta Romina	31
O 5) GIACOMINI Monica e GIACOMINI Manuele, per P.P.M. Srl	33
O 6) GANZINI Matteo	34
O 7) PETRUZZI Arduino, per COMUNE DI PAGNACCO	35

A) PREMESSA.

Il Comune di Pagnacco ha adottato il 19 2 2018 la variante 35 di piano regolatore generale comunale.

La variante è stata oggetto di riserve regionali, parere della Soprintendenza e osservazioni e opposizioni.

Questo documento è pronuncia sulle riserve regionali, sul parere della Soprintendenza e sulle osservazioni e opposizioni.

La pronuncia sulle riserve regionali, sul parere della Soprintendenza e sulle osservazioni e opposizioni costituisce anche integrazione delle motivazioni della variante, essendo che l'adozione, pur se suscettibile di produrre direttamente alcuni effetti, costituisce elemento di un atto complesso, e l'integrazione delle motivazioni è pertanto possibile fino a quando il procedimento non sia concluso con l'approvazione generale (Consiglio di Stato, Adunanza plenaria, del 2 4 1984, numero 7).

Analogamente la pronuncia sulle riserve regionali, sul parere della Soprintendenza e sulle osservazioni e opposizioni è da leggersi all'occorrenza anche come modifica e integrazione della relazione della variante.

La pronuncia su una riserva regionale, su parere della Soprintendenza o su una osservazione o opposizione non esclude modifiche sullo stesso oggetto per pronuncia su altra riserva regionale, su parere della Soprintendenza o su altra osservazione o opposizione.

B) RISERVE REGIONALI (R).

R 1) LIMITI DI FLESSIBILITÀ.**R 1.1) ISTRUTTORIA.**

I limiti di flessibilità possono essere soppressi.
Ne consegue la soppressione dei riferimenti presenti nelle norme di attuazione.

R 1.2) PRONUNCIA.

Nel fascicolo di **OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ:**

- a)** nella copertina: le parole «**LIMITI DI FLESSIBILITÀ.**» sono soppresses;
- b)** nel testo: i paragrafi da **1.3** a **21.3** sono soppressi.

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE:**

- a)** all'articolo **2**, comma **1**, periodo **unico**, lettera **d)**, le parole «, limiti di flessibilità» sono soppresses;
- b)** all'articolo **6**, comma **6**, periodo **1°**, le parole «, nei limiti di flessibilità, e, dopo divenuti questi inefficaci,» sono soppresses.

R 2) OBIETTIVI E STRATEGIE.

R 2.1) ISTRUTTORIA.

- A)** La corrispondenza tra tavola di Strategia di piano e testo di Obiettivi e Strategie può essere realizzata indicando in entrambi gli elaborati «nuclei di antica formazione».
- B)** L'incremento di zona D3 può essere escluso fino alla saturazione della zona D2H2.
La saturazione di zona D2H2 può essere intesa come occupazione di tutti i lotti costituenti superficie fondiaria.
Per completezza, la possibilità di incremento può essere limitata agli insediamenti singoli per i quali in sede di variante 25 non era stata segnalata l'intenzione di trasferimento.
- C)** La possibilità di incrementare la zona D2H2 esistente può essere stralciata.
- D)** La percentuale di incremento della zona S può essere ridotta al 20%.
- E)** Nel testo può essere indicato che i tratti di strada costituenti penetrazioni urbane sono definiti mediante la conferenza di servizi come previsto dal Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML).
La precisazione in ordine all'eventuale introduzione nella zonizzazione dei progetti di riqualificazione e della circonvallazione di Pagnacco può essere inserita.
- F)** La tavola della Strategia di piano è stata redatta sul presupposto che non tutti gli elementi di zonizzazione debbano essere in quella riportati.
La legge regionale 7/2007, articolo 63 bis, comma 7, lettera a), punto 2), prevede infatti la *sintesi degli elementi strutturali*.
Ciò è confermato nel testo di Obiettivi, Strategie, Limiti di flessibilità, capitolo 22, comma 4, che recita: *Gli elementi rappresentati nella Strategia di piano sono gli strutturali. Obiettivi, Strategie e Limiti di flessibilità valgono anche per altri meno rilevanti ivi non rappresentati o non distinti dai principali*.
Nella tavola di Strategia di piano del territorio comunale possono comunque essere inseriti gli elementi più rilevanti e/o quelli che si stima possano avere stabilità nel tempo, come beni soggetti a vincolo culturale dichiarato e torbiere.
Le aree di rilevante interesse ambientale sono già presenti.
Non si ritiene invece opportuno inserire in questa sede nella tavola di Strategia di piano elementi come:
- a)** beni soggetti a vincolo paesaggistico perché dovranno essere oggetto di una specifica variante di adeguamento e conformazione del piano regolatore generale comunale al Piano paesaggistico regionale (PPR), con possibilità di variazioni;
 - b)** prati stabili naturali, perché altamente suscettibili di variazioni, essendo previsto per legge un aggiornamento periodico dell'inventario regionale (legge regionale 9/2005, articolo 6, comma 5);

- c) discarica chiusa, perché è dato di fatto non avente di per sé rilevanza strutturale urbanistica.

Anzi: per questo motivo l'indicazione nel testo di strategie può essere soppressa.

- G) Le citazioni dei limiti di flessibilità possono essere soppresse.

R 2.2) PRONUNCIA.

Nella carta di **STRATEGIA DI PIANO**:

- a) nella **legenda**:

- 1) nella parte riguardante il territorio comunale la voce «Nucleo di matrice storica» è sostituita con la seguente: «Nucleo di antica formazione»;
- 2) nella parte riguardante il territorio extracomunale, voce «Nucleo tipico storico o di matrice storica», le parole «matrice storica» sono sostituite con le seguenti: «antica formazione»;

- b) nel **grafico** e nella **legenda** sono inserite indicazioni di:

- 1) **bene soggetto a vincolo culturale dichiarato**;
- 2) **torbiera**.

