

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E LAVORI PUBBLICI	
tel + 39 040 377 4721 fax + 39 040 377 4732	dir.territorio@regione.fvg.it I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

**PARERE**  
**N. 014/12**  
**D.D. 06.04.2012**

**Oggetto:**

L.R. 5/2007, art. 63, co. 1.  
L.R. 52/1991, art. 32, co. 4.

Comune di San Pietro al Natisone.  
Variante n. 13 (generale) al Piano regolatore  
generale comunale.  
Del. C.C. di adozione n. 48 del 26 novembre 2011.

IL VICEDIRETTORE CENTRALE

Vista e considerata la relazione istruttoria a firma del Direttore del Servizio pianificazione territoriale e relativa allo strumento urbanistico in oggetto indicato, ne condivide e fa propri integralmente i contenuti, che vengono di seguito riportati.

**Premesse urbanistiche, amministrative e procedurali**

Il Comune di San Pietro al Natisone è dotato di Piano regolatore generale comunale adeguato alla LR n. 52/1991, reso esecutivo con DPGR n. 0334/Pres. del 26 ottobre 1999 ed entrato in vigore il 18 novembre 1999 a seguito della pubblicazione dell'anzidetto decreto sul BUR n. 46 del 17 novembre 1999. Sono seguite alcune varianti con le quali sono state apportate modifiche puntuali alle previsioni azionarie e normative. I vincoli urbanistici preordinati all'esproprio previsti dal PRGC hanno perso efficacia per decorrenza del quinquennio di validità degli stessi.

Il Consiglio comunale, con deliberazione n. 83 del 15 ottobre 2005, ai sensi dell'art. 31 della LR n. 52/1991 e s.m.i., ha approvato le direttive per la formazione della variante generale al PRGC. Le direttive, in sintesi e per punti salienti, ineriscono le seguenti tematiche:

- fornire il PRGC di "... una visione strutturale più articolata ed arricchita ... che tenga conto anche delle indicazioni introdotte con la LR 34/97 ..." (nb: relazione di flessibilità);
- consolidare il ruolo storico di San Pietro al Natisone quale "... nodo logistico per trasporti di commercio e di scambi ... Se le mutate situazioni generali hanno diminuito e/o modificato queste funzioni, San Pietro ha comunque conservato l'impronta di centro di servizi amministrativi, sociali, per l'istruzione e per le attività

*produttive a favore e sostegno dell'intero comprensorio delle Valli e di trattino di unione con l'area vasta, svolgendo anche il compito di ultimo baluardo all'esodo da quei territori.";*

- sistema urbano di fondovalle: valutare il modello del dopo terremoto che ha dato luogo ad un continuum dell'edificato, ha quasi portato alla congiunzione degli insediamenti di fondovalle lungo la SS 54 e ha modificato gli assetti originari. Ciò richiede di rivedere le direttrici di espansione alleggerendo le pressioni sulla SS 54, favorendo la riconcentrazione della popolazione nelle aree storiche attraverso il recupero degli edifici abbandonati o sottoutilizzati con criteri e materiali capaci di valorizzare le caratteristiche tipologiche, soprattutto nel recupero di episodi edilizi di forte valenza storico-architettonica distribuiti sul territorio;
- sistema urbano esterno al fondovalle: puntare alla salvaguardia della cultura e delle tradizioni locali delle strutture insediative esterne al fondovalle riconoscendo e tutelando il patrimonio edilizio-urbanistico storico (peculiarità tipologiche, conformazione dei borghi, relazione storica, fisica e funzionale con le aree agricole di contorno valutando con estrema attenzione possibilità espansive e, data l'alta sottoutilizzazione edilizia esistente, effettuare interventi di riqualificazione a fini turistico-ricettivi); fornire attrezzature in prossimità della residenza; migliorare i collegamenti;
- attività primaria: sostenere e incentivare l'attività zootecnica nelle aree vocate; individuare gli ambiti boschivi nei quali operare miglioramenti forestali; favorire la coltivazioni orticola e dei piccoli frutti;
- attività secondaria: rendere più competitiva la zona industriale, pressoché satura, riconoscendo la possibilità di un suo consolidamento tenendo conto della vicinanza con aree residenziali;
- attività terziaria: consolidare il settore attraverso il potenziamento della distribuzione al dettaglio e favorendo le attività agrituristiche e ristorative;
- ambiente: dettare le condizioni per richiamare un turismo specializzato e alternativo (sentieristica, strutture per lo svago e a carattere didattico, tutela dei boschi di pregio, ecc.) in coordinamento con le altre azioni;
- viabilità: confermare le previsioni del Piano Regionale della Viabilità (PRV) che indicano la SS 54 quale strada di grande comunicazione da ristrutturare in sede. Si dovranno ricercare soluzioni praticabili per superare i nodi di conflittualità con i sistemi insediativi e la viabilità locale, in un confronto con le iniziative che potranno essere promosse dagli Enti proprietari della strada;
- norme di attuazione: completa rivisitazione;
- vincoli urbanistici: verifica dell'attuazione dei vincoli preordinati all'esproprio e procedurali per la loro conferma o meno.

Il Consiglio comunale, con deliberazione n. 48 del 26 novembre 2011, ha adottato la variante n. 13 generale al PRGC. La variante è costituita dai seguenti elaborati grafici e scritti:

All. 1	Relazione generale;	
All. 1a	Ricognizione delle nuove previsioni urbanistiche preordinate all'esproprio e reiterazione vincoli procedurali	
All. 1a/A, B	Ricognizione dei vincoli preordinati all'esproprio/localizzazione attrezzature	sc.1/4.000
All. 1a/C	Ricognizione dei vincoli preordinati all'esproprio/localizzazione dei PRPC	sc.1/6.000
All. 1b	Analisi delle industrie/verifica di compatibilità	
All. 2	Norme di attuazione	
All. 3	Relazione di struttura	
All. 4	Relazione di incidenza	
All. 5	Individuazione aree B3 libere	sc.1/5.000
Tav. A1	Inquadramento territoriale	sc. 1/25.000
Tav. A2	Carta dei vincoli	sc. 1/10.000
Tav. A3	Uso del suolo	sc. 1/10.000
Tav. A4/1, 2	Processo formativo dell'area urbana	sc.1/5.000
Tav. A5/1, 2, 3	Assetto edilizio funzionale	sc.1/3.000
Tav. A6/1, 2, 3	Aree edificate aree urbanizzate	sc.1/3.000
Tav. P1	Struttura del piano	sc. 1/10.000
Tav. P2	Zonizzazione	sc. 1/10.000
Tav. P3.0	Zonizzazione – legenda	sc. 1/2.000
Tav. P3/1, 2, 3, 4, 5, 6	Zonizzazione	sc. 1/2.000.

La deliberazione del CC n. 48/2011 di adozione della variante n. 13 generale al PRGC e gli elaborati ad essa allegati sono pervenuti al Servizio pianificazione territoriale il 12 dicembre 2011.

In riscontro alla richiesta di perfezionamento della documentazione inviata, formulata con nota prot. SPTT/36032/4.411 del 20 dicembre 2011, il Comune, con nota prot. 8100 del 29 dicembre 2011 pervenuta il 30 dicembre 2011, ha trasmesso copie conformi dello "Studio geologico tecnico del territorio comunale" relativo alla variante n. 13 generale al PRGC e delle deliberazioni del CC n. 50/2011 e della GM n. 71/2011 inerenti la procedura di Valutazione ambientale strategica relativa a detto strumento urbanistico.

Come precisato con la suddetta nota comunale, il Consiglio comunale in qualità di autorità procedente, con propria deliberazione n. 50/2011, ha preso atto dei contenuti del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica, ha individuato le autorità procedente, proponente, competente ed altresì i soggetti competenti in materia ambientale da consultare, dando avvio alla procedura di Valutazione ambientale strategica sulla variante n. 13 generale al PRGC. Inoltre, sempre come precisato con la suddetta nota comunale, la Giunta municipale, in qualità di autorità competente, con propria deliberazione n. 71/2011, ha ritenuto di dare avvio alla fase di consultazione inviando il Rapporto ambientale ai soggetti competenti in materia ambientale. Hanno reso al Comune il richiesto parere il Servizio tutela beni paesaggistici della Direzione centrale ambiente, energia e politiche per la montagna della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, l'ARPA del Friuli Venezia Giulia e l'ASS n. 4 Medio Friuli.

Nella deliberazione del CC n. 48/2011 di adozione della variante n. 13 generale al PRGC è scritto che non è richiesto il raggiungimento delle intese connesse a mutamenti di destinazioni d'uso di beni immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione.

