

	<b>REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA</b>
Direzione CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, pianificazione TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA	
Servizio pianificazione territoriale	territorio@certregione.fvg.it pianificazioneterritorio@regione.fvg.it tel + 39 040 3774120/0432 555298 fax + 39 040 3774136 I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

**PARERE**  
**N. 032/15**  
**D.D. 23.10.2015**

**Oggetto:**

L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 18.

Comune di Pontebba.  
 Variante n. 65 al Piano regolatore generale  
 comunale.  
 Del. C.C. di approvazione n. 22 del 09.07.2015.

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.

**INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO**

L'Amministrazione comunale di Pontebba, con deliberazione consiliare n. 12 del 31.03.2014, ha adottato la variante n. 65 al PRGC ai sensi dell'art. 63 bis della LR 5/2007.

La Giunta regionale, con deliberazione n. 2056 del 07.11.2014, ha disposto di avanzare riserve vincolanti allo strumento urbanistico adottato facendo proprio il parere n. 46/14 del 03.11.2014 della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università.

Con nota n. 31545 del 12.11.2014 la suindicata deliberazione giunta è stata trasmessa al comune di Pontebba ai fini del comma 12 dell'art. 63 bis della LR 5/2007.

Il Comune, con deliberazione consiliare n. 22 del 09.07.2015, ha approvato la variante introducendo modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali e di una osservazione. La deliberazione consiliare anzidetta e i relativi elaborati tecnici sono pervenuti al Servizio pianificazione territoriale nelle date del 22 e del 28 luglio 2015.

All'atto dell'adozione della variante, risultavano ottemperati gli obblighi in materia di VAS e di valutazione d'incidenza.

**DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

In allegato alla deliberazione consiliare comunale n. 22/2015 (approvazione della variante), sono pervenuti gli atti seguenti:

- Relazione "Riserve regionali – Parere n. 046/14 dd 03.11.2014";

- Relazione "Esame delle osservazioni";
- tavv. 4a e 4b – Piano struttura, scala 1:10.000;
- tavv. T1a e T1b – Zonizzazione, scala 1: 10.000;
- tavv. 2, 5, 6 e 8 – Zonizzazione, scala 1:2.000;
- note del Servizio demanio e consulenza tecnica della Regione, prot. 7433 del 25.03.2015 ("Ricerca delle Intese previste dall'art. 63 bis, c. 13 della LR 5/07 e s.m.i.") e prot. 10965 del 02.05.2015 ("DPRReg. 20.03.2008, n. 86/Pres., art. 17, comma 6 – Intesa su aree appartenenti al demanio regionale");
- nota della Provincia di Udine, prot. 2296 del 14.04.2015 ("Ricerca delle intese previste dall'art. 63 bis, c. 13 della LR 5/07 e s.m.i.");
- nota di Autostrade per l'Italia, prot. 3284 del 28.05.2015 ("Ricerca delle intese previste dall'art. 63 bis, c. 13 della LR 5/07 e s.m.i.");

## ESAME ISTRUTTORIO

### A) Riserve

#### Riserva 1 ("Sistema turistico")

*"Il Comune ..... interviene sul PRGC integrando e modificando gli elementi grafici che compongono il quadro strutturale del settore turistico, e riformulando il corpo degli obiettivi e delle strategie*

*.....*  
*La mancata trattazione del livello operativo, precisa il Comune, si deve al fatto che gli approfondimenti e le condizioni richiesti dalla delibera della Giunta regionale n. 1505 del 30.08.2014 (Progetto Pramollo: approvazione del progetto preliminare) attengono ad aspetti di natura geologica, di assetto viario, di valutazione ambientale, la cui definizione è indispensabile per una loro definitiva registrazione nel piano operativo.*