Nel fascicolo di **OBIETTIVI, STRATEGIE**:

- a) al paragrafo **4.2**, comma **4**, lettera **b**):

- 1) dopo il punto **3**) è inserito il seguente:
 - «4) solo per insediamenti per i quali in sede di variante 25 non era stata segnalata l'intenzione di trasferimento.»;
- 2) alla **fine** è inserito il periodo seguente:
 - «Le modifiche in incremento sono ammesse solo dopo occupazione di tutti i lotti costituenti superficie fondiaria di zona D2H2.»;

- b) al paragrafo **5.2**, comma **5**, la lettera **b**) è soppressa;

- c) al paragrafo **12.2**, comma **5**, lettera **b**), la percentuale «50%» è sostituita con la seguente: «20%»;

- d) al capitolo **14**:

- 1) al paragrafo **14.1**, comma **3**, **introduzione**, le parole «ai tratti» sono sostituite con le seguenti: «a tratti»;

- 2) al paragrafo **14.2**:

- 2.1) dopo il comma **1** sono inseriti i seguenti:

«1 bis. La definizione dei tratti di strade provinciale 49 (Osovana) e provinciale 59 (di Brazzacco) costituenti penetrazione urbana sono definiti mediante la conferenza di servizi come previsto dal Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML), norme di attuazione, articolo 17.

1 ter. L'eventuale inserimento nella zonizzazione dei progetti di riqualificazione dei tracciati delle strade provinciale 49 (Osovana) e provinciale 59 (di Brazzacco) può avvenire soltanto nel rispetto degli indirizzi per la progettazione prescritti dal

Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML), norme di attuazione, articolo 7, concordati preventivamente con l'ente proprietario della strada o territorialmente competente.»;

2.2) dopo il comma **4** è inserito il seguente:

«5. L'eventuale inserimento nella zonizzazione dei progetti di riqualificazione dei tracciati della circonvallazione di Pagnacco può avvenire soltanto nel rispetto degli indirizzi per la progettazione prescritti dal Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML), norme di attuazione, articolo 7, concordati preventivamente con l'ente territorialmente competente.»;

e) al capitolo **19**, paragrafo **19.2**, comma **1**, la lettera **g)** è soppressa;

f) al capitolo **22**:

1) il comma **2** è soppresso;

2) al comma **4** le parole «Obiettivi, Strategie e Limiti di flessibilità» sono sostituite con le seguenti: «Obiettivi e Strategie»;

3) al comma **5**, periodo **2°**, le parole da «Se le modifiche» alla fine sono soppresse;

4) al comma **7**, le parole «, non è soggetta a limiti di flessibilità» sono soppresse;

5) al comma **9**, le parole «nei Limiti di flessibilità o» sono soppresse.

R 3) AREE EDIFICATE E URBANIZZATE.

R 3.1) ISTRUTTORIA.

Nella tavola delle aree edificate e urbanizzate la linea delle aree urbanizzate può essere riveduta.

In particolare:

- a)** per Modoletto, via della Bressana: può essere stralciata la parte nord est. Diversamente da altre aree già indicate urbanizzate sia pur parzialmente nella analoga carta redatta in occasione della variante 25, in cui tra l'altro è compresa Fontanabona, via della Bressana ha un grado di urbanizzazione minore;
- b)** per Borgo Marolins: considerata la presenza di fognatura e acquedotto, e valutata l'opportunità di ottimizzare il loro utilizzo, possono stralciarsi singole aree marginali.
Un'area può essere stralciata presso Borgo Bella;
- c)** per Lazzacco superiore e inferiore: possono essere stralciate un'area centrale, in quanto libera relativamente ampia, e alcune aree marginali prive di acquedotto e/o fognatura;
- d)** per Borgo Peressotti: possono essere stralciate 2 singole aree, una a ovest e una a est.
A Pagnacco capoluogo può essere stralciata un'area verso nord est;
Altre aree libere, verso nord / nord est, già riconosciute urbanizzate nel piano regolatore vigente, possono essere mantenute in quanto centrali rispetto a un insediamento compatto.
Le aree di Borgo Trevisan lungo via dei Colli, già riconosciute urbanizzate nel piano regolatore generale comunale vigente, possono essere mantenute come tali in quanto dotate di fognatura e acquedotto e sufficientemente compatte.
Invece può essere stralciata un'area di via Divisione Julia.
A Zampis: possono essere stralciate a nord ovest, a nord est, a sud est e a sud ovest del nucleo storico.
Altre aree a nord est rispetto al nucleo storico sono già riconosciute urbanizzate dal piano regolatore generale comunale vigente;
- e)** per Plaino possono essere stralciate aree in prossimità degli incroci tra via Cividina e via dei Platani, tra le vie Cividina e via Pietra e nel tratto a nord di via dei Brazzà, dall'incrocio con via dei Giardini, mantenendo per motivi di continuità con la parte a nord l'area ultima presso l'incrocio con via dei Giardini.
Una piccola parte può essere stralciata in via dei Platani, lato ovest, all'interno di un'area che nella zonizzazione è classificata zona C (residenziale di espansione) e prevista da urbanizzare mediante una viabilità.

Aree di servizi e attrezzature collettive possono essere stralciate presso Borgo Bella e a Pagnacco capoluogo - Zampis.

Una grande zona C a Plaino è ricompresa nel perimetro di aree urbanizzate in quanto in gran parte attuata ed edificata.