Nella stessa deliberazione del CC n. 48/2011 è altresì richiamata la "Relazione di incidenza", elaborato presente tra quelli adottati, in cui è scritto che nel territorio del Comune di San Pietro al Natisone non sono localizzati Siti di Importanza Comunitaria (SIC), né Zone di Protezione Speciale (ZPS) e che quelli più prossimi (SIC IT3320018 Forra del Pradolino e Monte Mia in comune di Pulfero, e SIC IT3320019 Monte Matajur in comune di Savogna) sono ubicati a significativa distanza dal territorio comunale stesso, con fraposizione di significative aree di decelerazione ambientale. Il documento conclude evidenziando, sulla base dello screening effettuato, " ... la mancanza di ricadute o incidenza sulle componenti ambientali e naturali osservate, date le caratteristiche complessive delle modifiche apportate nei confronti delle aree ambientali. ... Pertanto è possibile affermare che i contenuti della variante generale n. 13 in oggetto non comportano effetti plausibilmente misurabili generati, direttamente o indirettamente, a carico dei siti di importanza comunitaria per quanto attiene alle componenti abiotiche, alle componenti biotiche ed alle connessioni ecologiche delle aree."

Il Responsabile delegato di p.o. del Servizio geologico della Direzione centrale ambiente, energia e politiche per la montagna della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia ha reso, ai sensi della LR n. 27/1988 e s.m.i. e della LR n. 16/2009, art. 20, co. 2, il favorevole parere geologico n. 43/2011 del 13 luglio 2011 sulla variante n. 13 generale al PRGC del Comune di San Pietro al Natisone, con le seguenti prescrizioni:

- *"Fatte salve tutte le prescrizioni maggiormente cautelative introdotte dalla normativa urbanistica in aggiunta alla normativa del PAI, si ritiene comunque necessario il mantenimento delle norme proprie del PAI.*
- *L'edificazione esternamente agli areali delle frane di crollo individuate dall'IFFI, e in prossimità delle stessi, è consentita solo a seguito della realizzazione di puntuali verifiche di scendimento massi che evidenzino la sicurezza dei siti, come previsto all'ultimo capoverso di pag. 19 del su citato studio geologico.*
- *Venga modificato il codice della frana località Correda riportato a pag. 16 del su citato studio geologico in quanto erroneamente riportato. Il codice corretto deve intendersi 0302325700.*
- *Venga modificato il codice della frana località "versanti orientali del monte Jesera" riportato a pag. 16 del su citato studio geologico in quanto erroneamente riportato. Il codice corretto deve intendersi 0302325800.*
- *Venga modificato il codice della frana località "strada Ponteacco-Mezzana" riportato a pag. 18 del su citato studio geologico in quanto erroneamente riportato. Il codice corretto deve intendersi 0302326600.*
- *Per l'area S1 in località Vernasso Basso, ricadente in area a pericolosità elevata (P3), è consentito il solo mantenimento delle strutture fisse esistenti, di proprietà comunale, l'eventuale posizionamento di attrezzature temporanee per spettacoli e manifestazioni all'aperto, purché non impediscano il regolare deflusso delle acque in condizioni di piena richiamando a tal proposito quanto dichiarato nella sopra citata nota prot. 3949 del 16/11/2011, a firma del Sindaco di San Pietro al Natisone.*

*Le presenti prescrizioni devono essere recepite in sede di adozione dello strumento urbanistico in oggetto."*

L'art. 32, co. 1, lett. e), della LR n. 52/1991 e s.m.i. dispone che tra i contenuti del PRGC è compreso anche "... lo studio della situazione geologica, idraulica e valanghiva del territorio al fine di poter valutare la compatibilità'

ambientale delle previsioni di piano;". Tale studio, che per norma di legge è parte integrante dello strumento urbanistico, non risulta compreso tra gli elaborati adottati dal Consiglio comunale. Inoltre non è chiaro se e come lo strumento urbanistico adottato sia stato adeguato alle prescrizioni contenute nel surriportato parere di compatibilità geologica. Alla luce di quanto detto, si ritiene ricorrano le condizioni per formulare una indispensabile riserva vincolante (**Riserva n. 1**) finalizzata a: a) comprendere lo studio geologico tra gli elaborati tecnici facenti parte della variante generale n. 13 adottata; b) dare conto e dimostrazione del recepimento delle prescrizioni contenute nel parere geologico n. 43/2011 del 13 luglio 2011 reso dal Servizio geologico.

Il Servizio pianificazione territoriale, con note del 4 gennaio 2012, ha richiesto al Ministero per i beni e le attività culturali, Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia, Soprintendenza per i beni storici, artistici ed etnoantropologici del Friuli Venezia Giulia e Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia, di esprimere le proprie eventuali osservazioni per quanto di competenza in ordine alla necessità di tutela di beni architettonici e del patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico, nonché di beni archeologici sottoposti al vincolo del Dec. Leg.vo 22 gennaio 2004, n. 42, sulla variante. Nelle suddette note si è rappresentato che qualora il parere non pervenga entro venti giorni dal ricevimento della richiesta, si considererà, ai sensi dell'art. 16 della L. 241/1990, come modificato dall'art. 8 della L. 69/2009, che le Soprintendenze non abbiano prescrizioni da formulare. Contestualmente alla richiesta di cui sopra, è stato comunicato all'Amministrazione comunale che il termine di novanta giorni di cui all'art. 32, co. 4, della LR n. 52/1991 e s.m.i. è sospeso in attesa di ricevere il parere delle Soprintendenze suddette.

Il Servizio pianificazione territoriale, con nota del 2 gennaio 2012, ha comunicato al Comune di San Pietro al Natisone l'avvio del procedimento ai sensi di legge ed altresì che il termine del procedimento di cui all'art. 32, co. 4, della LR n. 52/1991 e s.m.i., comprensivo della sospensione determinata dalla richiesta di parere al Ministero per i beni e le attività culturali, è fissato al giorno 18 aprile 2012.

Infine, l'avviso di adozione della variante è stato pubblicato sul BUR n. 2 dell'11 gennaio 2012.

## **Contenuto ed esame dello strumento**

La variante generale, a partire dall'intervenuta decadenza dell'efficacia dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio e di quelli procedurali, pone l'attenzione sulla revisione di alcune scelte relative al sistema insediativo nelle sue differenziate prevalenti funzioni, adegua il PRGC alle normative regionali istitutive dell'ARIA n. 17 del fiume Natisone, dota lo strumento urbanistico generale del livello strutturale e pure della relazione di flessibilità, formula previsioni viabilistiche riguardanti la SS 54, segnatamente il superamento del nodo a Ponte San Quirino e l'alleggerimento del traffico anche nell'ambito urbano del capoluogo comunale, riscrive l'apparato normativo di piano anche in adeguamento alle definizioni dettate dalla LR n. 19/2009 e s.m.i.

### La struttura del Piano

La rappresentazione grafica della struttura del PRGC è sinteticamente riportata nella tavola P1. Il fatto che la variante espliciti il livello strutturale è, infatti, la condizione senza la quale il Comune non può legittimamente ricorrere alle procedure urbanistiche semplificate per i Comuni di montagna ai sensi dell'art. 10 della LR n. 33/2002 e s.m.i. come successivamente estese anche ai Comuni aventi meno di 2.500 abitanti ai sensi dell'art. 15, co. 2, della LR n. 12/2003 e alle quali fa riferimento il disposto di cui all'art. 63 bis, co. 21, della LR n. 5/2007 e s.m.i.

