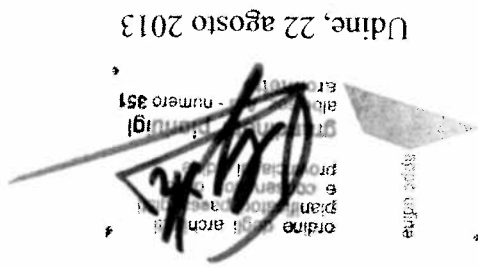


COMUNE DI CIMOLAIS
VARIANTE N. 16B AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PARERE SULLE RISERVE

PROGETTAZIONE: ARCH. PIERLUIGI GRANDINETTI CON DOTT. ARCH. CRISTIANA CAMPOLIN



Udine, 22 agosto 2013

INDICE

1.	Premessa	p. 2
2.	Riserva regionale n. 1	p. 3
3.	Riserva regionale n. 2	p. 5
4.	Riserva regionale n. 3	p. 10
5.	Riserva regionale n. 4a	p. 14
6.	Riserva regionale n. 4b	p. 15
7.	Riserva regionale n. 5	p. 17
8.	Allegato	p. 18

Con la deliberazione consigliare n. 9 del 20.03.2012 il Comune di Cimolais ha adottato il progetto della Variante n. 16B al Piano regolatore generale comunale, che è stato successivamente inviato in Regione per l'esame di rito. Tale esame ha comportato l'acquisizione di una serie di pareri.

Il Vicedirettore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici, nel proprio parere n. 015/13 del 22.03.2013 ha proposto alla Giunta regionale di esprimere cinque riserve vincolanti in ordine alle previsioni della variante in oggetto.

Il Ministero per i beni e le attività culturali, sia come Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia, che come Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia e Soprintendenza per i beni storici, artistici ed etnoantropologici del Friuli Venezia Giulia, richiesto di parere sulla variante in oggetto non ha espresso alcun parere in ordine allo strumento urbanistico in oggetto, né ha rappresentato ulteriori esigenze istruttorie, lasciando decorrere inattuamente i termini di cui all'art. 16, co. 1, della L. 241/1990 e s.m.i..

In seguito a ciò la Giunta regionale, con la propria deliberazione n. 533 del 28.03.2013, ha deliberato di esprimere, quali proprie riserve vincolanti in ordine alla Variante n. 16B al PRGC del Comune di Cimolais, le riserve proposte nel parere sopra citato del Vicedirettore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici. Tale delibera è stata trasmessa al Comune di Cimolais affinché il Consiglio comunale possa esprimere il proprio parere sulle riserve avanzate, approvando la Variante come modificata in accoglimento delle stesse, ovvero decidendo la sua rielaborazione. La riadozione diventa obbligatoria qualora le modifiche da apportare siano tali da incidere sugli obiettivi e sulle strategie del PRGC.

La deliberazione di approvazione del Consiglio comunale e i relativi atti verranno successivamente inviati all'Ammministrazione regionale per consentire di valutare il superamento delle riserve regionali. Qualora la Giunta regionale, sentita la struttura regionale competente, reputi che le riserve non siano state superate, il Presidente della Regione, entro sessanta giorni dal ricevimento della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione, dispone l'introduzione d'ufficio nello strumento urbanistico approvato delle modifiche ritenute indispensabili e ne conferma l'esecutività.

Considerato, dunque, che la Giunta regionale interverrà comunque sui documenti di approvazione per garantire il superamento delle riserve regionali e che gli stessi professionisti incaricati della redazione della Variante avevano già fatto presenti alcune problematiche in merito alle scelte progettuali, che non avevano trovato una completa e soddisfacente soluzione al suo interno, **si propone che le riserve regionali vengano accolte dal Consiglio comunale** e specificate come segue.

La riserva n. 1 chiede che l'Amministrazione comunale stralci dalla variante «i contenuti, zonizzativi e normativi, relativi al PAIL, come adottati. In occasione di una prossima variante il Comune potrà, una volta perfezionato l'iter di approvazione del "Progetto di prima variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza", inserire i suoi contenuti nel PRGC».

Con la presente Variante è stato, infatti, introdotto in zonizzazione e in normativa il "Progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza" così come approvato con DPCM 22 luglio 2011 e pubblicato nella GU dell'8/2/2012 e nel BUR n. 32 del 28/3/2012. Ma **successivamente all'adozione della Variante**, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione ha a sua volta adottato il **"Progetto di prima variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza"**. Considerato che tale progetto di variante ha sostituito integralmente la normativa del progetto originario ed ha operato numerose modifiche anche alle aree a pericolosità geologica, la Regione con la prima riserva chiede di stralciare dalla variante al PRGC i contenuti, zonizzativi e normativi, relativi ad una versione del PAIL ormai superata.