Una parte di una zona C a Zampis è stralciata come indicato più sopra sub d). Altre zone C sono in parte ricomprese nel perimetro di aree urbanizzate in quanto di per sé considerato hanno effettivamente questa caratteristica, e sempre, di per sé considerate potrebbero essere zone B. Tuttavia sono classificate zona C perché vengono a far parte di un più ampio contesto previsto edificabile e necessitante di nuove opere di urbanizzazione.

R 3.2) PRONUNCIA.

Nella tavola **AREE EDIFICATE E URBANIZZATE** la linea delle aree urbanizzate è riveduta.

R 4) ACCESSIBILITÀ E PRESCRIZIONI D'USO DEL PPR.

R 4.1) ISTRUTTORIA.

L'area oggetto della modifica 123 è dello stesso proprietario dell'area antistante alla strada, che è già occupata da un'abitazione.

L'area oggetto della modifica 123 è già utilizzata come pertinenza funzionale di questa abitazione, e fruisce dello stesso accesso.

La variante rispetta il decreto legislativo 42/2004, articolo 143, laddove questo prevede che a fare data dall'adozione del piano paesaggistico non sono consentiti sugli immobili e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico di notevole interesse pubblico dichiarate (articolo 136), nelle aree tutelate per legge (articolo 142) e in altre aree individuate dal piano paesaggistico regionale (articolo 143) e suoi adeguamenti (articolo 156) interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso.

Le prescrizioni di tutela del piano paesaggistico regionale (PPR), fino all'adeguamento e conformazione del piano regolatore generale comunale, sono quelle di cui al PPR, norme di attuazione, articolo 58, secondo cui a far data dall'adozione del PPR non sono consentiti sui beni paesaggistici di cui al titolo II (parte strategica), capo II (immobili e aree di notevole interesse pubblico) e capo III (beni paesaggistici tutelati per legge), interventi in contrasto con le prescrizioni d'uso del PPR medesimo.

Le prescrizioni d'uso del PPR sono per categorie di beni.

Quelle che qui interessano sono quelle per fiumi, torrenti e corsi d'acqua, riportate nelle norme di attuazione del PPR all'articolo 23, comma 8.

In ordine a queste può considerarsi che la variante:

- a)** non prevede interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione che alterino la morfologia fluviale;
- b)** non prevede interventi e opere che determinino una riduzione dello stato di conservazione di habitat Natura 2000 o di habitat di interesse conservazionistico;
- c)** non interviene su alvei fluviali ampi come i fiumi Tagliamento, Fella e Isonzo;
- d)** non prevede interventi che occludano le visuali panoramiche che si aprono dai tracciati o dai belvedere accessibili al pubblico o che occludano la vista dal corso d'acqua dei beni culturali individuati nel quadro conoscitivo e che si collocano all'interno delle fasce di rispetto;
- e)** non prevede l'insediamento di nuovi impianti per il trattamento dei materiali provenienti da attività estrattiva;
- f)** non prevede nuove darsene in ecotopi con funzione di *core area* della rete ecologica regionale;
- g)** non contiene nuova previsione di installazione di mezzi pubblicitari lungo le strade panoramiche.

Al contrario, la variante impone nuove rilevanti distanze con fine di rispetto paesaggistico (articolo 29, A, 7, a);

- h)** non prevede la realizzazione di tipologie di recinzioni in alveo che riducano l'accessibilità del corso d'acqua e le possibilità di spostamento della fauna, nonché trasformazione del suolo che comportino l'aumento della superficie impermeabile in alveo.
Si ricorda che presso i corsi d'acqua valgono comunque le norme sovraordinate, statali e regionali;
- i)** non prevede trasformazione profonda dei suoli, movimenti di terre e altri interventi che turbino gli equilibri idrogeologici o alterino il profilo del terreno;
- l)** non contiene siti inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco né rete Natura 2000, né geositi.
Per interventi regolati dal Piano di tutela delle acque vale il Piano di tutela delle acque;
- m)** non prevede realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche e relative opere accessorie fuori terra (cabine di trasformazione, di pressurizzazione, di conversione, di sezionamento, di manovra eccetera).
In ogni caso valgono per legge le prescrizioni d'uso delle norme di attuazione del Piano paesaggistico regionale;
- n)** non prevede l'intubazione di corsi d'acqua;
- o)** non prevede la realizzazione di nuove discariche.

Secondo il comma 3 dell'articolo 15 delle norme di attuazione del PPR tutte le disposizioni del PPR riguardanti beni paesaggistici prevalgono comunque nei termini previsti dal PPR stesso o dalla legge sulle disposizioni difformi eventualmente contenute in ogni altro strumento di pianificazione.

Quanto alle modifiche 134, 135 e 136, prevedenti piccole zone B nella fascia di 150 metri dal rio Riola, si evidenzia che questi sono naturali completamenti di zona B esistente, fronte strada, interclusi a zone e edifici esistenti.

Le aree non sono né bosco né prato stabile naturale compreso nell'inventario regionale di cui alla legge regionale 9/2005.

La presenza di vegetazione arborea / arbustiva presso la sponda del rio realizza un minimo di arredo paesaggistico.

La modifica 130 è invece inserimento di una piccola zona A6, a distanza dallo stesso rio Riola di 100 metri e più.

L'area è giardino sia pure incolto e parzialmente arborato di pertinenza di edificato esistente.

Tra la zona A6 e il rio esistono già edifici che impediscono l'intervisibilità, e le norme di zona A6 sono tali da rispettare la tradizione architettonica locale.

Si evidenzia inoltre che la variante 35 prevede in norme di attuazione, articolo 53 ter, comma 3, che per nuova costruzione, ricostruzione, integrazione e ristrutturazione siano piantati in area scoperta alberi di specie tipica locale di età superiore a 2 anni in quantità minima di 1 per ogni 50 m² di superficie lorda di pavimento, sia pur se non necessariamente superiore con esistenti a 1 per ogni 50 m² di superficie scoperta disponibile.