La struttura del PRGC evidenzia:

- i nuclei urbani e gli abitati di fondovalle e di montagna ed altresì il limite di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare riferito ai medesimi nuclei e abitati;
- gli ambiti di protezione dei nuclei urbani e degli abitati;
- l'esteso aggregato degli insediamenti artigianali e industriali esistenti situato tra Ponte San Quirino, Azzida e San Pietro costituente altresì il limite della massima espansione del medesimo aggregato;
- gli ambiti riferiti alle attività estrattive in essere;
- l'areale di nuova previsione della massima estensione di un ambito da destinarsi ad attività economico-produttive artigianali/commerciali di interesse comprensoriale, localizzato su aree pianeggianti poste a sud-ovest di Vernasso Alto. La trasposizione di detto ambito nel livello operativo (azzonamento e apparato normativo tecnico di attuazione) dello strumento urbanistico è subordinata (cfr.: Relazione di flessibilità,

Capitolo 2, Paragrafo 2.2, pag. 10) alla verifica dell'esistenza del fabbisogno insediativo, ma anche alla preventiva realizzazione degli interventi di ristrutturazione e riorganizzazione della SS 54, viabilità di grande comunicazione secondo quanto indicava il Piano Regionale della Viabilità (PRV);

- gli ambiti fluviali del fiume Natisone - comprendente anche l'Area di Rilevante Interesse Ambientale n. 17, istituita ai sensi della LR n. 42/1996 con il DPGR n. 031/Pres. del 6 febbraio 2001 - e dei torrenti Alberone, Erbezzo e del rio Vernasso;
- l'ambito della cava di Vernasso;
- la principale rete viaria. Per quanto riguarda la viabilità di grande comunicazione (secondo la gerarchia funzionale del PRV) della SS 54, lo strumento in esame individua – anche nella zonizzazione – l'ambito all'interno del quale localizzare il tracciato in variante. Tale ambito/tracciato, distaccandosi a monte dell'abitato di San Quirino e collegandosi in territorio del Comune di Cividale (le cui previsioni urbanistiche vigenti non prevedono alcuna soluzione del genere), si sviluppa su terreni e coltivi in destra orografica del Natisone – in fregio all'indicato nuovo areale dell'ambito per attività artigianali/commerciale a sud ovest di Vernasso Alto –, si piega verso est, attraversa il fiume Natisone e l'Aria n. 17 solcando anche aree coltivate interne all'Aria stessa, fino a ricongiungersi con la viabilità comunale (viale Azzida) a San Pietro. Da qui si prevede la continuazione della variante alla SS 54, con funzione di alleggerimento del traffico locale, a est dell'abitato del capoluogo su viabilità locale esistente da riqualificare, ma anche su viabilità di progetto, fino a riconnettersi – dopo una curva ad angolo retto, peraltro di dubbia efficacia tecnica – con l'attuale strada statale a monte del capoluogo stesso e prima di Sorzento. E' altresì indicata la viabilità di interesse regionale da ristrutturare (secondo la gerarchia funzionale del PRV) costituita dalla SP 19 del Natisone.

La componente strutturale dello strumento è data dalla rappresentazione cartografica della "Struttura del piano", intesa quale sintesi schematica degli elementi strutturali del territorio e del PRGC, assieme dalla "Relazione di struttura". Quest'ultima contiene pure la relazione di flessibilità.

Nella Relazione di struttura sono esposti gli obiettivi. Alcuni obiettivi espressi sono di carattere generale, altri sono invece riferiti a ciascuna zona compresa nei sistemi (urbano, produttivo, ambientale, relazionale) riconosciuti quali costitutivi gli assetti strutturali insediativi, i caratteri ambientali territoriali e l'organizzazione funzionale e infrastrutturale del progetto urbanistico dello strumento in esame. In proposito si rileva che per quanto nella premessa della Relazione di struttura si asserisca che oltre agli obiettivi sono altresì sviluppate le "strategie" mediante le quali si intende perseguire e garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati, dalla lettura poi del medesimo documento di piano emerge, invece, che alcuna strategia viene espressa. Si tratta, pertanto, di esplicitare in maniera compiuta e articolata le strategie attraverso le quali il Comune – in coerenza con le modalità dettate dalla disciplina normativa urbanistica di piano e dalle scelte progettuali – intende perseguire e raggiungere gli obiettivi espressi per ciascuno di essi, in coerenza con l'apparato normativo.

Oltre a quanto anzidetto, si deve altresì rilevare che alla definizione del livello strutturale dello strumento urbanistico concorrono, impropriamente, anche le norme di attuazione. In queste, infatti, sono espressi gli obiettivi di PRGC per ciascuna zona omogenea e contenuto cui le medesime norme di piano si riferiscono.

Il quadro strutturale risulta da un lato incompleto, e dall'altro non restituisce in un momento chiaro e organico gli obiettivi e le strategie. Infatti per come è elaborata la componente strutturale è giocoforza indispensabile effettuare una sorta di scomposizione e ricomposizione dei diversi elementi sparsi. Questa situazione rende indispensabile che gli obiettivi e le strategie di piano, per ciascun contenuto dello stesso, vengano esplicitati e raccolti in un unico documento organico, separato sia dalle norme di attuazione, sia dalla Relazione di flessibilità. Ciò richiede peraltro che gli obiettivi non siano espressi nelle norme di attuazione, nella misura in cui la modifica delle stesse norme nella parti contenenti gli obiettivi potrebbe essere oggetto di varianti non sostanziali per effetto dell'art. 17 del regolamento della parte urbanistica della LR n. 5/2007.

In definitiva la ricomposizione suddetta va svolta non solo per permettere l'esplicita e concreta definizione degli obiettivi e delle modalità per la loro attuazione (strategie), relazionati alle previsioni di piano (art. 30, comma 5, lett. a), n. 2), L.R. n. 52/1991), ma non da meno per consentire di disporre di un adeguato quadro strutturale che permetta di mettere in atto compiti e azioni imprescindibili e fondamentali richiesti dalla legge, e cioè:

- di verificare l'eventuale necessità di riadozione dello stesso piano regolatore, qualora le modifiche da apportare in sede approvativa siano tali da incidere sugli obiettivi e sulle strategie nel caso siano state formulate riserve dalla Giunta regionale (art. 32, comma 7, L.R. n. 52/1991);

- al Comune e anche alla Giunta regionale di verificare se le modifiche introdotte nello strumento generale a seguito dell'accoglimento di osservazioni e di opposizioni confliggano o meno con gli obiettivi e le strategie (art. 32, comma 8 bis, L.R. n. 52/1991).

In ordine a questi elementi e per le ragioni sovraesposte si ritiene indispensabile sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 2**) affinché il Comune ricomponga il quadro degli obiettivi, mettendo in luce le strategie in coerenza con le modalità determinate dalle norme di attuazione e stralciando da queste ultime gli obiettivi di piano.

Per quanto invece riguarda la prevista variante alla SS 54 e l'indicato ambito da destinarsi ad attività economico produttive artigianali-commerciali di interesse comprensoriale, si formulano le seguenti considerazioni a sostegno di una riserva vincolante (**Riserva n. 3**).

Se il Piano Regionale della Viabilità indicava la SS 54 quale viabilità di grande comunicazione da ristrutturare, l'art. 7 delle norme di attuazione di detto piano regionale assentiva l'inserimento negli strumenti urbanistici di grado subordinato del progetto di massima della viabilità di cui si tratta, previo formale parere degli Enti interessati alla realizzazione e gestione della strada con l'approvazione dell'Amministrazione regionale. Il Comune da un verso si rifà al PRV, dall'altro però non mette in campo nessuno dei passaggi succitati che lo stesso PRV richiedeva.

Tuttavia si deve rilevare che il nuovo Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica è stato adottato dalla Giunta regionale con propria delibera n. 2763 del 29 dicembre 2010 e poi definitivamente approvato con il D.P.Reg. n. 300/Pres. del 16 dicembre 2011 pubblicato sul BUR n. 1 del 4 gennaio 2012. A partire da tale ultima data, ai sensi dell'art. 6, co. 12, della LR n. 18/2011, il Piano Regionale della Viabilità, costituente variante al PURG, è abrogato.

E' dunque mutato il quadro programmatico sovraordinato vigente al quale si deve fare riferimento.

Detto Piano regionale delle infrastrutture, nell'individuare le strade di primo livello, indica anche gli obiettivi prestazionali, di qualità e di efficienza del servizio relativi a dette strade, tra le quali è compresa anche la SS 54 e per la quale le azioni programmatiche del piano prevedono la ristrutturazione in sede. Com'è noto, infatti, l'osservazione proposta dal Comune sul Piano regionale delle infrastrutture è stata accolta nel verso di riconoscere la ristrutturazione in sede della SS 54 (cfr.: Allegato 5a, Relazione del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, pag. 9).

E' di tutta evidenza che l'impostazione del tracciato e delle soluzioni viarie e tecniche, pure in rapporto all'equilibrio tra costo e beneficio, nonché le modalità atte a garantire l'efficienza di servizio e di sicurezza, sono di competenza dell'Ente proprietario della strada di intesa con la Regione, come nel caso della SS 54, e non già esclusivamente del Comune. Si ricorda peraltro che, ai sensi dell'art. 1, co. 5, delle norme di attuazione del Piano suddetto, i contenuti del medesimo Piano costituiscono quadro di riferimento per la pianificazione di livello sub-regionale. Inoltre i commi 13, 14 e 15 dell'articolo 6 della LR n. 18/2001, dettano disposizioni limitative di netta efficacia nei confronti della pianificazione comunale. Infine, da nessuno dei documenti costituenti la variante adottata emerge che il tracciato della variante della SS 54 indicato nello strumento urbanistico in esame corrisponde a un progetto preliminare approvato e pure condiviso con le strutture regionali competenti, oltre che con l'Ente proprietario della strada, tale da garantire, peraltro, le caratteristiche di cui all'art. 7 delle norme di attuazione del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto.