In effetti, pur a fronte dell'obbligo per i Comuni di riportare i contenuti del PAIL nei rispettivi strumenti urbanistici (art. 5 delle norme del PAIL), già in fase finale di redazione della Variante era stata presa in considerazione l'opzione di sospendere l'inserimento del PAIL nel PRGC di Cimolais. Infatti, la stessa Amministrazione comunale aveva chiesto di introdurre delle modifiche ai documenti di PAIL vigenti, conseguenti alla comunicazione (datata 03.08.2011 e ricevuta il 05.08.2011, prot. 2719/15) ricevuta dall'Autorità di bacino con segnalazione di nuove condizioni di pericolosità geologica nell'abitato di Cimolais e lungo le pendici del Crep de Savath. Ciò rendeva evidente che i documenti del Piano erano già superati e che a breve sarebbe stato possibile trovarsi davanti a una sua Variante. Ma in quel momento era stato, comunque, valutato che convenisse ancora inserire le aree PAIL nel PRGC, unitamente alla modifica sopra richiamata, per agevolare il lavoro degli Uffici comunali.

Ora la Regione osserva che il nuovo "Progetto di prima variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza" ha profondamente modificato la versione precedente, rendendo inefficace il lavoro compiuto con la nostra Variante n. 16B, così come adottata. Si deve inoltre precisare che, essendo un documento di adozione, questo PAIL non è comunque ancora definitivo. Non ha, perciò, senso inserirlo adesso, in fase di approvazione di questo strumento urbanistico, dato che si rischia di ritrovarsi comunque di nuovo, a breve, con delle informazioni e norme superate nel PRGC. Considerato che le disposizioni del suddetto piano hanno carattere immediatamente vincolante, a prescindere dal loro recepimento nelle strumento urbanistico, conviene perciò aspettare il perfezionamento dell'iter di approvazione del "Progetto di prima variante". In occasione di una prossima variante il Comune potrà, una volta perfezionato, inserire i suoi contenuti nel PRGC.

Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, la Riserva n. 1 della Regione viene accolta. Il suo accoglimento comporta le seguenti modifiche negli elaborati del PRGC del Comune di Cimolais:

- negli elaborati n. 12 “Zonizzazione, area comunale, 1:10.000” e n. 13 “Zonizzazione, centri abitati, 1:2.000” di Variante, in cartografia e in legenda, vengono rimosse completamente le seguenti aree:
 - Aree PAI a pericolosità geologica molto elevata (P4);
 - Aree PAI a pericolosità geologica elevata (P3);
 - Aree PAI fluviali;
 - Aree PAI a pericolosità idraulica elevata (P3);

- nell’elaborato n. 16 “Norme tecniche di attuazione” di Variante, nell’indice e nel testo, vengono rimossi completamente i seguenti articoli:
 - Art. 52 - Aree PAI;
 - Art. 52.1 - Aree PAI a pericolosità geologica molto elevata (P4);
 - Art. 52.2 - Aree PAI a pericolosità geologica elevata (P3);
 - Art. 52.3 - Aree PAI fluviali;
 - Art. 52.4 - Aree PAI a pericolosità idraulica elevata (P3).

La riserva n. 2 chiede che l'Amministrazione comunale nell'elaborato n. 17
“Relazione di flessibilità” di Variante apporti le seguenti modifiche:

- nel paragrafo n. 1. “Zone residenziali”:
 - sia da stralciare dal comma 2, alla 4a, 5a, 6a, 7a, 8a e 9a riga, quanto segue: “L’art. 8 del ... ulteriori limiti”, in quanto argomento non pertinente con la flessibilità;
 - sia da specificare alla fine del comma 3 in che percentuale e a quali condizioni si possono ridurre le zone A, visto che nel comma 10 si contempla tale possibilità, ai sensi del comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge;
 - sia da stralciare l’intero comma 7: “Al di fuori ... varianti successive.” e dal comma 8, dalla 1a riga, quanto segue: “In entrambi i casi”, in adeguamento al comma 1 dell’art. 63 bis della citata legge;

- nel paragrafo n. 2. “Zone industriali, artigianali e turistiche”:
 - sia da stralciare l’intero comma 9: “Ai sensi ... tutela ambientale”, ai sensi del comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge;

- nel paragrafo n. 4. “Zone agricole e forestali”:
 - sia da sostituire nel titolo il numero “4” con “3”, in quanto errore;
 - sia da indicare per le zone agricole la percentuale massima di incremento o di trasformazione da una sottozona ad un’altra, ai sensi del comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge;

- nel paragrafo n. 4. “Opere pubbliche e di pubblica utilità e per servizi pubblici”:
 - dal comma 1: sia da stralciare dalla 1a riga: “In base ... 86/2008” e sia da aggiungere alla fine quanto segue: “a fronte dell’approvazione del relativo progetto”, in adeguamento al comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge e alla definizione di cui all’art. 17, comma 1e, del D.P.Reg. 86/2008;
 - sia da inserire nel comma 3, nella 1a riga, dopo la parola “zonizzazione”, quanto segue: “a fronte dell’approvazione del relativo progetto”, in adeguamento al comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge e alla definizione di cui all’art. 17, comma 1e, del D.P.Reg. 86/2008;
 - nel comma 5: sia da stralciare dalle righe 2a, 3a e 4a, quanto segue: “pur non sono ... di Cimalais” e sia da sostituire nell’ultima riga le parole: “appartenenti a ... di flessibilità”, con: “opere pubbliche e di pubblica utilità”, in adeguamento al comma 7b dell’art. 63 bis della citata legge e alla definizione di cui all’art. 17, comma 1e, del D.P.Reg. 86/2008;

- nel paragrafo n. 6. “Piani attuativi e altri vincoli”:
 - sia da stralciare dal comma 3, nella 1a riga, la parola “non”, in quanto errore;
 - sia da stralciare l’intero comma 4: “In base ... non sostanziale”, in quanto argomento non pertinente con la flessibilità.