R 4.2) PRONUNCIA.

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

R 5) STANDARDS URBANISTICI.

R 5.1) ISTRUTTORIA.

Lo standard applicato della variante è quello che il decreto regionale 126/1995 prevede per i comuni di collina aventi capacità insediativa teorica da 5.000 a 10.000 abitanti.

Il decreto regionale 126/1995 non individua i comuni di collina.

Per individuare il territorio di appartenenza la variante utilizza il decreto regionale 169/2007, finalizzato ad altro scopo, ma recante una tabella in cui Pagnacco è comune di collina (vedasi tabella di Bollettino ufficiale della Regione 27 giugno 2007).

Pagnacco risulta o risultava comune di collina anche in altri ulteriori documenti.

R 5.2) PRONUNCIA.

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

R 6) VIABILITÀ.

R 6.1) ISTRUTTORIA.

La norma superiore per progetti di ristrutturazione di penetrazioni urbane può essere espressamente indicata.

R 6.2) PRONUNCIA.

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, articolo **47**, comma **9**, all'inizio sono inserite le parole seguenti:

«In attuazione del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML), norme di attuazione, articolo 7,».

La parola «Le» susseguente è sostituita con la seguente: «le».

R 7) INDUSTRIA ARTIGIANATO.

R 7.1) ISTRUTTORIA.

- A)** Il previgente limite del 20% per attività direzionali in zona D2H2 può essere ripristinato.
L'indicazione di destinazione d'uso direzionale può essere integrata.
Il riferimento all'articolo 29, previgente, oltre che errato è superato dalla soppressione dell'articolo 26.
- B)** Riguardo a grandi strutture di vendita può essere inserito espresso divieto in assenza del piano di settore del commercio previsto dalla legge regionale 29/2005.
- C)** Assumendosi la zona D2H2 come sommatoria di zona D2 e zona H2, la predefinizione delle superfici da destinare alle attività diverse da artigianali, industriali e commerciali è opportuna se non necessaria.
Per la gestibilità della norma è opportuno che il limite sia in termini di superficie fondiaria.
- Conseguentemente alle nuove limitazioni, vista la legge regionale 19/2009, articolo 61, comma 2 bis, è comunque opportuno fare salvi gli usi in atto alla data di adozione della variante.

R 7.2) PRONUNCIA.

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, articolo **28**, sezione **A)**:

- a)** al comma **1**, periodo **3°**:
- 1)** nell'**introduzione**, dopo le parole «compatibilità tra usi diversi» sono inserite le seguenti: «e preminenza delle funzioni principali di zona»;
 - 2)** alla **fine** sono inserite le lettere seguenti:
 - «c) destinazione a destinazioni d'uso artigianale e industriale di una superficie fondiaria minima pari al 30% della superficie fondiaria totale della zona D2H2;
 - d) destinazione a destinazioni d'uso commerciale al dettaglio e commerciale all'ingrosso di una superficie fondiaria minima pari al 30% della superficie fondiaria totale della zona D2H2.»;
- b)** al comma **2**:
- 1)** nell'**introduzione**, le parole «, nel rispetto delle destinazioni di cui all'articolo 29,» sono soppresse;
 - 2)** alla lettera **c)**, dopo la parola «direzionali» sono inserite le seguenti: «di servizio»;
 - 3)** alla **fine** è inserito il periodo seguente: «In assenza del piano di settore del commercio previsto dalla legge regionale 29/2005 sono vietate grandi strutture di vendita come ivi definite.»;
- c)** al comma **4**:
- 1)** dopo la parola «direzionali» sono inserite le seguenti: «di servizio»;

- 2) in luogo della percentuale «40%» è ripristinata la percentuale «20%»;
- 3) alla **fine** è inserito il periodo seguente:
«Sono comunque fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della variante 35 (19 2 2018).».

R 8) ZONA D3.

R 8.1) ISTRUTTORIA.

Il comma 1 della sezione A) dell'articolo 27 può essere riformulato, o, con lo stesso fine, integrato.

R 8.2) PRONUNCIA.

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, articolo **27**, sezione **A)**, comma **1**, dopo il periodo **1°** è inserito il seguente:

«Le destinazioni d'uso diverse da artigianale e industriale sono ammesse solo in quanto complementari e compatibili con la finalità eminentemente produttiva della zona.».

R 9) AGRICOLTURA.

R 9.1) ISTRUTTORIA.

La possibilità che gli strumenti urbanistici ammettano la trasformazione di edifici esistenti in zona agricola in deroga al requisito di connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale è data dalla legge, la legge regionale 19/2009, articolo 36, comma 3 bis, inserita dalla legge regionale 13/2014, articolo 9, comma 4.

La stessa legge regionale permette anche l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti.

La legge regionale non sottopone queste possibilità ad alcuna limitazione, condizione o dimostrazione.

Nondimeno la variante recepisce questa possibilità ammettendo una unità immobiliare sola, operando così già una limitazione.

La variante poi ammette l'opera a condizione che l'edificio come esistente superi nel volume geometrico di mc 400, abbia più di 50 anni e abbia o sia ricondotto alle caratteristiche architettoniche tradizionali.

E anche questa è una limitazione, o condizione, volta a fare sì che il recupero sia significativo, utile anche per il paesaggio, in un contesto territoriale, quale quello delle colline moreniche, da valorizzare anche sotto l'aspetto paesaggistico.

Inoltre è da valutarsi che il decreto regionale 126/1995, di revisione degli standards urbanistici, prevede che nel calcolo della capacità insediativa teorica siano da considerarsi solo le zone A, B e C, e non le zone agricole (zone E).

C'è poi da segnalare che la previsione della variante è anche limitativa rispetto alla possibilità prevista per legge dalla regionale 19/2009, articolo 15, comma 6, di realizzare dovunque in edifici esistenti attività di albergo diffuso, *country house*, *bed and breakfast* e affittacamere, che comportano un carico insediativo maggiore di una abitazione.

Dunque la preoccupazione, giusta di principio, di valutare la sostenibilità della previsione di una sola abitazione per il recupero di un edificio intero esistente in zona agricola pare sproporzionata rispetto al quadro legislativo operante.

Evidentemente le possibilità date dalla legge regionale sono una deroga motivata da un obiettivo prevalente di promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, a prescindere da calcoli.

In ogni caso gli edifici interi aventi una consistenza tale da essere suscettibili di recupero come sopra indicato esistenti in zona agricola per ricavo di una (sola) abitazione aggiuntiva in edificio già residenziale o per trasformazione da destinazione d'uso diversa a destinazione d'uso residenziale per una (sola) abitazione sono circa 30.

Gli edifici esistenti nell'intero comune in tutte le zone sono più di 1.300.

Gli edifici oggetto di interventi di recupero a fini residenziali operati negli ultimi 10 anni nell'intero comune in tutte le zone sono stati 77, il 6%.

Applicandosi la percentuale di recuperi per fini residenziali negli ultimi 10 anni nell'intero comune in tutte le zone anche raddoppiata (12%) rispetto al totale di edifici esistenti in zona agricola, può stimarsi che il recupero per abitazioni

aggiuntive o nuove in zona agricola possa interessare nei prossimi 10 anni 4 edifici, per creare così 4 abitazioni.

Il numero è insignificante rispetto al carico urbanistico del comune.

Per il motivo qui sopra indicato, e visti gli standards di servizi ed attrezzature collettive, sovrabbondanti, nemmeno la norma nuova comporta necessità di integrare la previsione di servizi ed attrezzature collettive.

Un ultimo punto riguarda l'accessibilità e la dotazione di reti infrastrutturali degli edifici, specialmente di quelli isolati.

In generale tutti sono raggiungibili mediante viabilità pubblica o privata, e tutti, se non già serviti, sono dotabili di impianti autonomi.

È vero che nel comune la viabilità agricola è spesso ristretta, ma questa, oltre che caratteristica, può mantenersi tale per la storicità del paesaggio agrario, e non è un limite proprio per il fatto che gli edifici isolati comportano un traffico minimo.

R 9.2) PRONUNCIA.

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

R 10) INDICE VOLUMETRICO DI ZONA F4.

R 10.1) ISTRUTTORIA.

L'indice volumetrico compensativo previsto per l'area di ex discarica può essere stralciato.

R 10.2) PRONUNCIA.

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, articolo **30**, sezione **A**), comma **8**, le parole «e 0,01 mc/mq per le zone F4» sono soppresse.

R 11) CULTURA, AMBIENTE, PAESAGGIO.

R 11.1) ISTRUTTORIA.

A) I boschi sono entità territoriali variabili nel tempo sia per evoluzione naturale che per intervento umano.

La rappresentazione nel piano regolatore generale comunale dovrebbe essere quella propria del piano paesaggistico regionale (PPR), che è la più recente e ufficiale.

Tuttavia lo stesso PPR prevede che in sede di adeguamento e conformazione degli strumenti urbanistici al PPR le amministrazioni pubbliche possono precisare la delimitazione dei boschi rispetto al maggior dettaglio delle basi cartografiche ovvero tenuto conto dello stato dei luoghi e della recente espansione di essenze forestali.

La variante, poi, come indicato nello stesso parere regionale sub *Descrizione della Variante e suoi punti salienti*, è di tipo puntuale, non generale, e quindi ha per oggetto punti determinati, e non tutto.

In particolare la variante non ha per oggetto né boschi né adeguamento al PPR.

A ciò si aggiunga che neanche il piano regolatore generale comunale vigente riporta nella zonizzazione i boschi, segno che, salvo restando la loro salvaguardia, la loro rappresentazione non è né obbligatoria né opportuna.

L'indicazione nelle norme di attuazione del piano regolatore generale comunale della valenza della rappresentazione dei vincoli paesaggistici propria del PPR può essere inserita.

B) Ugualmente può essere inserita la precisazione della valenza del PPR in ordine a tutti i beni soggetti a vincolo paesaggistico.

C) La variante modifica il perimetro dell'Area di rilevante interesse ambientale (ARIA) numero 5 (del torrente Cormor) a seguito della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Friuli Venezia Giulia 212/2009 REG SEN depositata il 26 03 2009.

R 11.2) PRONUNCIA.

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, articolo **53 ter**:

a) al comma **1**, al periodo **1°** è anteposto il seguente:

«Ai beni soggetti a vincolo paesaggistico, come individuati dal Piano paesaggistico regionale, si applicano le norme di cui al Piano paesaggistico regionale stesso, fermo restando quanto segue, solo qualora costituisca norma più restrittiva.»;

b) al comma **2**, alla **fine** è inserito il periodo seguente:

«Per l'individuazione dei vincoli paesaggistici vale la rappresentazione di cui al Piano paesaggistico regionale.».

R 12) MODIFICHE NORMATIVE.

R 12.1) ISTRUTTORIA.