Si osserva poi che la variante in esame non può non tenere conto del documento tecnico di indirizzo facente parte del DPGR n. 031/Pres. del 6 febbraio 2001 istitutivo dell'Aria al quale, com'è noto, devono riferirsi i Comuni nel predisporre la variante allo strumento urbanistico generale in adeguamento al medesimo decreto istitutivo. Detti criteri stabiliscono, tra l'altro, che la finalità della strumentazione urbanistica comunale è quella di tutelare i contenuti naturali, geomorfologici, botanici e faunistici, storici e gli aspetti paesaggistici non solo nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ma anche "... in quelle non soggette e nelle aree contermini all'ARIA.", tenendo conto che deve essere limitata l'edificazione nelle "... aree agricole (*nb: coltivi*) esterne all'ARIA ... " perché queste "... mantengono una funzione di decelerazione trasformativa ...", per cui nelle stesse aree va mantenuto, ove possibile, il paesaggio rurale tradizionale e gli elementi vegetali arborei ed arbustivi caratteristici. Infine detti criteri, pur ammettendo anche la possibilità di indicare nello strumento urbanistico la localizzazione di strade, stabiliscono che queste devono tuttavia essere conseguenti ad una disciplina urbanistica tale da mitigare il più possibile il loro impatto sull'ambiente e sul paesaggio "... mediante accorte localizzazioni ...". Come la soluzione viaria prospettata dallo strumento in argomento risponda a detto precetto normativo, non viene in alcun modo detto.

Si osserva altresì che l'art. 10, co. 1, lett. a), della LR n. 33/2002 e s.m.i. esclude espressamente l'applicabilità delle procedure delle varianti non sostanziali per le variazioni del PRGC che modifichino le Aria, modifiche che non sono costituite dalle sole variazioni di perimetro, ma che ineriscono ogni previsione urbanistica che riguarda la medesima Aria, com'è la modifica del tracciato della viabilità al suo interno. In questo senso la relazione di flessibilità va corretta per eliminare la flessibilità relativa alle modifiche della localizzazione del tracciato della SS 54 anche all'interno dell'Aria.

I criteri di cui al DPGR n. 031/Pres. del 6 febbraio 2001 richiedono che le previsioni urbanistiche si facciano carico di corrispondere all'esigenza di garantire la decelerazione della pressione antropica nei confronti della risorsa ambientale costituita dall'Aria. Ciò esclude che anche nelle aree prossime all'Aria sia compatibile introdurre previsioni urbanistiche che si pongono in contrasto con i criteri summenzionati e la cui applicazione è strumentale al perseguimento dell'obiettivo di tutela ambientale e paesaggistica del territorio che supporta l'istituzione dell'Aria stessa. E' il caso costituito dall'indicato ambito da destinarsi ad attività produttive economiche-artigianali e commerciali di interesse comprensoriale localizzato nella struttura del piano a sud-ovest di Vernasso Alto, su aree prospicienti il tracciato della variante alla SS 54.

In aggiunta ai sopradetti rilievi, fondati sui criteri urbanistici che sono parte integrante del provvedimento di istituzione dell'Aria n. 17, si deve rilevare che nell'ambito territoriale comprensoriale del Cividalese-Natisone vi sono ampie ed estese zone destinate ad accogliere attività produttive-economiche anche per le esigenze comprensoriali. Si fa riferimento all'ampia zona D2 in comune di Cividale del Friuli (la cui estensione assomma a circa 51 ettari), posta lungo la SS 54 e antistante all'insediamento del Consorzio per lo Sviluppo industriale del Friuli Orientale (CSIFO). Peraltro l'art. 32, co. 3, lett. b), della LR n. 52/1991 dispone che il PRGC deve prevedere un equilibrato sviluppo degli insediamenti, con particolare riguardo alle attività economiche da sviluppare nell'ambito del territorio comunale. Va peraltro tenuto conto che già la presente variante introduce la possibilità di ampliare l'aggregato artigianale produttivo di Azzida su nuove aree. La previsione dell'ambito prospiciente al tracciato della variante alla SS 54, invece, comporta un impatto urbanistico e paesaggistico che contrasta con tale assunto in quanto immette all'interno del territorio di fondovalle, in vicinanza con l'Aria, una previsione insediativa che sottrae suolo alla funzione agricola, dando luogo ad una trasformazione irreversibile del paesaggio rurale (risorsa da conservare non solo per la produzione agraria, ma anche fattore di valorizzazione e di attrazione turistica del territorio). Viepiù suscita perplessità che lo strumento urbanistico in esame, prima ancora che venga attivata qualsivoglia soluzione viaria sulla SS 54, di fatto ponga in anticipo le basi potenziali perché la stessa viabilità primaria possa subire una diminuzione del livello di servizio e di sicurezza a causa di flussi di traffico liberati e attratti dall'insediamento previsto, aggiuntivi a quelli in essere, ancorché in uno scenario non prossimo quale è il livello strutturale.

In definitiva, la riserva è preordinata a stralciare in ogni parte dello strumento, la prevista variante alla SS 54 fino all'innesto su viale Azzida nel capoluogo, comprensiva del raccordo a monte del capoluogo stesso, come pure l'indicato ambito per attività produttive economiche-artigianali e commerciali di interesse comprensoriale prospiciente alla medesima variante alla SS 54.

Per quanto riguarda la rappresentazione del limite di massima espansione delle zone urbanizzate e urbanizzabili relative ai nuclei ed agglomerati urbani, si svolgono alcune considerazioni che sostengono e motivano la proposizione di una indispensabile riserva vincolante.

Il limite riportato nella Struttura del PRGC appare in alcune circostanze assai esteso al punto che la localizzazione al suo interno di nuove e aggiuntive zone edificabili, previa formazione di variante allo strumento generale secondo le procedure e i limiti di legge vigenti, può dare luogo alla riproduzione di esiti insediativi poco compatti dal profilo dell'assetto morfologico. Si osserva peraltro e in proposito che la stessa variante in esame (cfr.: direttive e Relazione generale) rivolge una considerazione critica proprio verso l'esito urbanistico scaturito dal processo di sviluppo urbanistico locale, anche attuativo, valutato poco attento a conseguire il compattamento degli insediamenti. Tali rilievi critici la variante li esprime soprattutto in rapporto agli abitati di fondovalle e al capoluogo comunale. Si tratta di rendere maggiormente coerente il rapporto tra l'impostazione dichiarata e la sua traduzione potenziale.

Merita evidenziare in proposito che il limite di massima espansione non costituisce solamente il campo di determinazione delle modifiche al PRGC nel rispetto della sola Relazione di flessibilità, ma pure l'ambito spaziale all'interno del quale le varianti al PRGC diverse da quelle derivanti dalla flessibilità operativa, possono essere formate dal Comune in ossequio all'art. 10, co. 1, lett. a), della LR n. 33/2002. In altri termini, il limite di massima espansione non costituisce una sorta di spazio libero all'interno del quale è possibile pervenire a configurare uno

strumento urbanistico altro e diverso rispetto all'impostazione dello stesso piano urbanistico generale. In questo senso il limite afferente al sistema insediativo urbano, segnatamente quello dei nuclei di fondovalle, appare fuori scala.

Questa incoerenza la si ravvisa sia in rapporto alle dinamiche demografiche locali – che esprimono discostamenti positivi, ma piccoli e pure discontinui (cfr.: si veda il numero dei residenti che dai 2.256 del 2009 è calato ai 2.207 dell'inizio del 2011, fonte ISTAT), a fronte peraltro di aspetti che denotano una debolezza della compagine sociale che emergono dalla stessa Relazione di piano e che più oltre si evidenziano – sia in relazione alla adeguata sostenibilità urbanistica degli esiti prefigurati di cui si è trattato in precedenza. Si deve altresì tenere conto che la Relazione di flessibilità mette in campo – tra zone B1, B2, B3 e C – ben 92.000 mq di edificabilità ulteriore, alla quale si aggiunge quella potenzialmente liberabile dalle varianti di cui all'art. 10, co. 1, della LR n. 33/2002 cui si è fatto cenno in esordio. E' di immediata percezione quale possa essere, nel concreto, l'esito del "combinato disposto" di tali meccanismi nei confronti della struttura urbanistica e della morfologia insediativa locale come pure in termini di consumo di suolo e in definitiva di un coerente ed equilibrato rapporto tra dinamiche demografiche e sostenibilità urbanistica conseguente.