Tralasciando di trattare le modifiche che riguardano meri errori di battitura o semplici sostituzioni di definizioni con altre migliori, che si accolgono senz'altro, riteniamo necessario esplicitare di seguito brevemente i seguenti punti. La prima modifica alle "Zone residenziali" chiede di **stralciare la precisazione che**, ai termini di legge, **Cimolais**, in quanto Comune con popolazione inferiore a 5.000 residenti, effettua il calcolo della capacità insediativa teorica solo relativamente alle aree di espansione, assumendo per le aree già edificate e urbanizzate la popolazione residente come capacità insediativa. Dunque, **all'interno del perimetro delle aree edificate e urbanizzate le "Zone A" e "B" possono essere modificate, incrementandone o diminuendone la superficie del 20 per cento, senza dover reperire eventuali nuove aree a standard**. Gli Uffici regionali osservano che l'argomento non è pertinente con la flessibilità, intendendo con questo che riporta solo leggi in vigore e non introduce termini di discrezionalità voluti dall'Amministrazione comunale. Poiché si concorda con quanto da loro affermato e la precisazione era stata inserita solo per fornire un aiuto esplicativo in fase di applicazione concreta della flessibilità, prevenendo eventuali dubbi in merito, si ritiene tale modifica accoglibile.

La seconda modifica chiede di **specificare in che percentuale e a quali condizioni si possono ridurre le zone A**, visto che nel seguito è stata contemplata tale possibilità. La richiesta va sicuramente accolta, perché consente di introdurre dei limiti rispetto a un'operazione che, per l'importanza della zona, potrebbe altrimenti essere pericolosa. E anche in questo caso, come nel resto del documento, i limiti proposti sono stati ricavati dagli obiettivi e strategie della zona, dal piano strutturale, e in un'ottica più generale di equilibrio del Piano nel suo complesso. Rispetto alla richiesta come formulata dalla Riserva, abbiamo inserito un'unica modifica. Invece di collocare il punto in discussione di seguito ai paragrafi relativi all'incremento delle zone A e quindi in un punto del documento dove vengono definite di seguito le condizioni per incrementare tutte le diverse zone residenziali (A, B e C), la trattazione della riduzione delle zone A è stata portata in corrispondenza della frase verso la fine che già contemplava tale possibilità, in modo da darne una esposizione concentrata.

La terza modifica chiede **lo stralcio di un paragrafo (e del conseguente rimando nel paragrafo successivo) che riporta la deroga prevista dal comma 5, lettera b), dell'art. 63 della legge regionale n. 5/2007 e s.m.i.**: «Al di fuori di tali verifiche le zone di espansione possono essere ampliate solo usufruendo della deroga prevista dall'art. 63 della legge urbanistica regionale n. 5/2007. Ovvero, essendo Cimolais un Comune con meno di 5.000 abitanti, possono esservi previste nuove "Zone C - di espansione" o ampliamenti delle medesime nella misura complessiva massima del 4 per cento dei residenti risultanti dalle liste anagrafiche dell'anno precedente. Tale massimale può essere raggiunto anche attraverso varianti successive». Questa deroga, in quanto specificamente prevista dalla legge in aggiunta alla flessibilità, "supera" i limiti di flessibilità previsti dal Piano. In questo contesto era stata citata per sottoporre comunque anch'essa ai criteri di scelta delle nuove aree residenziali fissati in flessibilità, in modo da garantire uno sviluppo equilibrato dell'insediamento anche in questa ipotesi. Poiché la Regione (che ha scritto la legge) ritiene che ciò sia in contrasto con la legge, si propone di effettuare gli stralci richiesti.

Analogamente si propone di accogliere la richiesta di stralciare l'intero comma 9, che fa riferimento ad una possibilità prevista dall'art. 17 (Varianti non sostanziali agli strumenti di Pianificazione comunale di cui all'art. 63, comma 5, della legge) del decreto

del Presidente della Regione n. 86/2008, in quanto, sfruttando l'opzione b) la variante non sostanziale può superare la flessibilità di Piano ed entra in contrasto con quanto stabilito dall'art. 63 bis della legge regionale n. 5/2007 e s.m.i. per le varianti sostanziali. Lo stralcio in questo caso ovvia, perciò, ad un problema di contrasto con la legge di riferimento. La situazione è speculare nelle **"Zone industriali, artigianali e turistiche"**, dove è riportato il corrispondente rimando allo stesso art. 17 del decreto citato, e nei **"Piani attuativi e altri vincoli"**, dove l'articolo viene citato in relazione alla revisione dei vincoli urbanistici e procedurali. Ovviamente, per coerenza, le due richieste di stralcio vanno accolte.