- A)** L'uso pubblico delle opere di urbanizzazione può essere precisato.
- B)** In ordine all'inserimento in zone A e B1 della possibilità di destinazione d'uso agricola, preme di evidenziare che le piccole attività, quali quelle previste nella variante adottata, realizzino un duplice obiettivo: riprendere un'attività storica che adeguatamente gestita verso prodotti di qualità può essere una valida forma di economia e promuovere il recupero e riuso di un patrimonio edilizio esistente abbandonato o sottoccupato.
In ragione del limite di superficie di m² 100 o pari all'esistente + m² 20, può anche assumersi che essa non abbia un impatto rilevante verso la residenza.
Ciò premesso, resta solo da verificare la coerenza con le norme sovraordinate.
Il piano urbanistico regionale generale non esclude l'attività agricola né nelle zone A né nelle zone B.
Anzi: il piano urbanistico regionale generale già individua direttamente in regione diversi nuclei di interesse ambientale di tipo A, *costituiti, in genere, da unità frazionali a carattere prevalentemente agricolo* (PURG, norme di attuazione, articolo 21, comma 1°, punto 3), e non esclude il reperimento di altre eventualmente non segnalate (PURG, norme di attuazione, allegato A, capitolo 4, capoverso 3°).
Rispetto alla legge regionale 19/2009 (Codice regionale dell'edilizia), anziché specificare le attività comprese nella destinazione d'uso agricola, può mantenersi la destinazione d'uso agricola semplicemente, escludendo l'allevamento zootecnico, così come, per esempio, nelle stesse zone per la destinazione d'uso direzionale la variante esclude *dancing* e discoteca.
A maggior ragione la modifica può proporsi quando, come nel caso, la destinazione d'uso agricola è ammessa solo nel lotto in cui un'attività agricola è esistente.
All'occorrenza, vista la legge regionale 19/2009, articolo 61, comma 2 bis, l'esistenza può essere riferita alla data di adozione della variante.
- C)** La distanza di 500 metri di cui all'articolo 32, A), 7, è per tutti gli allevamenti superanti 50 UBA rispetto alle zone residenziali.
Lo stesso articolo 32, A), 9 prevede una distanza rispetto alle zone residenziali di 500 metri per bovini e 300 metri per altri per i nuovi edifici per gli allevamenti zootecnici di cui all'articolo 29, 3, c).
L'articolo 29, 3, c), elenca tra le opere consentite in zone agricole allevamenti zootecnici a carattere industriale individuati secondo la tabella E6/1 della zona E6.
La tabella E6/1 della zona E6 (articolo 32, 2) individua i limiti oltre cui gli allevamenti zootecnici sono considerati a carattere industriale, ma non fissa distanze.
L'articolo 60, 6, compie un richiamo ad allevamenti zootecnici di nuova costruzione, ma ugualmente non fissa distanze.

Se ne conclude che può presentarsi una difficoltà per la distanza di allevamenti superanti 50 UBA non bovini.

La difficoltà può essere superata adeguando l'articolo 32, A), 9.

D) L'articolo 44, A), 4, può essere integrato.

E) La possibilità di cui all'articolo 60, 1, periodo ultimo, può essere trasformata in doverosità.

R 12.2) PRONUNCIA.

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**:

- a)** all'articolo **6**, comma **4**, alla **fine** è inserito il periodo seguente: «L'uso delle opere di urbanizzazione resta comunque pubblico.»;
- b)** all'articolo **7**, comma **1**, lettera **g)**, le parole «per trasformazione, confezionamento e vendita di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda agricola,» sono sostituite con le seguenti: «eccetto allevamento zootecnico, se non per consumo o uso proprio», e dopo la parola «esistente» sono inserite le seguenti: «alla data di adozione della variante 35 (19 2 2018)»;
- c)** all'articolo **32**, sezione **A)**, comma **9**, le parole «per i bovini, e m 300 per gli altri» sono soppresse;
- d)** all'articolo **44**, sezione **A)**, comma **4**, **introduzione**, dopo le parole «salvo specificazioni,» sono inserite le seguenti: «e fatta salva la priorità della funzione prevista dalla sigla dell'area,»;
- e)** all'articolo **60**, comma **1**, periodo **ultimo**, le parole «possono essere» sono sostituite con la seguente: «sono».

C) PARERE DI SOPRINTENDENZA (S).

S) SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO.

S 1) ISTRUTTORIA.

La nota della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio protocollo 9778 datata 11 07 2018 richiama una propria nota datata 30 08 2011 in cui esclude di esprimere parere sui piani / varianti urbanistiche, e si riserva di esprimere parere sui progetti edilizi.

S 2) PRONUNCIA.

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

D) OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI (O).

- O 1) ARTENI Gianni.**
Protocollo n. 4590 d. 19 4 2018.

O 1.1) ISTRUTTORIA.

La norma di variante adottata è volta per un verso a promuovere il recupero di edifici esistenti in zona agricola per ricavare un'abitazione aggiuntiva indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo professionale, e per un altro verso a evitare la dispersione della residenza.

La norma regionale, laddove permette interventi di recupero diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti, fa salve le previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

O 1.2) PRONUNCIA.

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

O 2) ARTENI Gianni, ARTENI CONFEZIONI Spa.

Protocollo n. 5054 d. 30 4 2018.

O 2.1) ISTRUTTORIA.

Si premette che la Regione ha espresso mediante il parere 08/18 datato 09 07 2018 che la variante 35 si configura di tipo puntuale (parere, parte Descrizione della Variante e suoi punti salienti, capoverso 3°).

La Soprintendenza, a suo tempo interessata, espresse che non si rinvennero tracce di dipinti, e che l'edificio né era sottoposto a vincolo (monumentale) di cui alla legge 1089/1939, né era meritevole di notifica.

Nondimeno il complesso era risultato rilevante, sia per il suo sito che per la sua imponenza.

La zona A1 può riguardare complessi di interesse storico o ambientale indipendentemente dalla circostanza che questi siano vincolati ai sensi della legge 1089/1939.

La circostanza che il complesso sia in abbandono non costituisce motivo sufficiente a escludere la previsione di restauro.