Per queste ragioni si ritiene indispensabile che il limite di massima espansione venga corretto e ridotto per ricondurlo ad una maggiore coerenza con l'esigenza di conseguire un insediamento compatto e, altresì, per evitare di creare le condizioni che possono contrastare con la morfologia urbanistica dei nuclei storici e di antico impianto. Infatti va tenuto pure conto che verso questi ultimi elementi peculiari degli insediamenti abitativi locali, la variante dichiara di assumere azioni tese a garantire il loro recupero e completamento, rivolgendo la prioritaria attenzione al conseguimento della salvaguardia delle loro caratteristiche culturali edilizie e urbanistiche. Tali obiettivi non sono conseguibili con la sola disciplina degli interventi edilizi a carico del patrimonio edilizio esistente interno a detti nuclei storici e di antico impianto, ma anche e preventivamente mediante scelte urbanistiche di localizzazione delle aree edificabili e altresì di quelle di potenziale futura espansione edilizia-urbanistica, conformi a tali principi e obiettivi.

Per tali ragioni si formula pertanto una indispensabile riserva vincolante (**Riserva n. 4**), affinché il limite di massima espansione insediativa a est e a nord di San Pietro, come pure quelli di Ponteacco, Sorzento e di Vernasso, vengano corretti in riduzione.

#### La ricognizione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio e procedurali

La disamina svolta dal Comune indaga lo stato di attuazione delle previsioni costituenti vincoli preordinati all'esproprio di PRGC afferenti il sistema dei servizi e delle attrezzature collettive. La ricognizione è analitica e puntuale e riguarda l'intera gamma delle previsioni urbanistiche inerenti il sistema nella sua sub-articolazione funzionale. Per ciascuna previsione confermata e producendo reiterazione del vincolo urbanistico preordinato all'esproprio, viene data descrizione delle motivazioni urbanistiche sulle quali si fondano le scelte comunali. L'impianto sostanziale delle previsioni concernenti il sistema dei servizi e delle attrezzature collettive viene confermato, seppure con alcune modifiche. Sugli esiti congiunti tra tale ricognizione, alcune nuove previsioni e la dotazione di attrezzature e servizi si dirà più oltre nel presente documento istruttorio dal profilo urbanistico.

La ricognizione svolta, tuttavia, non pare consideri anche le previsioni inerenti la viabilità costituenti vincolo urbanistico preordinato all'esproprio che sono reiterate a livello azzonativo. Si tratta dunque di completare la ricognizione effettuata. Per tale ragione si ritiene di formulare una indispensabile riserva vincolante (**Riserva n. 5**).

La ricognizione comunale, inoltre, affronta anche la tematica dei vincoli urbanistici procedurali svolgendo la verifica dello stato di attuazione delle previsioni dello strumento generale vigente subordinate alla preventiva pianificazione urbanistica particolareggiata. L'esito della disamina effettuata porta il Comune a motivare le scelte di conferma del vincolo urbanistico procedurale, come pure alla determinazione di stralciare ambiti soggetti a pianificazione urbanistica di dettaglio, nonché di modificare il perimetro di alcune zone soggette a PRPC, ma pure di prevedere nuovi ambiti soggetti a pianificazione particolareggiata.

#### Il sistema insediativo a prevalente carattere residenziale

Innanzitutto il Comune effettua una ricognizione dello sviluppo storico del sistema insediativo dalla quale trae spunti per formulare osservazioni auto-critiche, come ricordato in precedenza, da cui trarre basi per

l'impostazione delle scelte. In secondo luogo produce la lettura e la rappresentazione delle aree urbanizzate ed edificate.

La variante, pur confermando nella sostanza la tipologia azzonativa costitutiva il sistema a prevalente carattere residenziale impressa dallo strumento urbanistico generale vigente, apporta diverse modifiche anche importanti in termini di rilievo urbanistico. Al contempo molteplici sono gli stralci che la variante apporta alle zone B nella loro articolazione sub-zonale. Gli stralci interessano soprattutto aree di frangia collocate ai margini di quasi tutti i nuclei e gli abitati, anche se parte delle stesse aree viene poi compresa all'interno del limite di massima espansione urbana rappresentata nella Struttura di piano.

Le zone B sono suddivise in:

- B0, corrispondono agli edifici singoli o raccolti in piccoli agglomerati di pregio storico-ambientale (Azzida, Oculis, Ponteacco, San Pietro, Sorzento, Sottovernassino). A volte comprendono gli edifici già soggetti agli interventi di riparazione ai sensi dell'art. 8 della LR 30/1977. Sono ammessi solo gli interventi manutentori e quelli di restauro e risanamento conservativo. La variante disciplina i criteri costruttivi, gli elementi tipologici architettonici e i materiali da applicare negli interventi ammessi.
- B1, sono le parti centrali di impianto storico del capoluogo San Pietro e di alcune frazioni (Azzida, Becis, Chiamai, Costa, Ponteacco, Ponte San Quirino, Puoie, Sorzento, Sottovernassino, Vernasso Basso, Vernassino). Gli interventi ammessi, in aggiunta a quelli della zona B0, prevedono anche la possibilità di ampliamento degli edifici, di ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento una tantum di 150 mc nel caso di saturazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria. La variante disciplina i criteri costruttivi, gli elementi tipologici architettonici e i materiali da applicare negli interventi ammessi.
- B2, sono le aree storiche che hanno subito trasformazioni tali da averne mutato le originali caratteristiche, pur rinvenendosi ancora la struttura urbanistica omogenea. Gli interventi ammessi sono come quelli per la zona B1. Anche in questa circostanza la variante disciplina i criteri costruttivi, gli elementi tipologici architettonici e i materiali da applicare negli interventi ammessi.
- B3, sono le aree di recente edificazione che presentano ancora lotti liberi da edificare. Alcune delle zone di nuova previsione (San Pietro, Ponteacco e Sorzento) sono campite in modo particolare. In questi casi gli interventi edificatori ammessi sono subordinati alla stipula di una convenzione urbanistica con il Comune per la cessione di aree indispensabili all'ampliamento-rettifica della viabilità pubblica valutate necessarie per migliorare la funzionalità viaria. Su una superficie complessiva di zona B di 359.000 mq, risultano liberi ed edificabili 67.000 mq. Per quanto riguarda le nuove zone B convenzionate previste a Ponteacco e a Sorzento, queste non pare rispettino il requisito stabilito all'art. 33 delle norme di attuazione del vigente PURG, cioè avere almeno 1/8 della superficie di zona coperta da edifici esistenti. Risulta pertanto indispensabile formulare una riserva vincolante (**Riserva n. 6**) affinché sia dimostrata la conformità con la vigente disposizione sovraordinata, fermo restando che in caso negativo dette previsioni non possono essere confermate.
- B4, si tratta di alcune aree edificate in maniera rada (Ponteacco, Correda e Mezzana). Per ciascuna delle tre zone la variante indica la quantità massima edificabile negli interventi di nuova costruzione.

Le zone C di espansione. Su una superficie complessiva di 101.000 mq, sono libere aree per 79.000 mq circa. Nella zonizzazione sono perimetrare sia quelle in corso di attuazione confermate, sia quelle previste dal vigente PRGC i cui piani particolareggiati devono ancora essere formati e che sono confermate, nonché quelle introdotte ex novo. Infatti, se rispetto al vigente PRGC alcuni ambiti di zona C sono stralciati o ridotti o trasformati in zona B essendo stati completati, la variante introduce due ambiti di zona C a San Pietro (uno a est del cimitero su un versante collinare boscato nettamente separato dall'abitato, l'altro su aree poste a sud del capoluogo) e uno a Vernasso Alto. Relativamente alla nuova zona C prevista a San Pietro sul versante collinare a est del cimitero, si rileva che la sua collocazione isolata e al di fuori dell'ambito urbano costituisce un elemento che contrasta nettamente con l'impostazione strutturale che lo stesso strumento si dà per le espansioni urbane, e cioè mirare al compattamento degli insediamenti e pervenire all'integrazione con i nuclei urbani (cfr.: Relazione di struttura, pag. 1 Obiettivi generali e pag. 4 Zone C). Inoltre con riferimento al medesimo ambito di zona C si richiama il criterio contenuto nel PURG (cfr.: Allegato A alle norme di attuazione, parte relativa alle zone C) indirizzato a localizzare le zone di espansione nelle aree limitrofe ai centri edificati esistenti. Anche la localizzazione della zona C a est di Vernasso Alto suscita alcune perplessità, seppure di diverso rilievo. L'area è infatti soggetta al vincolo paesaggistico, dato che ricade parzialmente nella fascia di rispetto da un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche come indicato nella zonizzazione. In questa circostanza la disciplina relativa alla zona dovrebbe essere rinforzata al fine di collocare l'area di verde pubblico interna all'ambito nella parte soggetta al vincolo paesaggistico, riducendo di conseguenza la densità edificabile. Si ritiene pertanto di sollevare una indispensabile

riserva vincolante (**Riserva n. 7**) affinché il Comune stralci la zona C a est del cimitero a San Pietro al Natisone correggendo di conseguenza anche il limite della massima espansione urbana sulla Struttura di piano, come anche rilevato nella precedente riserva n. 4, e apporti le necessarie integrazioni nello strumento urbanistico per quanto riguarda la zona C a Vernasso Alto in maniera da migliorare il rapporto tra la nuova urbanizzazione ed il vincolo paesaggistico.