*..... sul piano struttura il Comune opera le seguenti modifiche:*

- *introduce il percorso della cabinovia, con partenza in prossimità della stazione ferroviaria ed arrivo sul monte Madrizze;*
- *stralcia la previsione dell'impianto di risalita di Studena Bassa e del demanio sciabile, contenuti oramai superati alla luce del progetto Pramollo;*
- *amplia il demanio sciabile per piste di rientro sino a Malga Tratten, prima stazione dell'impianto funiviario dopo la partenza dal parcheggio a valle;*
- *delimita entro la superficie interessata dal dismesso fascio dei binari ferroviari, il citato parcheggio e alcune aree per funzioni insediative turistiche; l'insieme si connette all'autostrada a mezzo di nuovo raccordo;*
- *riunisce sotto la dicitura Aree di fondovalle destinate a sviluppo turistico, le superfici delle caserme dismesse (Zanibon, Fantina, Bortolotti), l'area dell'ex scuola media, quella della colonia Frattis e la già richiamata ed inutilizzata area ferroviaria della FS Holding spa;*
- *infine, nel Sistema turistico include anche l'ambito a campeggio di Studena Bassa (Strutture ricettive all'aperto).*

*Per quanto riguarda la rifunzionalizzazione complessiva dell'area della stazione ferroviaria, le nuove previsioni ricettive turistiche e commerciali introdotte nel Piano struttura in adiacenza al parcheggio, rappresentano una prima proposta elaborata dal Comune nella direzione degli accordi e delle compensazioni che lo stesso Ente dovrà stipulare e definire con FS Holding spa, ai fini dell'acquisizione del sedime (di almeno mq 35.000) da riservare a stazionamento dei veicoli pubblici e privati.*

*Sia nel Piano struttura (legenda), sia nell'elencazione dei sottosistemi turistici (a pag. 8 e segg. della Relazione illustrativa), le Aree di fondovalle destinate a sviluppo turistico e l'Insediamento turistico in quota, dal Comune non vengono collocate sotto la dicitura Progetto Pramollo.*

*..... tale distinzione potrebbe far pensare ad una valutazione del Comune, secondo cui la realtà insediativa costituita dall'offerta turistica esistente e da quella ottenibile dal riutilizzo di aree dismesse, rappresenti un valore aggiunto al servizio dei visitatori del territorio di Pontebba (e quindi meritevole del suo più ampio riconoscimento nel PRGC), anche se in eccedenza alle stime quantificate per il supporto al Progetto Pramollo.*

*A far chiarezza sul punto, intervengono però gli stessi Obiettivi riproposti dalla variante, che in più parti, si esprimono oggettivamente riferendosi alla delibera della Giunta regionale, n. 1505 del 2014. Se ciò non bastasse, comunque, la quantità di 600 posti letto richiesta dall'iniziativa Pramollo attraverso la condivisione nell'ambito delle conferenze, è uno degli elementi ..... nella correlazione tra il Progetto stesso e la congrua*

individuazione sul PRGC di aree a destinazione turistica.

Dagli Obiettivi e dalle Strategie del Sistema turistico comunale, si vede dunque come il PRGC si orienti nettamente a favore del Progetto Pramollo interpretandolo come preminenza e baricentricità del settore.

Per il comune di Pontebba, attraverso Pramollo risulta possibile beneficiare in termini di immagine e di visibilità del territorio, di specializzazione dell'offerta e di ospitalità, di capacità attrattiva del turista.

Per l'Amministrazione locale, vi è pertanto l'esigenza di disporre di strutture, di insediamenti e di servizi di qualità, ma anche di salvaguardare infrastrutture e attività storiche come quelle agroforestali e di alpeggio, ponendo massima attenzione ad evitare conflitti con gli elementi ambientali di maggiore spicco del paesaggio e della natura.

.....  
In rapporto ad un grado di maturazione del progetto, che registra ancora la necessità di essere verificato e comprovato sia nella coerenza che nella rispondenza a molte delle disposizioni e discipline di settore, si rivela tuttavia necessario esprimere nel seguito ..... considerazioni di ordine procedurale, che per la particolarità degli aspetti focalizzati, finiscono per incidere sostanzialmente su quei presupposti ..... su cui il Comune aveva invece posto le basi di avvio dell'iter di variante.

Il progetto preliminare Pramollo, pur sancito formalmente nella sua approvazione con la DGR 1505/2013, appare subordinato nella prospettiva di pervenire al livello definitivo a una serie significativa di condizioni tecniche e di adempimenti amministrativi.