Si confronti sul punto TAR Lazio, sezione II, decisione 990/1984.

Quanto a destinazioni d'uso, il piano regolatore generale comunale ammette anche l'alberghiera e la direzionale, comprendente, quest'ultima, secondo la legge regionale 19/2009, anche le attività sanitarie e assistenziali di natura privata.

In ogni caso la variante è di tipo puntuale, e l'osservazione verte su un'area che non è stata oggetto di modifica, se non per soppressione della trama di zona A7 (correzione di refuso), e pertanto è inaccoglibile (vedasi Regione, Quinta circolare esplicativa, nota [9], 3, c).

O 2.2) PRONUNCIA.

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

O 3) DE LIVA Gianni.
Protocollo n. 5517 d. 10 5 2018.

O 3.1) ISTRUTTORIA.

La norma di variante è volta a promuovere un recupero sostanziale dell'edificio, e non solo un intervento minimo o parziale.

Tuttavia l'osservazione è lo spunto per escludere la necessità di recupero dell'intero edificio se o per la parte in cui questo è stato oggetto di recupero negli ultimi 25 anni.

O 3.2) PRONUNCIA.

Nelle **NORME DI ATTUAZIONE**, all'articolo **30**, sezione **A**), comma **3**, articolo **31**, sezione **A**), commi **3** e **5** e articolo **32**, sezione **A**), comma **12**, alla **fine** è inserito il periodo seguente:

«La condizione che il recupero andante oltre la manutenzione straordinaria sia dell'intero edificio non vale se o per la parte in cui questo sia stato oggetto di recupero andante oltre la manutenzione straordinaria negli ultimi 25 anni.».

O 4) TONCHIA Stefano e REDOLFI Simonetta Romina.
 Protocollo n. 5680 d. 14 5 2018.

O 4.1) ISTRUTTORIA.

1. Si premette che la Regione ha espresso mediante il parere 08/18 datato 09 07 2018 che la variante 35 si configura di tipo puntuale (parere, parte Descrizione della Variante e suoi punti salienti, capoverso 3°).
2. La classificazione attribuita all'area dal piano regolatore generale comunale originario è di zona BO (orti, cortili, giardini e parchi), connessa con gli insediamenti esistenti, e definita residenziale in questo senso.
3. L'area della strada comunale via Braida Grande è stata ceduta al Comune. La strada è stata realizzata, fino a dove prevista zona di parcheggio. La via Braida Grande è compresa nella zonizzazione in zona C4H4 in quanto facente parte del piano attuativo della zona C4H4, ripetendosi la classificazione del piano regolatore generale comunale vigente.
4. Nella carta dei vincoli espropriativi e procedurali l'area di via Braida Grande è compresa in indicazione di vincolo procedurale superato, in quanto compresa in piano attuativo approvato.
5. Per quanto indicato al punto 1, si constata che l'osservazione verte su un'area che non è stata oggetto di modifica, e pertanto è inaccoglibile (vedasi Regione, Quinta circolare esplicativa, nota [9], 3, c).
6. Gli elementi rappresentati nella Strategia di piano sono gli strutturali, fermo restando che gli obiettivi e strategie valgono anche per gli altri meno rilevanti ivi non rappresentati o non distinti dai principali (vedasi Obiettivi, Strategie, capitolo 22, capoverso 4).
 Nondimeno, nella carta di Strategia di piano:
 - a) nell'area del previsto parcheggio nella zona di servizi o attrezzature collettive a ovest può essere inserito il numero 1 (indicante la categoria Viabilità e trasporti).
 Il parcheggio al termine di via Braida Grande non è realizzato;
 - b) la zona BO può essere riconosciuta come insediamento preminentemente residenziale esistente.
 La carta delle Aree edificate e urbanizzate, in cui via Braida Grande è già indicata, può essere aggiornata:
 - a) inserendo indicazioni di fognatura esistente e acquedotto distribuzione esistente;
 - b) ampliando il perimetro di Aree urbanizzate in corrispondenza di fognatura e acquedotto esistenti, ricomprendo l'intera particella 580.

O 4.2) PRONUNCIA.

Nella carta di **STRATEGIA DI PIANO**:

- a) nell'area di servizi o attrezzature collettive è inserito il numero 1;

- b) l'area di **Insedimento preminentemente residenziale esistente** è ampliata.

Nella carta di **AREE EDIFICATE E URBANIZZATE**:

- a) sono inserite indicazioni di **fognatura esistente** e **acquedotto distribuzione esistente** di via Braida Grande;
- b) è ampliato il perimetro di **Aree urbanizzate**, ricomprendendo l'intera particella 580.

O 5) GIACOMINI Monica e GIACOMINI Manuele, per P.P.M. Srl.
Protocollo n. 6127 d. 24 5 2018.

O 5.1) ISTRUTTORIA.

La zona D3 può essere ampliata ripristinando parzialmente la zonizzazione del piano regolatore generale comunale vigente verso sud.

Nel complesso l'ampliamento verso sud è opportuno che sia limitato a una fascia che comprendendo la zona D3 esistente termini lungo una linea parallela al capannone esistente e fino a una distanza da questo di circa 30 metri.

Un prolungamento della fascia di 30 metri fino al confine est è inaccoglibile in quanto interesserebbe un'area che non è stata oggetto di modifica (vedasi Regione, Quinta circolare esplicativa, nota [9], 3 c).

A sostegno del parziale accoglimento dell'osservazione rispetto a una previsione di ampliamento della zona produttiva di via Udine compiuto in sede di variante 25 motivato con il ricollocamento di attività esistenti, è da segnalarsi che l'attività in oggetto né rientrava tra quelle che avevano manifestato tale proposito, né è potenzialmente ricollocabile in ragione di investimenti compiuti successivamente (specie ampliamento).