La zona mista O del capoluogo è confermata. Tuttavia appare indispensabile che la normativa di zona venga corretta per quanto riguarda la funzione diversa dalla residenza: deve essere in ogni caso inferiore alla residenza e non pari in quanto al residenza deve prevalere, in conformità con le disposizioni normative del PURG per questo tipo di zona omogenea (**Riserva n. 8**).

Fanno parte del sistema insediativo urbano le aree classificate nella zona V interne ai nuclei abitati costituite dagli orti, cortili e giardini privati, strettamente connessi con la struttura urbanistica.

Al pari le aree inedificate che, secondo lo strumento in esame, hanno una stretta connessione anche con gli edifici di maggiore pregio storico-architettonico e con i nuclei storico-ambientali, sono riconosciute nella zona VP del verde di protezione a costituire protezione e tutela delle forti valenze ambientali e paesaggistiche cui sono connesse.

Ambedue le componenti del progetto urbanistico dello strumento in argomento non sono comprese tra le zone sulle quali la flessibilità prevede la possibilità trasformativa funzionale.

Il sistema delle attrezzature e dei servizi collettivi è articolato, nel rispetto del DPGR n. 126/1995, tra quelli pubblici (S1 e nella subarticolazione funzionale) e quelli privati (S2). Questi ultimi corrispondono alle strutture esistenti (il kartodromo a Clenia e il parcheggio per camper e autocaravan lungo la SS 54 all'altezza della zona industriale esistente).

#### Il fabbisogno abitativo, il dimensionamento e la capacità insediativa teorica

Il calcolo effettuato per il fabbisogno abitativo si fonda sulle valutazioni di seguito sintetizzate.

Nel periodo considerato 2001-2009 (sostanzialmente intercorrente dal PRGC in adeguamento alla LR n. 52/1991, alla fase della formazione della variante in esame) la popolazione residente, nel complesso, è cresciuta, passando da 2.155 a 2.226 abitanti, anche se la dinamica non è sempre caratterizzata da segni positivi. Nel medesimo periodo si è assistito ad un incremento del numero delle famiglie, che passa da 886 a 976, al quale corrisponde però una contrazione del numero medio di componenti per famiglia (da 2,43 a 2,31).

I calcoli sviluppati per il fabbisogno abitativo si basano su un quadro conoscitivo riferito alle abitazioni piuttosto datato, considerato che sono quelli del censimento del 2001 (abitazioni occupate, stanze occupate, taglia media delle abitazioni occupate, rapporto tra il totale delle famiglie e il totale delle abitazioni occupate, indice affollamento nel rapporto abitanti/stanza 0,49), anche se applicato su dati demografici più recenti.

Dai dati esposti emerge la presenza di un fenomeno, ascrivibile alla debolezza della compagine sociale, costituito dallo stock di unità abitative inoccupate che assume un valore significativo. Emergono altri elementi importanti e qualificanti: la minore capacità di attrarre abitanti del capoluogo (si passa da 1.365 a 862) a "vantaggio" di altri centri nel territorio comunale (significativo il fenomeno dell'incremento rilevante degli abitanti residenti nelle case sparse) e la significativa contrazione della popolazione in età scolare. A questi si aggiunge il saldo naturale caratterizzato costantemente da valori negativi, a fronte di un saldo migratorio di segno opposto.

In definitiva il calcolo del fabbisogno si concentra su alcuni elementi che assumono un peso maggiore:

- l'ipotesi che anche nel prossimo decennio si assista alla medesima crescita del saldo migratorio del periodo 2001-2009 (165 persone in otto anni, pari a 21 abitanti anno di media, ai quali è applicato l'indice di 0,49 abitanti/stanza), da cui esita un fabbisogno pari a 429 stanze;
- l'ipotesi che anche nel prossimo decennio si assista alla medesima crescita del numero di famiglie del periodo 2001-2009 (6 famiglie/anno della dimensione media di 2,31 persone a cui è applicato l'indice di 0,49 abitanti/stanza) da cui esita un fabbisogno di 283 stanze. A questo valore il Comune applica una riduzione, sia alla luce del fatto che il fabbisogno determinato dal saldo migratorio assorbe quello determinato dall'incremento del numero delle famiglie, sia in considerazione del fatto che si assiste ad un trend di diminuzione del numero di componenti la famiglia media e la contrazione dei matrimoni. Il fabbisogno ascritto all'incremento delle famiglie viene infine ridimensionato su 236 stanze;

- l'ipotesi, basata sul numero dei residenti nei centri abitati nel 1991-2001-2009, che comporta lo spostamento di residenza tra i vari centri e che produrrebbe un fabbisogno di ulteriori 150 stanze.

A questi valori si aggiungono altre valutazioni elaborate dal Comune (abitazioni in condizioni igienico-funzionali non recuperabili, sovraffollamento, ipotesi di obsolescenza di parte del patrimonio abitativo, l'attrazione determinata dai servizi e dalle attività produttive). In conclusione il fabbisogno complessivo per il prossimo decennio calcolato ammonta a 1.197 stanze.

Il dimensionamento dello strumento finalizzato a soddisfare il fabbisogno espresso in stanze, considera le disponibilità delle zone B nella loro sub-articolazione, delle zone C ed O, applicando però una riduzione del 30% rispetto al massimo potenziale edificabile. Emerge che le previsioni dello strumento consentono la realizzazione di 1.011 stanze rispetto alle 1.197 necessarie.

La capacità insediativa teorica è calcolata secondo quanto dispone il DPGR n. 126/1995 per i Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, dunque sulle sole zone di espansione C. A queste il Comune ha aggiunto le aree libere nelle zone B4 e O, applicando poi un indice di abbattimento corrispondente all'ipotetico effettivo grado di realizzazione delle previsioni nell'arco temporale decennale. La capacità insediativa teorica si conclude su 2.427 abitanti (cfr.: abitanti residenti al 2009 2.226), valore inferiore a quello dello strumento generale vigente (2.818 abitanti).

#### La dotazione degli standard urbanistici

Già lo stato di fatto evidenzia che, per la classe dimensionale, lo strumento urbanistico soddisfa ampiamente i minimi richiesti dalla normativa regionale vigente. La necessità di prevedere adeguate aree per la fermata dei vettori di linea del trasporto pubblico su gomma, nonché la diffusione di nuclei e centri urbani nel territorio, può spiegare implicitamente la volontà dell'Amministrazione locale di dotare le comunità locali di diffuse aree di parcheggio e di aree di verde di quartiere oltre i minimi obbligatori. Suscita comunque perplessità tale diffusione di previsioni soprattutto del verde di quartiere, a fronte di una situazione economica e finanziaria generale e pubblica in particolare, ben nota ed evidente. Si ritiene quindi indispensabile che il Comune riconsideri l'esigenza di differenziare le previsioni relative alle aree di verde di quartiere ancora da realizzare, riconoscendole piuttosto nella categoria delle attrezzature extra-standard – zona S2 analogamente al kartodromo – la cui attuazione è realizzata da parte privata (**Riserva n. 9**).

