



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE pianificazione
TERRITORIALE, ENERGIA, MOBILITÀ e
INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO

tel + 39 040 377 4721
fax + 39 040 377 4732

viab.trasporti@regione.fvg.it
I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

PARERE

N. 096/07

D.D.

Oggetto:

L.R. 52/1991, art. 32, co. 4.

Comune di Raveo.
Variante n. 2 al Piano regolatore generale
comunale.
Del. C.C. di adozione n. 28 del 25.11.2006.

N. prat. 1142/06

IL DIRETTORE CENTRALE

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

ASPETTI PROCEDURALI

Il Comune di Raveo è dotato di PRGC, adeguato alle disposizioni della L.R. 52/91, entrato in vigore il giorno 30.09.1999. Tale piano è stato successivamente modificato con una sola variante.

Con deliberazione consiliare n. 36 del 27.11.2004, l'Amministrazione comunale succitata ha impartito le direttive "per la predisposizione di una Variante generale al PRGC", ai sensi dell'art. 31, co. 2 della L.R. 52/91.

Sulla base della deliberazione consiliare suddetta e della relazione illustrativa allegata alla stessa, l'Amministrazione comunale ritiene di intervenire sul PRGC per i seguenti principali motivi:

- verificare, ai sensi dell'art. 36 della citata L.R. 52/91 (decadenza dei vincoli), lo stato di attuazione delle aree assoggettate dal vigente PRGC a vincoli espropriativi, apportare le variazioni ritenute necessarie, nonché determinare il fabbisogno di servizi pubblici, di interesse collettivo e sociale
- modificare l'assetto azzonativo al fine, in particolare, di poter ampliare l'estensione territoriale delle aree che saranno incluse nell'ampliamento del progetto di Parco intercomunale delle Colline Carniche
- modificare le norme tecniche di attuazione del vigente PRGC per meglio definire gli aspetti che hanno evidenziato difficoltà applicative.

Con il suddetto atto, il Consiglio comunale ha deliberato di apporre, ai sensi dell'art. 35, co. 2 della L.R. 52/91, il regime di salvaguardia sulle aree individuate negli elaborati grafici in scala 1:5000 e 1:1000 allegati all'atto comunale medesimo ed interessate dal progettato ampliamento del Parco suddetto, precisando che detta salvaguardia potrà trovare applicazione per un termine massimo di due anni decorrente dalla deliberazione di approvazione delle sopra menzionate direttive.

Conseguentemente, con deliberazione consiliare n. 28 del 25.11.2006, è stata adottata, ai sensi dell'art. 32, co. 1 della L.R. 52/91, la Variante n. 2 al vigente PRGC.

Con municipale n. 4745 del 19.12.2006 è pervenuta al Servizio pianificazione territoriale sub-regionale della Direzione centrale pianificazione territoriale, energia, mobilità e infrastrutture di trasporto, la documentazione tecnico-amministrativa allegata alla Variante, comprensiva anche degli elaborati seguenti:

- relazione illustrativa che, oltre a definire il "Processo di costruzione della Variante" e i possibili scenari alternativi circa "il futuro possibile di Raveo", comprende il paragrafo denominato "Il Piano struttura: obiettivi e strategie di Piano"
- elaborato denominato "Piano struttura" in scala 1:10000
- relazione di flessibilità riferita ai contenuti del Piano operativo.

Con nota prot. ALP/37071/Ud/PG/V del 20.11.2006, la Direzione centrale ambiente e lavori pubblici, Servizio geologico, ha trasmesso ai sensi della L.R. 27/88 e s.m.i. il parere favorevole con prescrizioni n. 98/06 sulla compatibilità tra le previsioni dello strumento urbanistico in esame e le condizioni geologiche del territorio, prescrizioni che sono state recepite nella presente Variante con la citata deliberazione consiliare n. 28/2006.

Per quanto concerne l'eventuale presenza di beni vincolati a mente del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, con note prot. PMT/367/4.411(1142/06) e PMT/368/4.411(1142/06) del 10.01.2007, il Servizio pianificazione territoriale sub-regionale ha inoltrato, ai sensi dell'art. 32, co. 4, della L.R. 52/91, richiesta di parere rispettivamente alla Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia e alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio e per il patrimonio storico, artistico e demotnoantropologico del Friuli Venezia Giulia, le quali a tutt'oggi, non hanno fatto pervenire alcuna risposta.

Contestualmente alla richiesta di cui sopra, è stato fatto presente all'Amministrazione comunale che il termine di novanta giorni di cui all'art. 32, co. 4, della L.R. 52/91, è sospeso in attesa di ricevere il parere delle Soprintendenze suddette.

L'avviso di adozione della Variante in argomento è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 4 del 24.01.2007, come previsto nel primo comma dell'art. 32 della L.R. 52/91.