Questioni tutt'altro che secondarie, trattandosi (come puntualmente riportato nella citata deliberazione regionale) di aspetti inerenti la sicurezza impiantistica, ma anche, per citarne alcuni, la compatibilità geologica, quella ambientale, paesaggistica e naturalistica, l'accessibilità e il dimensionamento delle infrastrutture stradali – condizionati, fra l'altro, agli esiti di accordi e compensazioni territoriali, la condizione per la coesistenza in quota con le esistenti pratiche agricole.

A fronte di un tale stato della progettazione, pertanto in fase di maturazione e non ancora sufficientemente comprovata, né esaustivamente rapportata alle complessità del territorio ..... con cui il progetto stesso è chiamato a confrontarsi e integrarsi, anche se solo a livello di Piano struttura la collocazione del Progetto Pramollo nel PRGC si manifesta come azione non conseguente e non affiancabile al momento progettuale in atto, precorrendo eccessivamente i tempi di una progettazione che ancora non si è affermata in pieno accordo con le precondizioni di integrazione ambientale e territoriale.

.....  
Appare peraltro di tutta evidenza la ragione per la quale non si ritiene di poter accollare al Comune l'insieme delle verifiche di congruità mancanti o l'individuazione delle soluzioni alle questioni ancora irrisolte: lo sviluppo del progetto infatti, ad oggi ha seguito l'iter dei tavoli delle conferenze di servizio, stabilendo in quelle sedi gli adempimenti da svolgere nel quadro della progressiva costruzione del progetto definitivo.

Il rimarcare incongruenze metodologiche istruendo la variante urbanistica, non può tuttavia voler dire, per uno strumento di competenza comunale come il PRGC, totale eliminazione delle scelte strutturali effettuate. D'altro canto, però, l'oggettività dei rilievi poc'anzi sottolineati non può non imporre alla variante opportuni correttivi: non pare infatti possibile condividere gli ambiti territoriali così rappresentati nel piano struttura adottato (in quanto individuati con riferimento fedele allo stato fisico e funzionale dei luoghi, nonostante non si siano compiute le verifiche territoriali del caso),.....

La grafia del piano struttura adottato, relativamente ai contesti interessati dal Progetto Pramollo, dovrà quindi essere commutata in rappresentazioni schematiche (diagrammatiche, a campiture non delimitate, simbolistiche) al fine di conferire agli oggetti indicati mero significato di ambito di studio e di approfondimento tematico del Progetto Pramollo, anziché ambiti definiti nella perimetrazione e nella campitura che erroneamente lascerebbero intendere anche condizioni di possibili futuri trasferimenti sul piano operativo.

Dal Piano struttura dovranno inoltre essere esclusi i contenuti al momento non afferibili al Progetto Pramollo. Dall'introduzione delle suddette innovazioni cartografiche, conseguiranno opportuni adeguamenti agli Obiettivi e Strategie.

Più precisamente, nel Piano struttura, si andranno a diagrammare le superfici riferite:

- all'Ambito del demanio sciabile (come Ambito di approfondimento tematico: piste da sci);
- all'Area del parcheggio – Viabilità di progetto, e alle Aree di fondovalle destinate allo sviluppo turistico –FS Holding spa (come Ambito di approfondimento tematico: parcheggio scambiatore e riqualificazione insediativa dell'area ferroviaria);
- alle Aree di fondovalle destinate allo sviluppo turistico - caserme Zanibon e Fantina, ex scuola media (come Ambito di approfondimento tematico: offerta ricettiva turistica di fondovalle).

*Sempre nel piano struttura, dovranno essere escluse dal Progetto Pramollo ..... le aree della colonia Frattis e della caserma Bortolotti: la prima, infatti, non possiede i requisiti di insediamento di fondovalle rapidamente raggiungibile dalle reti viabilistiche primarie, la seconda, per localizzazione, non rientra in quel sistema centrale (stazione di partenza - attività alberghiera - parcheggio dei veicoli) che riconcentrando servizi complementari in contiguità all'impianto di risalita, costituisce un punto di forza dell'offerta integrata richiesta dall'utenza.*