#### Il sistema insediativo a carattere produttivo e commerciale

Le aree degli esistenti insediamenti corrispondenti alle zone D3 sono sostanzialmente confermate. Si prevede, invece, l'ampliamento dell'aggregato artigianale di Azzida/Ponte San Quirino verso nord, in direttrice della parte meridionale del capoluogo mediante l'individuazione di una zona D2 di circa 37.000 mq. Questo ampliamento richiede di dare analiticamente conto dell'effettivo stato della zona artigianale esistente anzidetta, sia in termini di aree libere, sia di capannoni in stato di abbandono e di inutilizzo. La riconversione di questi ultimi dovrebbe essere perseguita prioritariamente alla previsione di nuove espansioni, tanto più che l'art. 32, co. 3, lett. b), della LR n. 52/1991 dispone che il PRGC deve prevedere un equilibrato sviluppo degli insediamenti, con particolare riguardo alle attività economiche da sviluppare nell'ambito del territorio comunale. Si ritiene pertanto di sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 10**) affinché il Comune dia conto e dimostrazione analitica dello stato della zona artigianale suddetta, cioè della sua effettiva saturazione fisica e delle unità produttive in attività, tale da poter giustificare la previsione di una nuova zona D2 in ampliamento dell'aggregato artigianale.

Vengono confermate le zone D4 destinate alle attività estrattive. Al pari è confermata, con un modesto ampliamento, anche l'esistente zona commerciale H3 situata in un'area in fregio alla SS 54 all'ingresso della zona artigianale di Azzida/Ponte San Quirino.

Si annovera nell'ambito del sistema in menzione e ai soli fini espositivi della presente relazione, la zona G2 prevista tra San Pietro e Correda. Si tratta della conferma di una previsione contenuta nello strumento generale vigente. Seppure non si ritenga di sollevare alcun rilievo, merita tuttavia segnalare all'Amministrazione comunale che le attività agrituristiche, ammesse nella zona G2 dallo strumento in esame, sono sempre ammesse dalla vigente legislazione regionale in materia nelle zone agricole, in quanto si tratta di attività che integra il principale reddito agrario del coltivatore e che risponde a una ben precisa disciplina. In buona sostanza si tratta di attività diversa da quella alberghiera, ricettiva e ristorativa tradizionale (nb: L.R. 22 luglio 1996, n. 25 e s.m.i. e

Regolamento, recante i criteri e le modalità per l'esercizio dell'attività di agriturismo approvato con il D.P.Reg. 11 ottobre 2011, n. 234/Pres.).

#### Il sistema agricolo

Le zone E2 degli ambiti boschivi sono confermate.

Le zone E4.1 agricolo paesaggistico – similmente al vigente PRGC – sono suddivise in due categorie. Le zone E4.1a corrispondenti alle aree terrazzate coltivate anche a orti in prossimità e a ridosso dei nuclei abitati con i quali hanno una stretta relazione storica, sociale ed economica. Questo rapporto dà luogo ad una qualificazione d'insieme del paesaggio di monte. Le zone E4.1b, invece, si riferiscono ad aree terrazzate nel fondovalle ed hanno una prevalente funzione agricola produttiva.

Nella zona E4.R di rispetto dei centri abitati sono invece annoverate le aree che si situano intorno ai centri abitati di fondovalle alle quali viene riconosciuto il ruolo di decelerazione tra campagna e insediamenti abitati e quello di fungere da separatore tra funzioni e attività di diversa natura che richiedono la conservazione di un adeguato spazio fisico e territoriale (nb: tra abitati e zone artigianali). Per queste ragioni lo strumento dichiara di voler conservare la funzione riconosciuta alle aree classificate nella zona E4.R e di volerne mantenere inalterato il rapporto tra l'edificato e le aree libere limitandone l'edificazione (cfr.: pag. 22 Relazione generale). Tale assunto è confermato sia nella Relazione di struttura, dove rappresenta l'obiettivo di piano, sia negli obiettivi riprodotti nelle norme di attuazione. Tuttavia e in proposito si rileva che il limite di massima espansione rappresentato nella Struttura di piano intorno ad alcuni dei centri abitati di fondovalle comprende e assorbe diverse aree classificate in zona E4.R, con ciò rendendo possibile la trasformazione delle stesse zone verso l'edificazione, come esplicitamente indicato in diverse circostanze nella Relazione di flessibilità. Si ritiene che la rappresentazione del limite di massima espansione di alcuni centri abitati di fondovalle e la Relazione di flessibilità si pongano in contrasto con l'impostazione strategica dello strumento urbanistico in relazione al ruolo e alla funzione esplicita che si riconosce alla zona E4.R. Dato l'obiettivo esplicito fondante espresso dallo strumento nei riguardi delle aree classificate nella zona E4.R, il limite di massima espansione e la stessa Relazione di flessibilità vanno corretti e posti in stretta coerenza con l'obiettivo esplicito di piano. A tale scopo si formula una riserva vincolante (**Riserva n. 11**).

Nella zona E7 sono riconosciuti gli allevamenti zootecnici esistenti (E7.1), alcuni dei quali con una riduzione della rispettiva area rispetto al vigente PRGC (Vernasso, Oculis e Clenia). E' riconosciuto ex-novo l'unico allevamento ittigenico (E7.2) a Cedron.

#### Il sistema ambientale

La variante è occasione per adeguare lo strumento urbanistico generale al decreto del Presidente della Giunta regionale n. 031/Pres. del 6 febbraio 2001 istitutiva della perimetrazione dell'ARIA n. 17 del fiume Natisone. Il decreto contiene, come già si è ricordato in precedenza, i criteri ai quali i Comuni devono attenersi per l'adeguamento del proprio strumento urbanistico generale. Tali criteri, tra l'altro, assentono che i Comuni nel recepimento dell'ARIA possano apportare modifiche non sostanziali alla perimetrazione, vuoi per il cambio di scala, vuoi per le ragioni specificate nei medesimi criteri alle quali si rinvia. In proposito si osserva che la perimetrazione effettuata dal Comune per la parte a nord si discosta in maniera sostanziale da quella contenuta nel suddetto decreto nella misura in cui lascia fuori una significativa parte dell'area fluviale del Natisone nel tratto tra San Pietro e Oculis. Di questo peraltro non viene data alcuna motivazione che la giustifichi rispetto alle circostanze indicate nei criteri allegati al decreto anzidetto. Si ritiene pertanto indispensabile sollevare una riserva vincolante (**Riserva n. 12**), affinché il Comune corregga lo strumento urbanistico per recepire in maniera completa il perimetro dell'ARIA.

Lo strumento in esame riconosce l'ambito fluviale del Natisone a comprendere anche i torrenti Alberone ed Erbezzo. All'interno dei territori costituenti l'ambito fluviale, sono indicati:

- il perimetro dell'ARIA del fiume Natisone, come sopra rappresentato, al cui interno a sua volta sono diversamente indicate le aree di interesse naturalistico ambientale (corrispondenti all'alveo e sue adiacenze) e quelle di interesse agricolo ambientale (corrispondenti ad aree coltivate correlate con l'insieme fluviale);
- le aree classificate in zona E4.2 corrispondono al tratto del fiume Natisone a monte esterno all'ARIA che conserva un interesse ambientale. Alcune di queste aree sono coltivate.

Infine, viene riconfermato l'ambito dell'ex cava di Vernasso, già ambito di tutela ambientale B.18 del PURG.

### Le norme di attuazione

Relativamente alla riscrittura del corpo delle norme di attuazione, si pongono in evidenza i soli contenuti che esprimono criticità o che sono in contrasto con norme e strumenti sovraordinati vigenti e che pertanto richiedono di essere corrette. A tal fine si formula una riserva vincolante affinché il Comune provveda ad apportare le necessarie correzioni (**Riserva n. 13**).

#### *Art. 2 – Definizioni*

- Si osserva che manca la definizione del Rapporto di copertura (RC), indice che invece si ritrova nella disciplina di alcune zone omogenee. Si tratta di colmare la carenza.
- Si rileva che gli indici relativi alla Densità territoriale (DT) e la Densità fondiaria (DF) non si riscontrano nel prosieguo della normativa di piano. Valuti il Comune l'opportunità di conservarli.

#### *Art. 5 – Opere di urbanizzazione*

Si tratta di aggiornare l'elenco in conformità all'art. 5 del Regolamento di attuazione della LR n. 19/2009 approvato con il D.P.Reg. 20 gennaio 2012, n. 018/Pres.

#### *Art. 6 – Classificazione degli interventi*

Si tratta di adeguare l'attività edilizia libera di cui al punto 6.3) alle modifiche apportate alla LR n. 19/2009 dall'art. 17, co. 1, lett. b) ed e), della LR n. 17/2010.

#### *Art. 10 – Zona omogenea O*

Si tratta di specificare che nella zona, in quanto soggetta a piano attuativo, la complessiva somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali non può superare la soglia di 1.500 mq. Un tanto in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 2 e 15 della L.R. n. 29/2005 e s.m.i.