MOTIVAZIONI, FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Si è già avuto modo di sottolineare che le motivazioni e le finalità poste dall'Amministrazione comunale a sostegno dell'adozione del presente strumento urbanistico nascono dall'esigenza di ottemperare agli indirizzi politico-programmatici impartiti con il citato documento delle direttive di cui all'art. 31 della L.R. 52/91.

Pertanto, sulla base delle motivazioni e delle finalità suesposte, i contenuti della Variante attengono agli elementi di seguito riportati, così come si è potuto rilevare dalla relazione illustrativa e dagli elaborati grafici trasmessi.

Relativamente alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio:

- ricognizione delle previsioni urbanistiche vigenti che assoggettano singoli beni a vincolo di natura espropriativa, attraverso l'individuazione cartografica delle aree attuate e di quelle non attuate
- verifica dell'attuale fabbisogno di aree pubbliche legato all'assunzione di una insediabilità residenziale teorica di 674 abitanti rispetto a quella assunta dal vigente PRGC (603 abitanti) e sostenuta dalla previsione di un incremento del saldo naturale e del saldo migratorio
- reiterazione motivata del vincolo espropriativo nei confronti di un'area di circa mq 300 da destinare a parcheggio, di un'area di circa mq 1.000 per completare impianti sportivi e di un'area in adiacenza del torrente Chiarsò, di circa mq 7.500.

Relativamente alla reiterazione dei vincoli procedurali, si prende atto che la Variante non ha provveduto a sostenere la reiterazione di tutte le vigenti previsioni urbanistiche che ne assoggettano la realizzazione alla preventiva formazione di piani attuativi.

Si ricorda, infatti, che a tale vincolo procedurale possono essere assoggettate le zone B0 e B1, mentre devono essere assoggettate le zone C1, le zone E1, E2, E3 (limitatamente agli interventi di cui alla lettera r) e s), nonché le zone E4 (limitatamente agli interventi di cui alla lettera p) e q).

Relativamente alle modifiche alla zonizzazione e alle norme tecniche:

- stralcio della previsione della zona estrattiva D4
- aggiornamento delle schede relative ai rustici isolati e introduzione di nuove schede di rilevamento
- riclassificazione di alcune aree agricole in zone residenziali di completamento (soprattutto nella parte nord del Capoluogo)
- riduzione della vigente zona C di espansione del Capoluogo e riclassificazione di una parte della stessa in zona residenziale B di completamento
- previsione di ulteriori superfici per attrezzature e servizi (parcheggi e verdi di quartiere) in alcune aree prossime ad edifici esistenti sia nel Capoluogo, sia nel nucleo di Esemon di Sopra

- riclassificazione della zona produttiva di tipo D2 in zona D3, in quanto ormai satura e previsione di un modesto ampliamento della stessa verso ovest (entro i limiti definiti dal vigente Piano struttura), per consentire l'insediamento di alcune attività produttive
- inserimento delle nuove aree di interesse archeologico
- inserimento del perimetro del Parco intercomunale delle Colline Carniche
- recepimento nel Piano strutturale e nel Piano operativo, del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) n. IT3320008 "Col Gentile"
- correzione ad alcuni articoli delle norme di attuazione.

Relativamente alle modifiche apportate all'impostazione strutturale del Piano:

- ridefinizione degli obiettivi preordinati a porre le basi per puntare verso una vocazione legata al turismo, all'artigianato agroalimentare e all'abitare di qualità a scala territoriale
- ridefinizione delle strategie suddividendole per "Sistemi", di cui quello "Ambientale" deve "garantire il corretto funzionamento del sistema ecologico, della sua sostenibilità e delle attività con esso compatibili", quello "Insediativo" deve assicurare una adeguata abitazione alla popolazione e una adeguata dotazione di servizi alla residenza, quello "Produttivo" deve garantire il mantenimento delle attività attuali e quello delle "Aree della storia" la tutela nel lungo periodo
- rielaborazione del Piano struttura (in scala 1:10.000), evidenziando quali elementi strutturali del territorio i corsi d'acqua (in particolare i torrenti Chiarzò e Degano) che hanno conformato in modo forte il suolo nell'intero territorio comunale ed hanno condizionato insediamenti e infrastrutture, i colli prevalentemente gessosi compresi in gran parte entro il perimetro del Parco intercomunale delle Colline Carniche, le conche a mezza che connotano il paesaggio di prati e stavoli, il paesaggio montano che sale alla sommità del Col Gentile, la rete infrastrutturale (strade e sentieri) e le parti antiche dell'edificato di Raveo e Esemon di Sopra che hanno conservato i caratteri dell'edilizia antica e connotano i paesaggi dell'abitare;
- riformulazione della Relazione dei limiti di flessibilità riferiti agli specifici contenuti del Piano operativo.

ESAME DELLA VARIANTE

Illustrate, dunque, le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione comunale ad apportare le modifiche suesposte, nonché la portata delle stesse, si ritiene necessario esprimere alcune brevi considerazioni nei confronti delle principali scelte che qualificano i contenuti della Variante evidenziando, nel contempo, gli aspetti che precludono alla formulazione di specifiche riserve.

1. Reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio

Nei confronti di questo aspetto, si premette che ai sensi dell'art. 36, co. 2 della L.R. 52/91, cessata l'efficacia quinquennale dei vincoli, il Comune è tenuto ad adottare, nel termine di un anno, una variante al PRGC.

Tale variante è finalizzata a verificare lo stato di attuazione del Piano stesso attraverso la ricognizione delle previsioni urbanistiche che assoggettano singoli beni a vincolo di natura espropriativa e ad apportare le variazioni eventualmente ritenute necessarie, nonché a determinare il conseguente fabbisogno di servizi pubblici e di attrezzature di interesse collettivo e sociale.

Inoltre, l'art. 2, co. 1 del DPGR 126/95 stabilisce che, in sede di revisione degli strumenti urbanistici generali vigenti, secondo quanto disposto nel co. 2 dell'art. 36 succitato, si applichino le disposizioni del Decreto stesso in merito al dimensionamento dei piani, al calcolo del fabbisogno abitativo e al calcolo della capacità insediativa teorica.

Ciò premesso, per quanto riguarda la ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni relative alle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici, si sottolinea che il principale elemento di perplessità riguarda la completezza dell'azione ricognitiva svolta.

Infatti, non emerge in modo inequivocabile dal raffronto tra la documentazione scritta, le schedature delle singole zone e lo specifico elaborato di revisione dei vincoli (Tav. n. 6), quali sono le aree destinate a pubblici servizi che non si intendono confermare, le aree di proprietà pubblica che, in quanto tali, non necessitano né di reiterazione né della conseguente procedura espropriativa, e quelle confermate.

La carenza metodologica suesposta è riscontrabile soprattutto nella quantità complessiva riferita a ciascuna categoria di servizi presente nel territorio comunale (parcheggi, attrezzature per lo sport, verde, etc.).

Per quanto sopra evidenziato, si formula la Riserva n. 1.

2. Reiterazione dei vincoli procedurali di inedificabilità

Per quanto attiene invece la ricognizione dei vincoli procedurali, si rileva che, pur essendo stata impropriamente trattata nel capoverso della Relazione illustrativa denominato "Vincoli per aree standard di nuova previsione", la reiterazione riguarda unicamente la zona residenziale di nuova espansione C del Capoluogo.

Nei confronti di questo aspetto, si premette che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 39 della L.R. 52/91, cessata l'efficacia quinquennale dei vincoli, il Comune è tenuto ad adottare, nel termine di un anno, una variante al PRGC finalizzata a verificare lo stato di attuazione del Piano stesso attraverso la ricognizione delle previsioni urbanistiche che assoggettano singole aree a vincolo procedurale di inedificabilità e ad apportare le variazioni eventualmente ritenute necessarie.

Ciò premesso, si deve rilevare che la Variante si è fatta carico di prendere in esame unicamente la prevista zona residenziale di espansione (come rilevabile al capoverso della Relazione illustrativa denominato "Vincoli per aree standard di nuova previsione"), non dotata di un piano attuativo adottato o approvato.

Rispetto alle previsioni del vigente PRGC, le zone assoggettate a Piano attuativo e non considerate dalla presente ricognizione riguardano le zone B0 e B1 (residenziali), E1 (zona di alta montagna), E2 (boschiva), E3 (silvo-zootecnica), ed E4 (interesse agricolo paesaggistico) nei limiti specificati nelle rispettive norme di zona.

E' pertanto necessario che l'Amministrazione comunale si faccia carico di evidenziare tutte le aree interessate da piani attuativi adottati o approvati e quale sia il loro stato di attuazione. In particolare, la relazione illustrativa della Variante dovrà farsi carico di fornire puntuali motivazioni ed argomentazioni sulla necessità della reiterazione dei vincoli procedurali, specificatamente per quegli ambiti in cui l'obbligo di attuazione attraverso PRPC non derivi espressamente da norme di carattere sovraordinato.

L'approccio metodologico da seguire è quello delineato nella Quarta circolare esplicativa della L.R. 52/91, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 39 della stessa L.R. 52/91 e più in generale ai principi giurisprudenziali che riguardano la materia.

In particolare si dovrà:

- a) effettuare la ricognizione circa lo stato di attuazione delle aree assoggettate a procedura attuativa e, nel caso si intenda nuovamente reiterare il vincolo procedurale per le categorie urbanistiche sopra menzionate, sostenere con adeguata motivazione l'interesse pubblico alla convalida del vincolo decaduto
- b) verificare lo stato di attuazione e l'efficacia del vincolo procedurale delle zone rispetto a quanto previsto nello strumento urbanistico vigente.

Per quanto sopra evidenziato, si formula la Riserva n. 2.

3. Modifiche alla zonizzazione e alle norme tecniche

Si è già avuto modo di evidenziare che la Variante apporta alcune modifiche puntuali vuoi all'assetto azzonativo, vuoi all'impianto normativo, in aggiunta a quelle determinate dalle mutate condizioni programmatiche connesse alla decadenza dei vincoli urbanistici e agli adempimenti relativi. In particolare, per quanto riguarda la previsione di nuove aree per servizi, e nei cui confronti si deve evidenziare che lo standard risulta già ampiamente sovradimensionato (parcheggi, aree verdi di quartiere e parco urbano), si prende atto delle argomentazioni puntualmente formulate a sostegno di tali scelte progettuali.

Di converso, gli elementi di criticità che si ritiene di dover evidenziare, si possono riassumere nei termini di seguito riportati.

Per quanto riguarda le variazioni alla zonizzazione generale in scala 1:5000, la Variante prevede la riclassificazione della vigente zona estrattiva D4 di progetto, in zona boschiva di tipo E2.

Preliminarmente si ricorda che l'Amministrazione comunale, nella citata delibera delle direttive, ha ravvisato la necessità di delimitare le aree che saranno incluse nell'ampliamento del progetto del vigente Parco intercomunale delle Colline Carniche e, nel contempo, di modificare il vigente assetto azzonativo del PRGC per rendere compatibili le aree interessate dal progettato ampliamento con le finalità del Parco stesso.

Un tanto, nel convincimento che la prevista attività estrattiva contrasterebbe con l'estensione del perimetro del Parco intercomunale e quindi con le finalità (di tutela, turistiche, ambientali ed agricole) del Parco medesimo.

A fronte, quindi, dell'indirizzo politico-programmatico suesposto, si deve ricordare che nel vigente PRGC la previsione della zona estrattiva D4 in argomento, con annesso piazzale a servizio delle aree soggette ad escavazione, era stata sostenuta da specifiche argomentazioni impiegate principalmente sull'assunto che:

- l'originario Programma di fabbricazione prevedeva già, ad ovest del Capoluogo, una zona per l'estrazione del gesso
- per tale attività era stata emanata un'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva (DPGR n. 1377 IND/42 del 14.09.1984) che prevedeva un perimetro di coltivazione diverso da quello riportato nel citato Programma di fabbricazione, estendendosi più vicino all'abitato
- nell'area interessata dalla succitata autorizzazione non si era concretizzato alcun tipo di intervento di coltivazione.

Inoltre il vigente PRGC, nel confermare la previsione estrattiva in argomento, si era fatto carico di verificarne la compatibilità nei confronti degli aspetti geologici, degli effetti sul contesto territoriale interessato (specificatamente con riferimento al centro abitato di Raveo), sul traffico locale, sull'ambiente e sul paesaggio.

Conseguentemente, lo strumento urbanistico vigente, nel ricordare che il progetto di coltivazione della cava avrebbe dovuto comunque essere sottoposto alla procedura di valutazione d'impatto ambientale di cui alla L.R. 43/90, accertata la sostanziale presenza dei pre-requisiti insediativi e la compatibilità ambientale dell'intervento produttivo proposto, aveva previsto una ripermimetrazione della zona D4 escludendo le aree prossime al centro abitato, quelle destinate ad una attrezzatura sportiva e quelle di interesse agricolo-paesaggistico.

A fianco di tale zona era stata prevista una apposita superficie destinata unicamente alla realizzazione di un piazzale a servizio delle aree di escavazione.

Richiamate, quindi, le argomentazioni che avevano sostenuto la riproposizione nel vigente PRGC della zona D4 in argomento, si deve rilevare che recentemente la Giunta regionale, con deliberazione n. 2391 del 12.10.2006, ha pronunciato, ai sensi della citata L.R. 43/90 in materia di impatto ambientale, un giudizio di compatibilità nei confronti del Progetto presentato dalla Società C.P.S di Caneva riguardante la coltivazione della cava di gesso da denominare "Chiarzò" in comune di Raveo, subordinando l'attività di coltivazione ad una molteplice serie di prescrizioni e raccomandazioni.

A fronte, quindi, delle argomentazioni e degli elementi conoscitivi suesposti, si deve constatare che gli elaborati progettuali inerenti la Variante in argomento hanno previsto di stralciare la zona estrattiva D4 in assenza vuoi dell'auspicato ampliamento del progetto del Parco intercomunale delle Colline Carniche, vuoi dell'indicazione dei presupposti di fatto e delle ragioni che hanno determinato la volontà di non confermare la vigente zona D4.

Si osserva, infatti, che diversamente da quanto impartito nella delibera di direttive, la Variante si è limitata a registrare nel Piano struttura e nel Piano operativo il vigente perimetro del Parco intercomunale delle Colline Carniche il quale, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 42/96, costituisce "automaticamente" variante al Piano regolatore generale comunale. Inoltre, il perimetro del Parco intercomunale in vigore non interferisce con la delimitazione della zona D4 prevista nel vigente PRGC.

Pertanto, alla luce delle previsioni del vigente PRGC in materia di cave, della mancata delimitazione nella presente Variante delle aree che saranno incluse nel progettato ampliamento del Parco intercomunale delle Colline Carniche e dell'emanazione della citata deliberazione della Giunta regionale n. 2391/2006 in materia di impatto ambientale, è necessario che, in ottemperanza a quanto richiesto nell'art. 30, co. 5, lett. b), punto 2 della L.R. 52/91, la relazione illustrativa sui contenuti progettuali della Variante medesima espliciti compiutamente le argomentazioni di natura urbanistica e paesaggistica che hanno portato a riclassificare, in questa fase, la zona estrattiva D4 in zona boschiva di tipo E2.

Per quanto sopra evidenziato, si formula la Riserva n. 3.

Per quanto riguarda la modifica delle schede relative ai rustici isolati e l'introduzione di nuove schede, si è già detto che tra i temi oggetto della Variante vi è l'aggiornamento del "Censimento edifici rustici schede n. 62/110".

Si deve, al riguardo, evidenziare che l'analogo elaborato allegato al PRGC vigente contiene censimenti di edifici del 1988 e del 1977. Dal raffronto tra questi documenti si è constatato che l'aggiornamento sembra attenere alle schede relative agli edifici censiti nel 1977.

Si rileva, inoltre, che l'afferente normativa che disciplina gli interventi per questa particolare categoria di edifici (cioè l'art. 42 delle norme di attuazione) è stata aggiornata anche per quanto attiene la categoria di interventi riguardanti le schede comprese dal n. 1 al n. 61. Infine, nei confronti delle nuove numerazioni di schede e più precisamente dal n. 95 al n. 110, non viene sempre evidenziato se si riferiscono a rustici già censiti, ovvero se trattasi di nuovi. In tale ultimo caso le schede non sono state redatte in modo univoco, risultando carenti talvolta della documentazione fotografica, oppure della pagina di "analisi funzionale".

Ciò posto, al fine di rendere razionalmente applicabile in sede operativa quanto previsto nelle norme di attuazione e nell'elaborato denominato "Censimento edifici rustici", si dovrà integrarne il contenuto con l'elenco completo dei rustici presenti nel territorio comunale, cioè dal n. 1 al n. 110.

Inoltre, si dovrà effettuare una verifica del testo dell'art. 42 delle norme di attuazione, nella parte attinente alla tipologia degli interventi e alla afferente corrispondente numerazione attribuita a ciascuno di essi.

Da ultimo, è necessario che per i rustici in stato "rudereale", la norma adottata (art. 42) venga opportunamente integrata con criteri oggettivi supportati da una adeguata analisi filologica che consenta la ricostruzione nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi appartenenti alla tradizione locale.

Per quanto fin qui evidenziato, si formula la Riserva n. 4.

Per quanto concerne le variazioni alla zonizzazione di dettaglio in scala 1:1000, si richiama l'attenzione sugli aspetti che riguardano le nuove zone residenziali B; tali zone sono prevalentemente situate (modifica da Verde privato e E4 a zona B1) nella parte nord del Capoluogo e verrebbero servite da una viabilità non ancora realizzata, ma già prevista (sebbene con un disegno leggermente diverso) nel vigente PRGC; mentre per quanto attiene la trasformazione di parte della zona C in zona B1, si ravvisa la mancanza di una viabilità di accesso alla stessa.

Si ravvisa pertanto la necessità, in assonanza a quanto previsto nell'art. 33 delle norme del PUR e nell'art. 5 del DPGR 126/95 ai fini della determinazione delle zone B di completamento, di verificare la compatibilità delle perimetrazioni proposte per queste zone residenziali.

Qualora dagli esiti della verifica suesposta le nuove zone B1 non fossero coerenti con gli indirizzi operativi suesposti, le stesse dovranno essere necessariamente riverificate.

A completamento delle considerazioni fin qui svolte in ordine alle modifiche apportate a questa categoria urbanistica, si fa presente che l'Amministrazione comunale potrà valutare l'opportunità di prescrivere che il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree previste dalla presente Variante che non sono direttamente servite dalle principali infrastrutture è subordinato alla presentazione di un progetto esecutivo delle urbanizzazioni espressamente riportate nella zonizzazione di Piano ed alla stipula di una convenzione che impegni i privati a realizzarle direttamente con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune ai sensi dell'art. 90 della L.R. 52/91.

Da ultimo, si ravvisa la necessità di esprimere un rilievo per quanto attiene la necessaria coerenza che deve sussistere tra l'individuazione delle "aree urbanizzate" come riportata nella Tav. A4 ed i criteri impartiti in proposito nell'art. 5 del citato DPGR 126/1995. In proposito, si precisa che la scelta di considerare "urbanizzate" vuoi le aree classificate nell'assetto azzonativo in zona residenziale di nuova espansione di tipo C ed in zona produttiva D3, vuoi quelle inedificate e non direttamente accessibili dalla viabilità pubblica esistente, non si ritiene sempre compatibile né con la rappresentazione delle aree edificate ed urbanizzate riportata nella Tav. A.5.2 del vigente PRGC, né con i requisiti che, a mente del succitato art. 5, dette aree devono avere, ossia di essere formate da agglomerazioni compatte, contigue e consolidate di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale, ovvero da isolati o lotti contermini agli isolati medesimi serviti da reti stradali urbane e dalle principali reti infrastrutturali.

Per quanto evidenziato, si formula la Riserva n. 5.

Per quanto riguarda le norme di attuazione, come più sopra evidenziato, queste sono state oggetto di rivisitazione in gran parte degli articoli. Tali modifiche tuttavia, non sempre risultano chiare nella loro formulazione e motivazione, pertanto si ravvisa la necessità di apportare alcuni correttivi e di chiedere alcune delucidazioni, con l'obiettivo di renderle maggiormente congruenti alle disposizioni legislative vigenti e di facilitarne l'applicazione nella fase di gestione del Piano:

Art. 3 (interventi aventi rilevanza urbanistica)

Nel paragrafo 3.1 (definizione), il riferimento al Titolo IV della L.R. 52/91 va sostituito con il Titolo VI della legge medesima.

Nel paragrafo 3.6 (interventi di ristrutturazione edilizia), il testo dell'ultimo comma va stralciato.

Art. 4 (interventi aventi rilevanza edilizia)

Nel paragrafo 4.1 (definizione), il riferimento al Titolo IV della L.R. 52/91 va sostituito con il Titolo VI della legge medesima.

Art. 7 (definizioni urbanistico-edilizie)

Nel paragrafo 7.19 (volume), secondo comma, primo alinea, i termini "compresi eventuali depositi di combustibile per impianti di riscaldamento a biomassa", vanno stralciati in quanto tali opere non rientrano tra i volumi tecnici definiti nell'art. 72 della L.R. 52/91.

Sempre nel secondo comma, ultimo alinea, vanno precisate le motivazioni che hanno portato a proporre l'esclusione dal calcolo del volume anche dei muri che superano lo spessore di cm 32.

Art. 9 (zona residenziale B0)

Nel paragrafo 9.4.4 (prescrizioni per le unità residenziali), la prescrizione di subordinare gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione al parere preventivo dell'Amministrazione comunale va stralciata poiché in contrasto con le disposizioni previste al riguardo nell'art. 65 della L.R. 52/91.

Nel paragrafo 9.4.13 (prescrizioni per le attività commerciali al dettaglio), il testo della norma va aggiornato in conformità alle disposizioni previste al riguardo nell'art. 21 del Regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 in materia di urbanistica commerciale, approvato con DPR n. 069/Pres. del 23.03.2007.

Art. 11 (verde privato)

Nel paragrafo 11.4 (indici, parametri), i termini "E' possibile che i proprietari confinanti si accordino, con scrittura privata, per costruire a confine", vanno sostituiti dai seguenti: "E' possibile la costruzione a confine nel rispetto delle norme del Codice Civile".

Nel paragrafo 12.4 (indici, parametri), il testo della norma inerente i parcheggi a servizio degli esercizi commerciali va aggiornato in conformità alle disposizioni previste al riguardo nell'art. 21 del succitato Regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005.

Art. 18 (zona E5)

Nel paragrafo 18.2 (destinazioni d'uso), secondo comma, il riferimento all'art. 15 va sostituito con l'art. 16.2 delle presenti norme.

Art. 34 (reti tecnologiche)

Il testo del penultimo comma va interamente stralciato, in quanto nelle more dell'approvazione del Piano di settore sono ammessi unicamente gli interventi previsti nell'art. 15, co. 4 della L.R. 28/2004.

Art. 35 (prescrizioni geologiche)

Il testo della norma in vigore va riverificato alla luce del contenuto della Tav. 5 "Vincoli Esemone di Sopra" e della Tav. 3 "Vincoli Raveo" allegate alla Variante ed inerenti le "Zone soggette a vincoli geologici", nonché del parere geologico n. 98/2006 rilasciato dal competente Servizio sulla presente Variante.

Sempre in questo articolo, va dato conto delle modifiche introdotte nel primo ed ottavo comma, atteso che le stesse non derivano né dalle Tav. 3 e 5 allegate alla Variante, né dalla relazione geologica e neppure dal parere geologico succitato.

Art. 37 (aree soggette a vincolo paesaggistico)

Vanno precisate le motivazioni che hanno portato a stralciare il contenuto dell'ultimo comma dell'articolo (I progetti da presentarsi ... l'impatto), trattandosi di una disposizione che incide direttamente sulla progettazione degli interventi che interessano i beni tutelati ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004.

Art. 40 (requisiti igienico-sanitari)

Il testo dell'articolo va integrato con la precisazione che gli interventi ammissibili devono comunque rispettare tutte le disposizioni previste al riguardo nella L.R. 44/85 per i locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi.

Art. 44 (incentivi per il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia alternative)

Dal titolo e dal testo e dell'articolo va stralciato il riferimento all'uso di fonti di energia alternativa in quanto, diversamente dagli obiettivi di risparmio energetico, l'uso di fonti di energia alternative non è disciplinato dall'art. 41, co. 4 sexies, della L.R. 52/91.

Abaco degli elementi architettonici

Il testo delle norme tecniche di attuazione va integrato con la riproposizione del vigente abaco degli elementi architettonici relativo alle zone residenziali ed agli interventi sui rustici.

Per quanto evidenziato, si formula la Riserva n. 6.

4. Modifiche apportate all'impostazione strutturale del Piano

Per quanto riguarda la ridefinizione dell'impostazione strutturale del Piano ed in particolare della rappresentazione del Piano struttura, si deve anzitutto sottolineare come la Variante si è fatta carico di precisare che tale ridefinizione "nella sostanza non è molto diversa dal precedente Piano struttura, che seguiva analoghi obiettivi di tutela del paesaggio e dei borghi antichi", ma al tempo stesso "lo semplifica, togliendogli il carattere di azzonamento e cercando di mettere in evidenza gli aspetti strutturali e strategici di lungo periodo".

Innanzitutto, si deve rilevare che della volontà di modificare l'impostazione strutturale del Piano non si trova traccia alcuna nelle direttive che il Comune si è dato con la citata deliberazione consiliare n. 36 del 27.11.2004. Si assiste, in sostanza, ad una manifesta contraddizione tra gli indirizzi politico-programmatici e la loro traduzione strutturale e strategica nel Piano.

In proposito, si ricorda che a mente dell'art. 31 della L.R. 52/91, il Consiglio comunale deve impartire le direttive politico-programmatiche quando la predisposizione delle varianti al PRPC in vigore incida sugli obiettivi e sulle strategie di cui all'art. 30, co. 1, lett. a) della legge stessa.

Si ha pertanto motivo di ritenere che la ridefinizione dell'impostazione strutturale del Piano, in assenza di uno specifico indirizzo politico-programmatico impartito al riguardo da parte del Consiglio comunale, contrasti con le finalità che il legislatore ha inteso attribuire all'art. 31 della L.R. 52/91. Tali finalità, infatti, si possono riassumere con la necessità di assicurare, nella fase preliminare della formazione del Piano, trasparenza alle scelte politiche sulla materia urbanistica non solo all'interno del Comune interessato ma anche, come precisato al terzo comma dell'articolo suddetto, nei confronti delle Amministrazioni e degli Enti interessati, nonché dei Comuni contermini.

Inoltre, non appare condivisibile la semplificazione apportata ai contenuti di tali elaborati soprattutto sia per quanto attiene la rappresentazione del Piano struttura e la correlata ridefinizione del quadro degli obiettivi e delle strategie, sia per quanto concerne la rielaborazione della relazione sui limiti flessibilità nei confronti specificatamente dell'impianto normativo che sostiene l'assetto azzonativo del Piano.

Questa parte costituisce un aspetto di rilievo nell'ambito delle disposizioni della L.R. 52/91, dal momento che il quadro degli obiettivi e delle strategie determina sia il campo oltre il quale la revisione e l'aggiornamento del Piano assumono un peso rilevante, richiedendo la assunzione di una nuova delibera di direttive, sia il limite all'interno del quale le modifiche derivanti dall'accoglimento di osservazioni od opposizioni, ovvero dal superamento delle riserve regionali, possono essere inserite nello strumento senza la necessità di una sua riadozione.

Analizzato alla luce di queste premesse, quanto contenuto nella Variante denota il più delle volte caratteri di generalità che non consentirebbe all'Amministrazione comunale di "perseguire" in modo efficace quanto previsto dall'art. 30, co. 1, lettera a) della L.R. 52/91.

Queste sintetiche considerazioni intendono sottolineare come la genericità dell'impianto dato al quadro degli obiettivi e strategie, rispetto al grado di approfondimento previsto dal vigente PRGC, comporterà un'oggettiva difficoltà nel gestire il Piano sia nell'attuale fase di valutazione delle osservazioni/opposizioni e riserve regionali, che nell'attribuire valore sostanziale alle future varianti.

Si ritiene pertanto necessario che per garantire adeguate condizioni di gestione del vigente strumento urbanistico, soprattutto nell'attuale fase di transizione verso un graduale adeguamento alla L.R. 5/2007, il Comune confermi i documenti del vigente PRGC riguardanti il Piano struttura, gli Obiettivi, le Strategie e la Relazione di flessibilità in quanto i contenuti di tali elaborati progettuali risultano più coerenti a quanto richiesto dall'art. 30, co. 1, lettera a) della L.R. 52/91 rispetto a quelli adottati con la presente Variante.

Al tempo stesso, l'Amministrazione comunale dovrà aggiornare l'impostazione strutturale del vigente PRGC, nonché la relazione di flessibilità in vigore, introducendovi le modifiche indispensabili per assicurare il necessario quadro di coerenza con le previsioni della presente Variante.

Per quanto fin qui evidenziato, si formula la Riserva n. 7.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

di proporre alla Giunta regionale la formulazione, ai sensi dell'art. 32, co. 4, lett. a) e b) della L.R. 52/91, in ordine ai contenuti della Variante n. 2 al Piano regolatore generale comunale del comune di Raveo, delle sotto specificate **riserve vincolanti** che qui si richiamano in sintesi:

Riserva n. 1

Nei confronti della ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni relative alle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici, si chiede al Comune di apportare agli elaborati di analisi riguardanti tale fattispecie di categorie di beni le necessarie correzioni.

Riserva n. 2

Nei confronti della reiterazione dei vincoli procedurali di inedificabilità, si chiede al Comune di:

- a) effettuare la ricognizione circa lo stato di attuazione delle aree assoggettate a procedura attuativa e, nel caso si intenda nuovamente reiterare il vincolo procedurale, per le categorie urbanistiche sopra menzionate, sostenere con adeguata motivazione l'interesse pubblico alla convalida del vincolo decaduto
- b) verificare lo stato di attuazione e l'efficacia del vincolo procedurale rispetto a quanto previsto nello strumento urbanistico vigente per ogni categoria urbanistica interessata.

Riserva n. 3

Nei confronti della riclassificazione della vigente zona estrattiva D4 di progetto, in zona boschiva di tipo E2, si chiede al Comune che, in ottemperanza a quanto prescritto nell'art. 30, co. 5, lett. b), punto 2 della L.R. 52/91, la relazione illustrativa sui contenuti progettuali della Variante espliciti le argomentazioni di natura urbanistica e paesaggistica che hanno portato a riclassificare la zona estrattiva D4 in zona boschiva di tipo E2.

Riserva n. 4

Nei confronti del riconoscimento dei rustici isolati, si chiede al Comune di riverificare il percorso metodologico messo a punto per sostenerne la rinumerazione e l'aggiornamento, nonché di aggiornare il testo dell'art. 42 delle norme di attuazione.

Riserva n. 5

Nei confronti delle nuove zone residenziali B1, si chiede al Comune di:

- a) verificarne la compatibilità in assonanza a quanto previsto per questa categoria urbanistica nell'art. 33 delle norme del PUR e nell'art. 5 del DPGR 126/95
- b) valutare l'opportunità di prescrivere che il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree che non sono direttamente servite dalle principali infrastrutture sia subordinato alla presentazione di un progetto esecutivo delle urbanizzazioni ed alla stipula di una convenzione che impegni i privati a realizzarle direttamente.

Nei confronti della rappresentazione delle aree edificate ed urbanizzate, si chiede al Comune di verificare la coerenza tra l'individuazione delle "aree urbanizzate" come riportata nella Tav. A4 ed i criteri impartiti in proposito nell'art. 5 del citato DPGR 126/95, analogamente a quanto previsto al riguardo nella rappresentazione delle aree edificate ed urbanizzate riportata nella Tav. A.5.2 del vigente PRGC.

Riserva n. 6

Nei confronti delle modifiche complessivamente apportate all'impianto normativo, si chiede al Comune di dar conto delle delucidazioni riportate nel presente documento e di introdurre i correttivi evidenziati nel documento medesimo.

Riserva n. 7

Nei confronti delle modifiche apportate all'impostazione strutturale del Piano, si chiede al Comune di:

- confermare i documenti del vigente PRGC riguardanti il Piano struttura, la definizione degli Obiettivi e delle strategie, nonché la Relazione di flessibilità
- aggiornare l'impostazione strutturale del vigente PRGC, nonché la relazione di flessibilità in vigore, introducendovi le modifiche indispensabili per assicurare il necessario quadro di coerenza con le modifiche apportate dalla presente Variante.

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

F.to dott. Dario Danese