*Gli obiettivi e le strategie ..... richiedono di essere riverificati nella premessa del diverso ruolo assunto a seguito dell'inserimento degli ambiti di studio e di approfondimento tematico del Progetto Pramollo. Non più dunque ..... espressione di modalità operativa e di metodologia ..... rivolta alla formazione del piano azzonativo comunale, ma più sinteticamente evidenza dei propositi salienti del Progetto Pramollo e delle azioni territoriali di base, ripercorrendo quanto già prefigurato nell'ambito dei contenuti della DGR 1505/2013.*

*L'insufficiente definizione progettuale ..... produce i propri effetti anche sulla flessibilità .....  
Pertanto, riferendosi ai sottosistemi del Progetto Pramollo, dell'Insediamento turistico montano in quota, delle Aree di fondovalle destinate allo sviluppo turistico, il valore del 20% ove previsto come massima variazione delle superfici in zonizzazione, andrà riportato alla percentuale prescritta nel vigente PRGC."*

Pronuncia comunale.

In accoglimento alla Riserva, il Comune modifica la Tav. di Piano struttura, il testo degli obiettivi e delle strategie, la relazione di flessibilità.

In particolare:

Piano struttura. Si ridelineano come contesti territoriali: 1) il demanio sciabile in quota (che la Riserva ha inquadrato come tematismo delle piste da sci); 2) la dismessa stazione ferroviaria oggetto di previsioni di rinnovamento urbano e infrastrutturale (in Riserva, tematismo del parcheggio scambiatore e della riqualificazione insediativa dell'area ferroviaria).

Nella modalità grafica usata dal Comune per localizzare i contesti sub 1) e sub 2), diversamente dal piano struttura adottato, si ravvisano significati e finalità progettuali di primo inquadramento e preliminare individuazione territoriale di luoghi e funzioni che potranno precisarsi e definirsi solo in seguito, ossia di pari passo con lo sviluppo delle fasi tecniche e amministrative del Progetto Pramollo condotto in cabina di regia dalla Regione.

Il Piano struttura approvato, inoltre, definisce come Aree di fondovalle destinate allo sviluppo turistico (per la Riserva, tematismo dell'offerta ricettiva turistica di fondovalle) le superfici relative alle caserme Zanibon, Fantina e all'ex scuola media (escludendo, rispetto alle Aree di fondovalle adottate, la colonia Frattis e la caserma Bortolotti).

Le superfici delle caserme e dell'ex scuola incluse nelle Aree di fondovalle approvate, risultano riconfermate, per dimensione e configurazione, al pari della variante adottata: non si da luogo, quindi, diversamente dai contesti sub 1) e 2), ad una operazione di prima localizzazione e dai contorni meno netti, dell'ambito territoriale considerato. Ciò poiché, motiva il Comune, in questo caso alla previsione strutturale ricettiva turistica già corrisponde in zonizzazione una scelta operativa vigente ben precisa in fatto d'uso;

Obiettivi e strategie (pagg. 10, 11 e 12 della Relazione illustrativa). In sede di approvazione, vengono parzialmente riconsiderati alla luce delle modifiche introdotte al Piano struttura.

Il sottosistema turistico "Progetto Pramollo" è ora identificato a mezzo Ambiti di approfondimento tematico (1. piste da sci; 2. parcheggio scambiatore e riqualificazione insediativa dell'area ferroviaria; 3. offerta turistica ricettiva di fondovalle). A tali Ambiti vengono fatte corrispondere definizioni localizzative, zonizzazioni ipotizzate per le aree da rifunzionalizzare (in quota, la zona G3 in sostituzione della zona E; la zona P e per viabilità, in luogo dell'attuale zona R della ferrovia; la zona G2 al posto della "zona militare" della caserma Fantina) e infine, obiettivi dai quali derivano obblighi al recepimento dei contenuti della programmazione regionale (leggi, procedimento "Progetto Pramollo").

Nessuna disposizione viene dal Comune apposta in corrispondenza delle voci "Strategie" e "Flessibilità".

Limitatamente alla flessibilità, la controdeduzione comunale motiva la decisione di non introdurre disposizioni per "coerenza con il contenuto della Riserva".