#### *Art. 14.1 – Zona D2*

Si tratta di specificare che nella zona, in quanto soggetta a piano attuativo, la complessiva somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali non può superare la soglia di 1.500 mq. Un tanto in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 2 e 15 della L.R. n. 29/2005 e s.m.i.

#### *Art. 16.1 – Zona E2*

Si tratta di precisare quali sono le "... aree individuate sulla zonizzazione ..." nelle quali trova applicazione l'ultimo punto del paragrafo 3 (destinazioni e interventi ammessi).

#### *Art. 16.2 – Zona E4.1*

Si tratta di precisare quali sono le "... aree individuate sulla zonizzazione ..." nelle quali trova applicazione l'ultimo punto del paragrafo 3 (destinazioni e interventi ammessi).

#### *Art. 17.3 – Zona D3.2*

Si fa presente che l'area classificata nella predetta sottozona in località Biarzo nella zonizzazione appare esterna al perimetro dell'ambito fluviale del Fiume Natisone, del torrente Alberone e del torrente Erbezzo a cui fa riferimento l'art. 17 delle norme di attuazione. Si tratterebbe, dunque, di correggere adeguatamente la normativa di zona ogni qualvolta si fa riferimento al Molino Dorbolò.

#### *Art. 17.6 – Zona AR*

Si tratta di correggere il richiamo all'art. 20 con art. 21.

#### *Art. 18 – Ambito della cava di Vernasso*

Si tratta di precisare quali sono le "... aree individuate sulla zonizzazione ..." nelle quali trova applicazione l'ultimo punto del paragrafo 3 (destinazioni e interventi ammessi).

#### *Art. 23 – Infrastrutture*

#### *Art. 24 – Limiti di rispetto*

#### *Art. 26 – Disposizioni per la regolamentazione degli accessi*

Si tratta di stralciare i richiami al PRV e di adeguare il contenuto degli articoli alle definizioni e alle norme di cui al vigente Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica.

#### Art. 31 – Pannelli solari termici ed impianti di produzione di energia elettrica da cellule fotovoltaiche

La disciplina adottata – oltre alla regolamentazione edilizia-urbanistica della posa di pannelli sui tetti dei fabbricati – ammette la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia elettrica (“parchi fotovoltaici”) nelle zone D, E4.1b (agricole paesaggistiche di fondovalle) ed E4.R (agricole di rispetto dei centri abitati).

La normativa adottata, inoltre, sia nelle zone E4.1b che nelle zone E4.R, fissa le minime distanze tra detti impianti e le zone residenziali e per servizi e attrezzature collettive, le residenze sparse, le strade, i confini di proprietà, dai corsi d’acqua, dai cimiteri, nonché tra singoli impianti. Per la sola zona E4.R, in più, la disciplina di piano limita anche la massima potenza degli impianti a 100 Kw. Infine, la norma di piano adottata detta criteri di mitigazione paesaggistica.

In ordine a dette questioni si ritiene di svolgere il seguente ragionamento finalizzato a correggere e integrare la normativa anzidetta.

Com’è noto, l’art. 40, co. 1, della LR n. 5/2007 e s.m.i. prevede che gli interventi relativi agli impianti di produzione di energia elettrica di cui all’art. 2, co. 1, lett. b) e c), del Dec. L.vo n. 387/2003 in zona agricola, sono individuati dallo strumento urbanistico generale “... nel rispetto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale...”. Più recentemente l’art. 4, co. 60, della LR 11 agosto 2011, n. 11 aggiunge il comma 1 bis) all’art. 40 della LR n. 5/2007 e s.m.i. Il comma 1 bis) dell’art. 40 della LR n. 5/2007 anzidetta dispone che le aree agricole nelle quali è ammessa la realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra, a prescindere dalla potenza degli stessi impianti, devono avere almeno una delle seguenti caratteristiche: a) non essere comprese in piani o programmi regionali di valorizzazione dei prodotti agroalimentari tradizionali o dei prodotti di cui alla legge regionale 17 febbraio 2010, n. 4 (Norme per orientare e sostenere il consumo dei prodotti agricoli regionali); b) non rientrare nell’ambito di filiere di prodotti di pregio come individuate dalla struttura regionale competente; c) risultare incolte per almeno l’80 per cento della superficie; d) possedere opere di urbanizzazione o edifici.

Alla luce di quanto detto la disciplina messa a punto dal Comune va corretta e integrata in conformità con le disposizioni statuite dall’art. 40, comma 1 bis), della L.R. n. 5/2007, introdotto dall’art. 4, comma 60, della L.R. n. 11/2011. Inoltre, si fa presente che nelle zone agricole la possibilità di realizzare impianti/parchi fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili, va circoscritta ai soli imprenditori agricoli. In questo senso la normativa di piano va corretta.

#### La Relazione di flessibilità

Il limite di massima espansione riportato sulla Struttura di piano, sul quale è stata sollevata una precedente motivata riserva, costituisce lo spazio entro il quale possono darsi le varianti al PRGC in applicazione della flessibilità, oltre che anche quelle di cui all’art. 10 della LR n. 33/2002 e s.m.i. per effetto dell’art. 15, co. 2, della LR n. 12/2003, norme alle quali fa riferimento il disposto di cui all’art. 63 bis, co. 21, della LR n. 5/2007 e s.m.i.

Fermo restando l’effetto che dispiegano le precedenti riserve, sulla relazione di flessibilità si evidenziano alcuni aspetti sui quali si formula una riserva vincolante finalizzata a correggere la stessa relazione (**Riserva n. 14**).

La zona E4.R assume una rilevanza particolarmente significativa nell’impostazione dello strumento generale. Infatti per le aree classificate nella zona lo stesso piano fissa l’obiettivo di *conservare* la loro funzione di mediazione tra gli insediamenti urbani e le aree agricole e di *mantenere inalterato* il rapporto tra edificato e aree libere. L’obiettivo esplicito assume, dunque, una valenza forte (invariante) anche per il riconoscimento degli insediamenti nella loro composizione urbanistica unitaria e d’insieme distinta dallo spazio agricolo e rurale all’intorno. Si ritiene pertanto che debba essere riconsiderata l’estensione della flessibilità a sfavore della zona E4.R e a vantaggio delle zone B, fermo restando che va ridotto il perimetro della massima espansione a San Pietro, Ponteacco, Sorzento e Vernasso come già evidenziato nella precedente riserva n. 4.

La Relazione di flessibilità relativa alle zone B1, B2 e B3 va corretta ed integrata affinché venga esplicitato che:

- le nuove zone B1 sono individuabili solo all’interno del perimetro di massima espansione, al pari di tutte le altre zone B affinché venga perseguita la maggiore compattezza insediativa;
- le nuove zone B1, B2 e B3 che possono essere introdotte all’interno del perimetro di massima espansione, anche nel caso di loro rilocalizzazione a parità di superficie, devono rispettare il dettato dell’art. 33 delle norme di attuazione del vigente PURG, cioè avere almeno 1/8 della superficie di zona coperta da edifici esistenti;
- non meno del 70% delle nuove zone B1, B2 e B3, fermo restando quanto detto ai punti precedenti, deve avere le caratteristiche urbanistiche di cui all’art. 5, co. 1, n. 2, del DPGR n. 126/1995.

Elementi grafici: zonizzazione e prescrizioni idrauliche

Pur condividendo e apprezzando che nella zonizzazione siano riportati i limiti idraulici, appare che talvolta la campitura riferita ai secondi si sovrapponga a quella della zona omogenea cui le aree interessate si riferiscono (ad es. la zona E7.2 a Cedron) al punto da eliminarla. Questo elemento può creare incertezze nella piena comprensione del contenuto dello strumento urbanistico con riflessi di carattere giuridico-amministrativo sull'applicabilità e gestione dello stesso. Si chiede al Comune di correggere la zonizzazione in maniera tale che vi sia piena e certa leggibilità della stessa. A tale scopo si formula una riserva vincolante (**Riserva n. 15**).

Tutto ciò premesso e considerato,

## ESPRIME IL PARERE

in considerazione delle argomentazioni in precedenza svolte, di proporre alla Giunta regionale, ai sensi dell'art. 32, co. 4, della LR n. 52/1991 e s.m.i., in ordine alla variante n. 13 generale al Piano regolatore generale comunale del Comune di San Pietro al Natisone, adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 48 del 26 novembre 2011, la formulazione delle riserve vincolanti illustrate ed esplicitate nella precedente parte del presente documento contrassegnate con i numeri da 1) a 15), le cui motivazioni vengono qui integralmente confermate.

Il presente parere viene reso in n.ro due originali.

F.to ing. Luciano Agapito

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE