REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

direzione centrale infrastrutture
e territorio

Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica

pianificazioneterritoriale@regione.fvg.it
territorio@certregione.fvg.it
tel + 39 040 377 4120
fax + 39 040 377 4110
I - 34133 Trieste, via Carducci 6

COMUNE DI PASIAN DI PRATO - Prot. n. 0010419 del 09-07-2020 arrivo Cat. 10 Cl. 9 - 99

PARERE
N. 014/20
D.D. 19.06.2020

Oggetto:

L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 12.

Comune di Pasian di Prato.
Variante n. 59 al Piano regolatore generale comunale.
Del. C.C. di adozione n. 6 del 18.02.2020.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

Vista e considerata la relazione istruttoria relativa allo strumento urbanistico in oggetto indicato, ne condivide e fa propri integralmente i contenuti, che vengono di seguito riportati.

PREMESSE GENERALI

Inquadramento urbanistico comunale

Il Comune di Pasian di Prato è dotato di Piano regolatore generale comunale (PRGC) adeguato alla L.R. 52/1991, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 16.06.1998, la cui esecutività è stata confermata con modifiche con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 030/Pres. del 01.02.1999, pubblicato sul B.U.R. n. 7 del 17.02.1999.

Direttive politico-programmatiche

Il Consiglio comunale di Pasian di Prato con deliberazione n. 4 del 18.01.2019 ha approvato delle Direttive per la predisposizione di Varianti al PRGC, ai sensi dell'art. 63 bis della L.R. 5/2007, tra le quali è presente la seguente:
"o) promuovere con funzioni nuove o più attrattive la riqualificazione e il riuso di insediamenti esistenti impattanti sul paesaggio urbano lungo la strada statale 13 (Pontebbana) e lungo le strade regionali ex provinciali 52 (di Sedegliano) e 99 (di Basiliano).
Alla previsione vanno accompagnate indicazioni per miglioramento della sicurezza stradale e mantenimento del livello di servizio delle strade costituenti viabilità di primo livello o penetrazione urbana di Udine;".

COMUNE DI PASIAN DI PRATO - Prot. n. 0010419 del 09-07-2020 arrivo Cat. 10 Cl. 9 - 99

Procedura di adozione

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 18.02.2020 è stata adottata la Variante n. 59 al PRGC, costituita dai seguenti elaborati:
- A) Relazione;
- B) Definizione delle Modifiche;
- C) Carte di Analisi;
- D) Piano Regolatore Generale Comunale.

La deliberazione consiliare n. 6/2020 dà atto che tra i contenuti della Variante n. 59 sono compresi la Verifica di assoggettabilità a VAS, la Verifica della significatività di incidenza su ZSC/SIC/ZPS, lo Studio degli impatti della struttura di vendita sulla viabilità (ottobre 2019), l'asseverazione in merito al parere geologico e sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali, nonché l'asseverazione di cui all'art. 63 quinquies della L.R. 5/2007.

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 15 del 08.04.2020.

La deliberazione di adozione, unitamente agli elaborati tecnici allegati costituenti la Variante, è pervenuta al Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica della Direzione centrale infrastrutture e territorio, dal Comune di Pasian di Prato, in data 20.02.2020 a mezzo PEC, estremi documento 2020-20/02/2020-2938.
Lo scrivente Servizio ha comunicato al Comune l'avvio del procedimento di propria competenza in data 27.03.2020, con nota prot. 0018091-P, informando che il termine del procedimento di cui all'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007 e s.m.i., comprensivo della sospensione determinata dalla richiesta di parere al Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e implementato della sospensione di cui all'art. 103, co. 1, del Decreto-Legge 17.03.2020, n. 18 (Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), è fissato al giorno 31.07.2020.
In data 14.04.2020, con nota prot. n. 0020243-P, lo scrivente Servizio ha comunicato al Comune di Pasian di Prato che il sopradescritto termine è stato ricalcolato al giorno 30.08.2020, al fine di ricomprendervi la sospensione prevista dall'art. 103, co. 1, del Decreto-Legge 17.03.2020, n. 18, così come modificato dall'art. 37, co. 1, del Decreto-Legge 08.04.2020, n. 23 (Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali).

Parere del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

Con note di data 27.03.2020, prot. n. 0018092-P e n. 0018093-P, questa Direzione centrale ha inoltrato richiesta di parere alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia, in relazione alla tutela di beni archeologici, artistici, storici ed etnoantropologici sottoposti a vincolo o a disposizioni di tutela ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004.
Detta Soprintendenza ha risposto a mezzo PEC in data 10.04.2020, estremi documento 2020-10.04.2020-5369, fornendo un parere positivo con talune prescrizioni, che peraltro non sono attinenti all'oggetto della Variante n. 59.
Il citato parere formulato dalla Soprintendenza è pervenuto prima del termine massimo previsto per la formulazione dello stesso, talché il termine del procedimento di cui all'art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007 e s.m.i., da ultimo calcolato al 30.08.2020 come precedentemente indicato, viene a rideterminarsi al giorno 10.08.2020.

Aspetto geologico ed invarianza idraulica

Per quanto riguarda l'aspetto geologico della Variante, tra gli elaborati adottati è ricompresa l'asseverazione resa ai sensi dell'art. 10 della L.R. 27/1988 attestante, tra l'altro, "*che le modifiche previste*

COMUNE DI PASIAN DI PRATO - Prot. n. 0010419 del 09-07-2020 arrivo Cat. 10 Cl. 9 - 99

dalla variante di piano regolatore generale comunale (PRGC) di cui all'oggetto modificano zone in cui sono già previsti dal PRGC vigente insediamenti, e pertanto non è necessario il parere di cui alla legge regionale 27/1988, articolo 10 (geologico)".

Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni previste dal D.P.Reg. n. 083/Pres. di data 27.03.2018 a riguardo dell'"invarianza idraulica", si ricorda come l'art. 2, co. 1, lett. a) del decreto stesso indichi che tali disposizioni si applicano per le varianti che necessitano di parere geologico, parere che per la Variante in argomento non è necessario per quanto all'asseverazione precedentemente ricordata.

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)

La procedura di VAS risulta avviata dalla Giunta comunale di Pasian di Prato con deliberazione n. 32 del 17.02.2020, nella sua qualità di Autorità competente.
Tra gli elaborati della Variante è inoltre presente il documento di "Verifica di assoggettabilità", il quale nelle "conclusioni" afferma tra l'altro che: "*l'entità delle pressioni e degli impatti ambientali attesi dall'attuazione della variante vengono considerati sostenibili da questa verifica, considerando tutti i conseguenti impatti ambientali, a breve e a lungo termine;*".

Per quanto riguarda la VINCA, si rileva che tra i documenti adottati è presente uno studio di "Verifica della significatività di incidenza su ZSC/SIC/ZPS", il quale nelle sue Conclusioni afferma che: "*La variante Chiarcosso* (cioè la presente Variante) *al PRGC di Pasian di Prato non deve essere sottoposta alla procedura di Verifica di Incidenza su ZSC/SIC/ZPS.*".

Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML)

L'art. 166 della L.R. 26/2012, al co. 1, indica che le previsioni relative agli interventi sulla rete stradale di primo livello e sulle penetrazioni urbane definite dal PRITMML, nonché le previsioni insediative, introdotte nelle varianti agli strumenti urbanistici subordinati di cui agli articoli 63 e 63 bis della L.R. 5/2007, qualora interferiscano con tali infrastrutture, sono assoggettate al preventivo parere della struttura regionale competente in materia di viabilità e infrastrutture, che si esprime in ordine alla verifica dell'impatto complessivo sulla rete stradale di primo livello e sulle penetrazioni urbane, in termini di flusso di traffico previsti, di miglioramento della sicurezza stradale e di mantenimento dei livelli di servizio prescritti, sulla base di uno studio da redigersi, a cura del proponente, in conformità agli indirizzi previsti dall'articolo 7 delle norme di attuazione del medesimo PRITMML. Lo studio e il parere costituiscono allegato del provvedimento di adozione della variante allo strumento urbanistico.

A tal proposito, il Servizio lavori pubblici, infrastrutture di trasporto e comunicazione della Direzione centrale infrastrutture e territorio ha espresso, con nota n. 0079621-P di data 30.12.2019, parere favorevole sulla Variante n. 59 al PRGC di Pasian di Prato, ai sensi del sopra richiamato art. 166 della L.R. 26/2012, con la prescrizione che: "*le NTA del PRGC devono prevedere che l'allargamento previsto della sede viabile in corrispondenza del tratto di Pontebbana di che trattasi è destinato ad interventi per la messa in sicurezza delle utenze deboli.*", rammentando inoltre che ogni soluzione progettuale che interessi la S.S. 13 "Pontebbana" dovrà essere approvata da Friuli Venezia Giulia Strade S.p.A. e ottenere il Nulla Osta del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.
La prescrizione di cui sopra è stata inserita nell'articolo 20 bis "Zona H3 – commerciale, esistente o in corso", introdotto nelle Norme Tecniche Attuative con la presente Variante, al punto C) 6.

Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Non risulta che le modifiche di cui alla Variante n. 59 attengano a beni sottoposti a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, parte terza, come viene peraltro anche espresso nella Relazione della Variante.

Tutela dei suoli (art. 63 quinquies, L.R. 5/2007)

L'art. 63 quinquies della L.R. 5/2007 stabilisce le condizioni – da dimostrare e documentare – per la

COMUNE DI PASIAN DI PRATO - Prot. n. 0010419 del 09-07-2020 arrivo Cat. 10 Cl. 9 - 99

previsione di nuove zone omogenee H ovvero l'ampliamento delle stesse, che in particolare riguardano:
a) nuovo o diverso fabbisogno insediativo rispetto a quello già previsto negli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati che non può essere soddisfatto attraverso l'utilizzo delle zone esistenti disponibili ovvero la modifica delle relative norme di attuazione;
b) la saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative relative al nuovo o diverso fabbisogno insediativo;
d), pt. 1) la congruità con i piani comunali di settore del commercio e la conformità di questi alla vigente normativa, se nella zona H sono ammessi esercizi di vendita di media e grande struttura;
d), pt. 2) la compatibilità viabilistica e ambientale della scelta di localizzazione degli esercizi di vendita di media e grande struttura.

La norma sopra ricordata dispone, al co. 3 dello stesso art. 63 quinquies, che le condizioni sopra richiamate siano asseverate dal progettista abilitato a cura del soggetto richiedente la variante.

Posto che la Relazione di Variante argomenta, anche fornendo taluni dati e grafici, i motivi per cui si può ritenere sussistere le ricordate condizioni necessarie per l'istituzione della nuova ZTO H3, va anche evidenziato che tali condizioni non risultano asseverate dal progettista.

Si rende pertanto necessario formulare la **Riserva n. 1** affinché il progettista abilitato fornisca l'asseverazione prevista dall'art. 63 quinquies, co. 3, della L.R. 5/2007.

DESCRIZIONE E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante interessa un lotto di forma irregolare, della superficie di circa 7.700 mq., posto nel centro abitato di Pasian di Prato capoluogo, che si attesta lungo la SS 13, e il cui dintorno è costituito da edificato in prevalenza ad uso residenziale.

Tale area è attualmente classificata nella zonizzazione del PRGC quale Zona Territoriale Omogenea "I direzionale", per circa 6.000 mq., mentre la parte posta a sud dove insiste il corpo uffici e una abitazione, di circa 1.500 mq., è classificata quale ZTO "B3 di completamento, estensiva", residuando ancora una sottile fascia a sud ovest, posta lungo la SS 13, classificata quale "Viabilità prevista", a previsione della possibilità di allargamento della sede stradale.
L'area in argomento viene descritta come in gran parte pavimentata e occupata da depositi di manufatti e materiali per l'edilizia di vario genere, a cielo aperto, dove vi si svolge – tra l'altro – anche un'attività di commercio al dettaglio.

Con la Variante si intende riclassificare detta area in ZTO "H3 commerciale esistente", in quanto è intendimento dichiarato nella Relazione della Variante che vi si possa realizzare un insediamento commerciale della superfice lorda di pavimento di circa mq. 2.200, di cui superfice di vendita massima mq. 1.500.

La Relazione della Variante precisa infatti che l'uso direzionale propriamente detto previsto per l'area non abbia di fatto mai esercitato un interesse tale da tradursi in un intervento concreto, e come invece l'area si possa prestare ad un uso commerciale in quanto il luogo (Santa Caterina) ha caratteristiche di elevata accessibilità e visibilità, sia per residenza che per utenti di passaggio.
Viene poi evidenziato come il rendere possibile il nuovo uso per l'area, consente anche di poterne ipotizzare la riconversione, in quanto permetterebbe la sostituzione di una attività impattante per il paesaggio urbano con un'altra maggiormente compatibile con il contesto di centro abitato.

Specifica inoltre la Relazione della Variante che l'area in argomento è stata classificata quale ZTO "I direzionale" in occasione della Variante n. 33 al PRGC, quando a tal scopo sono state riclassificate diverse ZTO "D3 artigianali" e "DH3 artigianale e commerciale" poste nel centro abitato, con l'obiettivo di favorire la loro riconversione, prevedendo destinazioni d'uso maggiormente compatibili con la residenza e per favorire un miglioramento della qualità delle opere e delle sistemazioni esterne, come presenta normalmente il settore terziario rispetto a quello di industria ed artigianato di produzione.

COMUNE DI PASIAN DI PRATO - Prot. n. 0010419 del 09-07-2020 arrivo Cat. 10 Cl. 9 - 99

Seppur la normativa della vigente ZTO "I direzionale" già ammetta anche la destinazione d'uso "commerciale al dettaglio", - si afferma in Relazione - tale previsione non viene tuttavia ritenuta sufficiente, o propria, rispetto all'obiettivo della presente Variante, in quanto l'art. 21 delle NTA attinente la Zona "I" limita la superfice di vendita al dettaglio a mq. 400, nel mentre si evidenzia "*come l'utilizzo preminente, se non esclusivo, per commercio al dettaglio, potrebbe non essere coerente con una ZTO di tipo direzionale*.".

Nel Piano Struttura vigente l'area sopra descritta è classificata come "Insediamento direzionale", e la Variante ne prevede – in adeguamento della zonizzazione – la riclassificazione quale "Insediamento commerciale esistente", elemento strutturale che la Variante istituisce ex novo.
Sempre nel Piano Struttura viene modificato un lotto confinante rispetto l'area sopra descritta, da "Insediamento direzionale" ad "Insediamento preminentemente residenziale esistente", al fine di riconoscere lo stato di fatto.
Nella zonizzazione vigente tale area è classificata in Zona B1 "di completamento, di edilizia tradizionale".

Come evidenziato nelle premesse, per la presente Variante sono state redatte apposite Direttive e, oltre alle Tavole della zonizzazione e della "Strategia di piano" come sopra descritto, sono state integrate le Norme Tecniche Attuative, introducendovi il nuovo articolo 20 bis "Zona H3 – commerciale, esistente o in corso", che regolamenta le destinazioni d'uso ammesse nella zona H3 ed i parametri urbanistici ed edilizi.

La Variante si configura di tipo "parziale" in quanto interessa esclusivamente il lotto descritto e, pertanto, potranno trovar accoglimento solo le osservazioni e le opposizioni che eventualmente pervenissero a riguardo le specifiche modifiche apportate al PRGC con la Variante stessa.

ESAME DELLA VARIANTE

Evidenzia la Relazione della Variante, come l'area da essa interessata sia attualmente utilizzata dalla ditta "Edilizia Chiarcosso Srl", il cui ciclo operativo è costituito dall'acquisto, stoccaggio e rivendita di materiali edili nonché dal loro trasporto, tra l'altro con il deposito, anche all'aperto, di ingenti quantità di manufatti e materiali.

Con la presente Variante il Comune intende permettere l'evoluzione dell'uso dell'area – dove come detto è già presente una attività classificata "commerciale al dettaglio" – riclassificando l'area stessa in ZTO di "Insediamento commerciale esistente".

Si rileva come, al fine di supportare la scelta compiuta, la Relazione della Variante realizzi e fornisca – tra le altre – le analisi previste all'art. 63 quinquies della L.R. 5/2007, introdotto dall'art. 10, co. 1, della L.R. 21/2015 e successivamente modificato dalla L.R. 6/2019, le quali risultano esaustive sia pur prive della necessaria asseverazione, come evidenziato nel precedente paragrafo "Tutela dei suoli (art. 63 quinquies, L.R. 5/2007)".

Posto che, superata la riserva n. 1 illustrata in precedenza, non si rinvengono elementi di contrasto sostanziale né con le normative regionali in materia urbanistica né con i piani sovraordinati riguardanti le previsioni della Variante, si deve peraltro osservare come alcuni elementi delle modifiche apportate dalla Variante stessa debbano essere perfezionati, al fine di un completo ottemperamento alle vigenti norme, e pertanto si propone la formulazione della **Riserva n. 2**, articolata nei punti che di seguito vengono descritti:

a) La Variante modifica la Tavola delle "Strategie di piano" e la relativa Legenda, introducendovi ex novo l'elemento strutturale "Insediamento commerciale esistente".
   Opportunamente, nella Relazione della Variante si ricorda che la "Strategia di piano" costituisce una rappresentazione schematica e di massima degli elementi strutturali del territorio esistenti e previsti o ipotizzati.
   Si rileva a tal riguardo, che seppur la nuova area di "Insediamento commerciale esistente" sia stata rappresentata sulla Tavola degli elementi strutturali, il documento di "Obiettivi e strategie" non è stato implementato, talché non sono stati previsti per il nuovo "elemento strutturale" i relativi obiettivi e strategie.

COMUNE DI PASIAN DI PRATO - Prot. n. 0010419 del 09-07-2020 arrivo Cat. 10 Cl. 9 - 99

Si rende pertanto necessario che il documento di "Obiettivi e strategie" venga opportunamente integrato, prevedendovi appositi obiettivi e relative strategie per il nuovo elemento strutturale di "Insediamento commerciale esistente", che con la presente Variante si è ritenuto di introdurre nelle Strategie di piano.

b) Per quanto riguarda le modifiche previste alle Norme Tecniche Attuative, si rileva esser stato previsto il nuovo art. 20 bis, titolato "zona H3 - commerciale, esistente o in corso", il quale – tra l'altro – prevede tra le "destinazioni d'uso" della ZTO quella di "a*) artigianale, strumentale o complementare a commerciale*", stabilendo tra gli "indici" che "*La superfice lorda di pavimento diversa da commerciale al dettaglio non può superare il 40% della superfice lorda di pavimento commerciale, o l'esistente se superiore.*".

Non può non rilevarsi come la presenza di una attività artigianale nella misura del 40% in un'area destinata al commercio, sia pure "strumentale o complementare a commerciale", di fatto configura la nuova ZTO quale zona mista commerciale/produttiva, piuttosto che come una ZTO esclusivamente commerciale, tipologia mista di cui il Comune già dispone (artt. 14 e 15 delle NTA, D3-H3 industriale e commerciale, prevista o in corso/esistente).

Diversamente, le indicazioni contenute nella Relazione della Variante espressamente prevedono la realizzazione di una nuova zona "commerciale", propriamente detta.

La Relazione stessa, inoltre, ben esplica come sia opportuno che l'area oggetto della Variante venga riclassificata a destinazione "commerciale", anche al fine della riqualificazione ambientale in senso lato delle contigue aree, principalmente destinate alla residenza, riqualificazione ambientale che si può supporre verrebbe meno, o risulterebbe di molto attenuata, qualora la nuova zona ammettesse anche delle attività produttive, sia pur di tipo artigianale.

Quanto sopra fatte naturalmente salve le attività preesistenti, anche eventualmente di tipo artigianale, che ritenessero di continuare l'attività già in essere nell'area.

Si ritiene dunque necessario che il punto "*a) artigianale, strumentale o complementare a commerciale, presente*" presente tra le "destinazioni d'uso" di cui all'art. 20 bis delle NTA sia eliminato, per esser sostituito dal seguente: "*a) destinazioni d'uso su immobili preesistenti in atto alla data di adozione della variante 59 (18.02.2020)*".

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

di proporre alla Giunta regionale, in ordine alla Variante n. 59 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Pasian di Prato, adottata con deliberazione consiliare n. 6 del 18.02.2020, la formulazione delle Riserve vincolanti nn. 1 e 2, articolate per punti, come illustrate nella parte precedente del presente documento, le cui motivazioni vengono qui integralmente confermate.

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

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

CPG/cpg