O 5.2) PRONUNCIA.

Nella **ZONIZZAZIONE** la zona **D3** è ampliata.

La carta della **STRATEGIA DI PIANO** è adeguata alla modifica di zonizzazione.

O 6) GANZINI Matteo.
Protocollo n. 6128 d. 24 5 2018.

O 6.1) ISTRUTTORIA.

L'osservazione va nella direzione di ridurre il potenziale edificatorio.

O 6.2) PRONUNCIA.

Nella **ZONIZZAZIONE** l'area è riclassificata zona **BO**.

Nel fascicolo di **MODIFICHE**, capitolo 1 (ZONIZZAZIONE), capoverso 1° (Nella zonizzazione ...), al punto **148**) la sigla «**B3/A**» è sostituita con la seguente: «**BO**».

O 7) PETRUZZI Arduino, per COMUNE DI PAGNACCO.

Protocollo n. 6163 d. 25 5 2018.

O 7.1) ISTRUTTORIA.

A) PARTE GRAFICA.

- 1) L'individuazione dei prati stabili naturali può essere adeguata secondo l'inventario regionale aggiornato.
Il perimetro individuante i prati stabili naturali può essere reso più evidente.
- 2) La parte più a nord del territorio comunale è preminentemente agricola, e per la lettura dei perimetri e divisione delle zone può ricorrersi agevolmente e senza limiti di dimensione cartacea al *file* informatico, che è unico per le tavole in scala 1:5000 e per le tavole in scala 1:2000.
- 3) Il tracciato del percorso ciclabile può essere spostato in conformità al percorso effettivamente realizzato.
- 4) La tavola dei vincoli (paesaggistici) della variante 25 è stata stralciata (vedasi PRGC variante 35, norme di attuazione, articolo 2, comma 1, inciso ultimo).
In ogni caso prevale la cartografia del piano paesaggistico regionale (vedasi PPR, norme di attuazione, articolo 9, comma 6).
- 5) La specificazione è opportuna.

B) PARTE NORMATIVA.

- 1) Più che in una norma generale, è opportuno specificare che le unità immobiliari a cui ci si riferisce sono quelle residenziali nella zona in cui la variante 35 ne inserisce un numero massimo (zona A6).
- 2) La dizione «priva di paramenti» per i gazebi può essere eliminata.
- 3) Vale l'istruttoria di cui al punto 1).
- 4) L'osservazione verte su una parte delle norme di attuazione che non è stata oggetto di modifica.
Pertanto l'osservazione è inaccoglibile (vedasi Regione, Quinta circolare esplicativa, nota [9], 3, c).
- 5) Il testo è effettivamente da stralciare, essendo esso rimasto per mancata eliminazione dopo che l'area è stata riclassificata zona C.
- 6) L'ambito di zona C C8 è previsto avere accesso dall'ambito C7, per il quale le norme di attuazione di variante 35 prevedono che *Il progetto attuativo del comparto dovrà prevedere la viabilità e tutte le altre opere di urbanizzazione, concepite in modo tale da consentire nel futuro l'allacciamento della sottozona C8. Inoltre la diramazione viaria da via Fontanabona sarà prevista e realizzata tale da assicurare sufficiente visibilità.*
- 7) Quanto a miglioramenti varî, le norme possono essere modificate e integrate o corrette per:
 - 7.1) inserire una parola mancante in un comma di sottozona C8;
 - 7.2) sostituire un punto con due punti in un comma trattante di viabilità;

- 7.3)** aggiornare la norma trattante di invarianza idraulica, dopo la modifica del piano regionale per la tutela delle acque e dopo la legge regionale in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque e il regolamento per l'applicazione dell'invarianza idraulica;
- 7.4)** inserire la data di adozione della variante 35 laddove vi viene fatto riferimento e lo spazio per la data, messo tra parentesi, nel testo di variante adottata è in bianco.

O 7.2) PRONUNCIA.

Nella **ZONIZZAZIONE**:

- a)** l'individuazione dei **prati stabili naturali** è rivista, e il perimetro che li individua è reso più evidente;
- b)** il tracciato del **percorso ciclabile** è spostato in conformità al percorso effettivamente realizzato.

Nelle **NORME DI ATTUAZIONE**:

- a)** all'articolo **4**, comma **2 ter**, lettera **b)**, le parole «priva di paramenti,» sono soppresse;
- b)** all'articolo **8**, comma **8**, lettera **d)**, punto **4)**, dopo le parole «unità immobiliari» sono inserite le seguenti: «residenziali»;
- c)** all'articolo **12**:
- 1)** alla sottosezione **B 1)**, dopo il comma **1** è inserito il seguente:
«2. Per le zone B3/A soggette a convenzione non specificatamente riportate nelle norme di attuazione valgono gli indici urbanistici ed edilizi previsti in genere per la zona B3/A.»;
- 2)** il testo della sottosezione **B 2.4)** è soppresso;
- d)** all'articolo **24**, sottosezione **E 6.1)**, comma **1**, periodo **1°**, dopo le parole «interventi edificatori atti» è inserita la seguente: «a»;
- e)** all'articolo **47**, sezione **A)**, comma **4 bis**, periodo **2°** (Per le strade ...), dopo le parole «norme di settore» il punto è sostituito con due punti;
- f)** all'articolo **49**, il comma **6** è sostituito con il seguente:
«6. In attuazione della legge regionale 11/2015, le trasformazioni di uso del suolo rispettano il principio dell'invarianza idraulica, come da regolamento regionale.»;

- g)** in tutto il testo dove viene fatto riferimento alla data di adozione della variante 35 e vi è uno spazio vuoto tra parentesi, in questo spazio vuoto è inserita l'indicazione seguente: «19 2 2018».