Per le **"Zone agricole e forestali"** si chiede di indicare per le zone agricole la **percentuale massima di incremento o di trasformazione da una sottozona ad un'altra**, ai sensi del comma 7b dell'art. 63 bis della citata legge. Poiché l'ampliamento delle "Zone E – usi agricoli e forestali" costituisce comunque variante non sostanziale ai sensi dell'art. 17 del decreto del Presidente della Regione n. 86/2008, dove non vengano stabiliti limiti dimensionali, si riteneva irrazionale imporre dei limiti in proposito nella relazione di flessibilità, dato che sarebbero comunque stati sistematicamente superati con una variante non sostanziale (e dunque di nuovo sottratta al controllo regionale). Poiché, però, in effetti la Regione ha ragione a richiamare al rispetto integrale del comma 7b dell'art. 63 bis della citata legge, ai cui sensi si stende la relazione di flessibilità, si propone di accogliere la modifica richiesta e di porre il limite del 20% come per tutte le altre zone del Piano.

Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, **la Riserva n. 2 della Regione viene accolta**. Il suo accoglimento comporta le seguenti modifiche nell'elaborato n. 17 **"Relazione di flessibilità"** del PRGC del Comune di Cimolais allegato all'elaborato n. 1 "I contenuti della Variante" di Variante:

- nel capitolo n. 1 **"Zone residenziali"**, vengono stralciate dal secondo capoverso la frase: «L'art. 8 del DPGR n. 126/1995... la popolazione residente come capacità insediativa.» e la seguente: «Dunque, all'interno di tale perimetro... senza ulteriori limiti.»;

- nel capitolo n. 1 **"Zone residenziali"**, viene stralcio il settimo capoverso: «Al di fuori di tali verifiche... raggiunto anche attraverso varianti successive.»;

- nel capitolo n. 1 **"Zone residenziali"**, viene stralcio il nono capoverso: «Ai sensi dell'art. 17 del decreto del Presidente della Regione n. 86/2008... riduzioni delle superfici delle zone forestali e di tutela ambientale.»;

- nel capitolo n. 1 **"Zone residenziali"**, all'inizio del decimo capoverso viene stralcio la seguente perifrasi: «In ogni caso,» e al suo posto viene inserito quanto segue: «La flessibilità delle "Zone A" prevede, oltre all'incremento, anche la possibilità di una diminuzione di superficie. La diminuzione di superficie delle "Zone A" non può essere complessivamente superiore, anche per interventi successivi, al 20 per cento della

- nel capitolo n. 2 **“Zone industriali, artigianali e turistiche”**, viene stralciato l’ultimo capoverso: «Ai sensi dell’art. 17 del decreto del Presidente della Regione n. 86/2008... riduzioni delle superfici delle zone forestali e di tutela ambientale.»;
- nel capitolo relativo alle **“Zone agricole e forestali”**, nel testo, viene sostituito il numero «4» identificativo del capitolo con «3», in coerenza con l’indice;
- nel capitolo relativo alle **“Zone agricole e forestali”**, all’inizio, la parte che va da «In base all’art. 17 del decreto» a «senza limiti dimensionali, ma non può avvenire a scapito» viene stralciata e sostituita come segue:
 «L’incremento di superficie delle “Zone E – usi agricoli e forestali” non può essere complessivamente superiore, anche per interventi successivi, al 20% per cento della quantità complessiva delle superfici previste per tale funzione nel territorio comunale. Tale incremento non potrà comportare riduzione delle superfici delle zone forestali e di tutela ambientale.»;
- nel capitolo relativo alle **“Zone agricole e forestali”**, in fondo all’ultimo capoverso, nella frase «All’interno delle zone E è consentita la trasformazione di parte di una sottozona in un’altra» dopo «per la nuova classe zonizzata» viene inserito quanto segue: «e sia rispettato il limite del 20 per cento complessivo di superficie modificata per ciascuna sottozona»;
- nel capitolo n. 4 **“Opere pubbliche e di pubblica utilità e per servizi pubblici”**, all’inizio del primo capoverso viene stralciata la seguente perifrasi: «In base all’art. 17 del decreto del Presidente della Regione n. 86/2008», che viene sostituita aggiungendo alla fine della stessa frase quanto segue: «a fronte dell’approvazione del relativo progetto»;
- nel capitolo n. 4 **“Opere pubbliche e di pubblica utilità e per servizi pubblici”**, nel terzo capoverso dopo la parola «zonizzazione» viene inserita la seguente perifrasi: «, a fronte dell’approvazione del relativo progetto»;
- nel capitolo n. 4 **“Opere pubbliche e di pubblica utilità e per servizi pubblici”**, nel quinto capoverso viene stralciata la seguente perifrasi: «pur non sono classificate tra le “Zone per servizi e attrezzature collettive” nel PRGC del Comune di Cimolais»;

- nel capitolo n. 4 "Opere pubbliche e di pubblica utilità e per servizi pubblici", alla fine del quinto capoverso la seguente perifrasi: «appartenenti a questa categoria e possono, dunque, usufruire degli stessi limiti di flessibilità» viene sostituita con quanto segue: «opere pubbliche e di pubblica utilità»;
- nel capitolo n. 6 "**Piani attuativi e altri vincoli**", nel secondo capoverso viene stralciata la parola «non» dalla frase: «Ai sensi di legge, le modifiche che avvengono in regime di flessibilità non sono cumulative»;
- nel capitolo n. 6 "Piani attuativi e altri vincoli", viene stralciato il quarto capoverso: «In base all'art. 17 ... costituisce variante non sostanziale.»;

La riserva n. 3 stabilisce che:

- «non sia possibile eliminare la schedatura, e la conseguente tutela, sugli edifici presenti in zona B senza aver preventivamente operato una puntuale ricognizione di tutto il patrimonio edilizio esistente che presenti qualità di valore storico, architettonico ed ambientale. Di conseguenza vanno ripristinati gli artt. 14.1 e 15.1 “Edifici con schedatura e grado di protezione” nelle zone B1 e B2»;

- «sia da stralciare dall’elaborato 17. Relazione di flessibilità, dal paragrafo 1 Zone residenziali: dalle ultime tre righe del comma 3 quanto segue: “Con lo stesso ... in un’altra.”, nonché l’intero comma 11 “Tutti gli ... ivi espressi.”;

- «si ritiene che agli edifici con il grado di protezione 3, ai quali nello strumento urbanistico vigente corrisponde la categoria di intervento conservazione tipologica, sia da attribuire la categoria di intervento restauro e risanamento conservativo»;

- «le definizioni di demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione debbono rientrare nella categoria di intervento ristrutturazione edilizia - come definita dall’art. 4, comma 1, lett. c), della L.R. 19/2009 – e costituiranno sottocategorie della ristrutturazione edilizia stessa a cui far corrispondere i gradi di protezione rispettivamente 5 e 6»;

- «sia da mantenere l’allegato 1 Abachi degli elementi di facciata per gli elementi di facciata, lo stesso potrà essere eventualmente ricalibrato nelle parti ritenute in contrasto con il Titolo III “Prescrizioni per gli elementi costruttivi e per i materiali” delle NdA».

Per quanto riguarda il primo punto della Riserva, si osserva come gli stessi professionisti incaricati della redazione della Variante abbiano espresso diverse volte all’Amministrazione comunale perplessità in merito alla opportunità di operare nelle zone di interesse storico in maniera estemporanea, per soluzioni stralcio, senza affrontare la questione all’origine e nella sua complessità. Da una parte si ritiene comunque importante avere portato avanti questa Variante, perché la stessa ha provveduto ad evidenziare in maniera chiara una serie di problematiche che il PRGC del Comune di Cimolais si porta dietro ormai da anni. Sintomatica riteniamo a tale proposito la condivisione del giudizio sull’elaborato di schedatura degli edifici di interesse ambientale, espressa ufficialmente da parte degli Uffici regionali nel parere della Direzione centrale sulla Variante: «Anche in sede istruttoria, dall’esame dell’elaborato “Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali”, è emerso che sono stati schedati e vincolati edifici che non sembrano possedere caratteristiche di storicità, mentre non sono stati individuati edifici limitrofi e con le stesse peculiarità di altri schedati». La Regione, però, continua condividendo anche il giudizio dei professionisti sulla necessità di intervenire attraverso operazioni sistematiche, che affrontino la questione nella sua globalità. Nella sua veste di “controllore” deve, infatti, richiamare ad un principio di sistematicità, che è alla base dell’uguaglianza e del buon governo.

Pur avendo, quindi, chiara la parziale incoerenza dei valori attribuiti nella scheda di edifici rispetto alla situazione insediativa cimoliana e alle caratteristiche del suo patrimonio storico, architettonico ed ambientale, si ritiene pertanto opportuno **aderire, in prima battuta, alla richiesta di reinscrivere i vincoli connessi dal Piano alla schedatura degli edifici in tutte le "Zone B – completamento"**. Contemporaneamente, però, sollecitiamo ancora una volta questa Amministrazione a farsi carico nel suo complesso della questione del patrimonio edilizio comunale di interesse storico, architettonico ed ambientale, attraverso una Variante specifica, che riverifichi oggi in maniera puntuale lo stato di conservazione/degrado di tutti gli edifici di interesse, riproponendo su questa base una nuova scheda e, come conseguenza, una più adeguata normativa.

Non si condivide, invece, la richiesta di **far corrispondere agli edifici con il grado di protezione 3 la categoria di intervento restauro e risanamento conservativo**, invece che la conservazione tipologica proposta dalla Variante. Si ritiene sia penalizzante per la conservazione e il recupero di edifici che hanno solo un valore storico-ambientale e non storico-architettonico, sui quali così i proprietari non interverranno, disincentivati dall'obbligo di categorie inutilmente onerose. Con questa scelta, inoltre, si estende l'obbligo dei soli restauro e risanamento conservativo (che erano già previsti per il grado di protezione 1 e 2) praticamente a tutto l'abitato di Cimolais, includendo anche molti edifici di antica formazione, di interesse storico-ambientale, fortemente degradati con elementi di alterazione o ristrutturati con consistenti elementi di trasformazione/alterazione. Credo che tutti vorremmo che la qualità dell'abitato di Cimolais sia tale, da un punto di vista storico, architettonico e ambientale, da meritare una tale tutela. Purtroppo, **l'aver rimandato sempre il nuovo censimento degli edifici di cui si parlava sopra, ci mette oggi nella posizione di non poter adeguatamente osteggiare una richiesta pericolosa**. Infatti non disponiamo di dati sistematici e condivisi su cui basare le nostre affermazioni. E se anche non accogliesimo oggi la riserva, in queste condizioni, ci troveremmo comunque a doverla accettare inserita d'imperio domani nel dispositivo di esecuzione di questo strumento urbanistico. Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, si propone, quindi, di accogliere la richiesta.

Per quanto riguarda la richiesta di **far rientrare le definizioni di demolizione con**

ricostruzione e demolizione senza ricostruzione nella categoria di intervento ristrutturazione edilizia, si osserva che ciò corrisponde al dettato di legge (art. 4, comma 1, lett. c), della L.R. 19/2009). Tuttavia la legge regionale non impedisce che i Comuni individuino all'interno delle categorie di intervento previste nuove sotto-categorie funzionali a risolvere particolari problematiche insediate che, in quanto tali, hanno una valenza soltanto urbanistica, confinata allo specifico strumento di pianificazione che le definisce e non vengono usate a livello di pratiche edilizie. Riportare, come vuole la Regione, anche urbanisticamente nell'alveo della "ristrutturazione edilizia" queste due categorie, che il PRGC di Cimolais individuava specificamente per risolvere problematiche che si erano evidenziate a livello della schedatura contenuta nell'elaborato "Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali", comporterà solo un indebito appiattimento delle soluzioni possibili. Il risultato evidenziato dalla tabella contenuta nell'art. 8 "Interventi sull'edilizio esistente", che correla il "grado di protezione" con i "Tipi di intervento ammessi", mostra un totale stravolgimento delle previsioni contenute nel Piano vigente. Né, vale la pena osservare, ciò è dovuto per

legge, in quanto l'adozione obbligatoria delle definizioni contenute nella legge n. 19/2009 scatta solo in presenza di una variante generale. Ma, evidentemente, la Regione ritiene che la scelta non competa a questa Amministrazione. Quindi, con le stesse motivazioni del caso precedente, si propone di accogliere la richiesta.

Per quanto riguarda, infine, l'allegato 1 "Abachi degli elementi di facciata", che si vuole venga mantenuto, si osserva come lo stesso non sia soltanto parzialmente in contrasto con il Titolo III "Prescrizioni per gli elementi costruttivi e per i materiali" delle Nda, ma risultati proprio in contrasto con le caratteristiche storiche dell'edificazione cimoliana. Per dimostrare la sua totale inadeguatezza, però, la riserva della Regione rende necessaria un'analisi comparativa che, per le sue caratteristiche e i necessari approfondimenti, si ritiene più corretto fare rientrare nella prossima revisione delle zone di interesse storico di cui si è precedentemente parlato. Si propone, quindi, di accogliere la richiesta del suo reinserimento.

Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, la Riserva n. 3 della Regione viene accolta. Il suo accoglimento comporta le seguenti modifiche negli elaborati del PRGC del Comune di Cimolais:

- nell'elaborato n. 16 "Norme tecniche di attuazione" di Variante, nell'art. 8 "Interventi sull'edificio esistente" si stralciano i due titoli in maiuscolo: «DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI» e «DEMOLIZIONI SENZA RICOSTRUZIONE»;
- nell'elaborato n. 16 "Norme tecniche di attuazione" di Variante, nell'art. 8 "Interventi sull'edificio esistente", in fondo al paragrafo relativo alla "Ristrutturazione edilizia" di seguito si inserisce quanto segue:
«La demolizione con ricostruzione e la demolizione senza ricostruzione rientrano nella ristrutturazione edilizia.

Nella demolizione con ricostruzione»

- e di seguito si inseriscono i paragrafi che costituivano la voce «Demolizioni e ricostruzioni» nel Piano vigente;
- nell'elaborato n. 16 "Norme tecniche di attuazione" di Variante, nell'art. 8 "Interventi sull'edificio esistente", dopo quanto previsto nel precedente alinea, si prosegue stralciando il paragrafo relativo alle "Demolizioni senza ricostruzione" e sostituendolo con quanto segue:

«La demolizione senza ricostruzione è consentita solo per eliminare strutture esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di P.R.G.C. (aree inedificabili)».

- nell'elaborato n. 16 "Norme tecniche di attuazione" di Variante, nella tabella contenuta nell'art. 8 "Interventi sull'edificio esistente", che correla il "grado di protezione" con i "Tipi di intervento ammessi", la casella in corrispondenza del tipo di intervento "A) restauro e risanamento conservativo" viene modificata da «1 e 2» a «1, 2 e 3»;

- nell'elaborato n. 16 "Norme tecniche di attuazione" di Variante, nella tabella contenuta nell'art. 8 "Interventi sull'edificio esistente", che correla il "grado di protezione" con i

“Tipi di intervento ammessi”, la casella in corrispondenza del tipo di intervento “(B) conservazione tipologica” viene modificata da «3 e 4» in «4, 5 e 6»;

- nell'elaborato n. 16 “Norme tecniche di attuazione” di Variante, nella tabella contenuta nell'art. 8 “Interventi sull'edificio esistente”, che correla il “grado di protezione” con i “Tipi di intervento ammessi”, si eliminano le righe corrispondenti alle voci: “(C) Demolizione con ricostruzione” e “(D) Demolizione senza ricostruzione”;

- nell'elaborato n. 16 “Norme tecniche di attuazione” di Variante, viene reinserito, nell'indice e nel testo, l'art. 14.1 “Edifici con schedatura e grado di protezione” con il seguente contenuto:

«Art. 14.1. - Edifici con schedatura e grado di protezione.

Sono tutti i fabbricati evidenziati con un numero nella tavola di progetto 13 in scala 1/2.000, precedentemente schedati per le loro qualità di valore storico, architettonico ed ambientale.

A seconda del grado di protezione da 1 a 6 sono ammessi i relativi tipi di intervento definiti all'art.8.»;

- nell'elaborato n. 16 “Norme tecniche di attuazione” di Variante, viene reinserito, nell'indice e nel testo, l'art. 15.1 “Edifici con schedatura e grado di protezione” con il seguente contenuto:

«Art. 15.1. - Edifici con schedatura e grado di protezione.

Sono tutti i fabbricati evidenziati con un numero nella tavola di progetto 13 in scala 1/2.000, precedentemente schedati per le loro qualità di valore storico, architettonico ed ambientale.

A seconda del grado di protezione da 1 a 6 sono ammessi i relativi tipi di intervento definiti all'art.8.»;

- nell'elaborato n. 16 “Norme tecniche di attuazione” di Variante viene reinserito, nell'indice e nel testo, l'allegato 1 “Abachi degli elementi di facciata”.

- nell'elaborato n. 17 “Relazione di flessibilità” del PRGC del Comune di Cimolais allegato all'elaborato n. 1 “I contenuti della Variante” di Variante, nel capitolo n. 1 “Zone residenziali”, viene stralciata l'ultima frase del terzo capoverso: «Con lo stesso criterio e limite... di una sottozona in un'altra.»;

- nell'elaborato n. 17 “Relazione di flessibilità” di Variante, nel capitolo n. 1 “Zone residenziali”, viene stralciata l'intero ultimo capoverso: «Tutti gli edifici ai quali il PRGC riconosce uno specifico valore... attraverso una nuova indagine che dimostri l'attuale incongruenza e inadeguatezza dei giudizi ivi espressi.».

La riserva n. 4a, relativa alla zona del Parco faunistico Pianpinedo, chiede che l'Amministrazione comunale «chiariisca se per l'area sulla quale si intende realizzare il parcheggio sia necessario apporre un vincolo preordinato all'esproprio oppure se la medesima sia già di proprietà comunale».

La norma afferente il Parco faunistico di Pianpinedo è stata, infatti modificata dalla Variante introducendo la possibilità di realizzare un parcheggio di relazione a servizio del recinto faunistico. La ragione della richiesta da parte della Regione è motivata dal divieto previsto dalla legge di assoggettare nuove aree a vincolo preordinato all'esproprio nelle more della reiterazione dei vincoli. Il Comune di Cimolais ha i vincoli preordinati all'esproprio decaduti nel 2011, in quanto l'ultima variante di ricognizione e reiterazione dei vincoli è stata la n. 13, che è entrata in vigore il 16/2/2006. Purtroppo questa Variante per svariati motivi ha avuto tempi molto dilatati, per cui scelte, che quando sono state inizialmente prese e scritte erano del tutto coerenti con il quadro normativo (ad esempio l'inserimento del PAIL nel PRGC), si sono ritrovate ad essere fuori tempo limite quando sono state effettivamente ufficializzate. E questo è il caso del parcheggio in questione, che è stato valutato necessario e urgente sulla scorta dei flussi turistici registrati. Ma disgraziatamente è stato inserito come specificamente richiesto dal gestore dell'attrezzatura, mentre il mappale 488 del foglio 34 all'adozione era di proprietà privata e l'adozione è avvenuta coi vincoli decaduti. Di conseguenza la Variante ha incautamente inserito un nuovo vincolo preordinato all'esproprio in un periodo in cui non era possibile individuarne di nuovi se non contestualmente all'adozione della variante di ricognizione e reiterazione dei vincoli, ovvero a fronte di un progetto di opera pubblica (da approvarsi ai sensi del combinato disposto degli artt. 11 e 17 del D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20/3/2008). Alla luce di queste considerazioni, data l'importanza e l'effettiva necessità dell'attrezzatura, si propone di mantenere la possibilità di realizzazione un parcheggio di relazione a servizio del Parco faunistico di Pianpinedo anche precedentemente all'approvazione del piano attuativo previsto per la zona. Ma esso deve essere svincolato dall'ubicazione precedentemente indicata («in corrispondenza dell'attuale accesso, al di là della strada, nel mappale 488 del foglio 34») e va ricavato in aree già di proprietà pubblica all'adozione della Variante.

Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, la Riserva n. 4a della Regione viene accolta. Il suo accoglimento comporta la seguente modifica nell'elaborato n. 16 “Norme tecniche di attuazione” di Variante:

- nell'art. 32bis “Parco faunistico Pianpinedo”, nell'alinea c viene sostituita la perifrasi: «in corrispondenza dell'attuale accesso, al di là della strada, nel mappale 488 del foglio 34» con la seguente: «in aree già di proprietà pubblica in data 20.03.2012».

La riserva n. 4b chiede che l'Amministrazione comunale «stralci dalla norma del Parco faunistico di Pianpinedo la destinazione d'uso residenziale».

Con riferimento alla Riserva in oggetto, si osserva che nella zona del Parco faunistico di Pianpinedo sono già presenti delle abitazioni e che già con la Variante n. 16A è stata assentita la possibilità di sottoporre gli edifici esistenti a interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, con il mantenimento della destinazione d'uso esistente o con la sua trasformazione in altra compatibile con la struttura edilizia da recuperare. Con queste premesse la nuova norma della zona è andata semplicemente a precisare che la destinazione residenziale viene considerata compatibile con la presenza del parco faunistico.

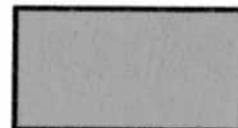
Tuttavia la Regione osserva che la disciplina urbanistica vigente, il PURG, il cui rispetto essa è tenuta a controllare per legge, stabilisce che nelle zone esterne alle A, B e C - in altre parole alle zone urbanizzate e a quelle da urbanizzare ad esse limitrofe - la residenza può essere ammessa solo con finalità di custodia delle attività ivi presenti. Per cui, in questo caso, non è possibile, attraverso il mero riconoscimento puntuale dell'esistente all'interno dell'ambito, introdurre la destinazione residenziale nella zona del Parco faunistico di Pianpinedo, dato che alla stessa il Piano affida il compito di conservare e valorizzare il paesaggio e l'ambiente naturale, costituendo un filtro tra il Parco naturale delle Dolomiti friulane e le zone agricole. La scelta progettuale della Variante è impedita dalla legislazione vigente.

Tenendo conto, comunque, delle necessità e problematiche reali prospettate da questo strumento urbanistico, la Regione si è sbilanciata andando a individuare e proporre un possibile **percorso progettuale alternativo** che potrebbe portare a raggiungere il risultato voluto, rispettando nel contempo la legge. Per prima cosa l'enucleazione al di fuori dei centri abitati del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale deve essere estesa a tutto il territorio comunale esterno ai centri abitati e non limitata ad una sola zona. Deve, cioè, avere caratteri di generalità. Viene, perciò proposto «un **censimento con schedatura puntuale del patrimonio edilizio esistente** nel territorio comunale esterno ai centri abitati con destinazione d'uso "impropria", che valuti per ciascun edificio: il grado di infrastrutturazione esistente e il rapporto con le aree urbanizzate; i caratteri edilizi in relazione con le emergenze architettoniche ed ambientali della localizzazione; la consistenza e salvaguardia delle risorse naturali che qualificano il contesto territoriale nel quale sono ubicati gli edifici da recuperare; anche alla luce dell'elaborato di PRGC vigente "Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali", dove risultano già schedati e tutelati con un grado di protezione anche gli edifici situati fuori dai centri abitati.

Da tutto ciò consegue che il percorso da affrontare per riconoscere la residenzialità di alcuni edifici rurali in area extraurbana esula dai limiti di questo strumento urbanistico. Di conseguenza si propone di accettare la modifica richiesta dalla Riserva e di togliere dalla norma del Parco faunistico di Pianpinedo la possibilità di trasformare in residenziale la destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle aree di proprietà privata, riportando il testo al corrispettivo contenuto nella vigente Variante n. 16A al PRGC.

Alla luce di queste considerazioni e motivazioni, la Riserva n. 4b della Regione viene accolta. Il suo accoglimento comporta la seguente modifica nell'elaborato n. 16 "Norme tecniche di attuazione" di Variante:

- nell'art. 32bis "Parco faunistico Pianpinedo", nell'alinea d, dopo la perifrasi «con il mantenimento della destinazione d'uso esistente», la successiva «o con la sua trasformazione in residenziale» viene sostituita come segue: «o con la sua trasformazione in altra compatibile con la struttura edilizia da recuperare e con gli obiettivi di tutela paesaggistica della zona».



Area "bianca" individuata come "Zona rispetto stradale"

Allegato 5.1 - Modifica alla tavola 12 "Zonizzazione, area comunale; scala 1/10.000".