Flessibilità. A parte quanto sopra richiamato sull'assenza di disposizioni al sottosistema Progetto Pramollo, il Comune, in rapporto alle altre richieste della Riserva, adegua (mediante ripristino della soglia percentuale del 10%) il limite di variazione della zona G2 inclusa nell'ambito dell'Insediamento turistico montano in quota.

Verifica superamento Riserva.

Piano struttura. La modalità grafica utilizzata dal Comune in sede di approvazione per inquadrare gli ambiti destinati al potenziamento delle piste da sci e alla riqualificazione funzionale della dismessa infrastruttura ferroviaria limitrofa al centro abitato, rispetto alla variante adottata, risponde meglio all'esigenza di prefigurare (senza dunque apporre nel Piano precise delimitazioni d'area) il contesto territoriale in cui in futuro troveranno collocazione interventi complementari e a supporto di Pramollo.

Diversamente dalle perimetrazioni strutturali inserite in adozione, gli elaborati grafici approvati si addicono di più a quella che è l'attuale fase (in corso di sviluppo e di approfondimento) del Progetto Pramollo. Volendo entrare nello specifico, andrebbe detto della più congrua campitura grafica "aperta" utilizzata dal Comune per il riconoscimento del sedime della vecchia ferrovia, rispetto al criterio dell'"ampia" delimitazione applicato per le superfici sciistiche.

Diversa invece la controdeduzione assunta nei riguardi delle Aree di fondovalle.

In effetti, come evidenziato dal Comune, alle superfici strutturali pertinenti delle caserme e dell'ex scuola media, il livello operativo di PRGC già fa corrispondere talune scelte azionarie coerenti nel verso del recupero urbanistico a fini ricettivi.

Va comunque sottolineato che non tutte le zonizzazioni incluse nelle Aree di fondovalle, risultano afferenti al settore funzionale turistico: la pertinenza dell'ex caserma Fantina è infatti ancora classificata come zona militare R3.

Il Comune, ribadendo i perimetri strutturali (definiti) già tracciati in adozione, considera adeguata tale metodologia sulla base del distinguo tra il caso in argomento e quelli poc'anzi trattati (ampliamento delle piste da sci: il limite massimo di estensione non risulta ancora definibile. Riqualificazione funzionale dell'ambito della dismessa ferrovia: appaiono tuttora in fase di definizione gli accordi inerenti condizioni attuative dell'area e le specifiche d'uso).

In relazione alla suddetta determinazione comunale sulle Aree di fondovalle, sembra potersi attribuire all'Ente locale una posizione volta ad escludere, per il futuro, l'eventualità di riconsiderazioni dei perimetri strutturali con il fine di ottenere riassetto alternativo in chiave turistica e ricettiva operando ampliamenti delle attuali pertinenze delle caserme Zanibon, Fantina e dell'ex scuola media a scapito degli ambiti esterni alle pertinenze stesse.

Sul significato di definita perimetrazione (e non di preliminare inquadramento territoriale) dato dal Comune al limite grafico delle Aree di fondovalle, non si formulano eccezioni non ravvisando presupposti di livello operativo. Ovviamente, resta immutata la condizione di dover soddisfare la capacità ricettiva e i requisiti standard in termini di servizi e attrezzature secondo richieste derivanti dall'iter del Progetto Pramollo.

In chiusura delle presenti valutazioni, in considerazione della rilevanza da sempre attribuita agli aspetti dimensionali sul territorio, nonché dell'esigenza di assicurare in ogni caso idonei equilibri funzionali esercitando la disciplina urbanistica, merita ricordare tuttora (già lo si era sottolineato attraverso puntuali richiami nel parere alla variante adottata – ".....la quantità di 600 posti letto richiesta dall'iniziativa Pramollo attraverso la condivisione nell'ambito delle conferenze, è uno degli elementi unanimemente riconosciuto nella correlazione tra il Progetto stesso e la congrua individuazione sul PRGC di aree a destinazione turistica") che la più ampia disponibilità "strutturale" di fondovalle (rispetto al vigente PRGC) della variante approvata, esito di individuazioni significative di aree da assoggettare a operazioni di recupero e di riqualificazione urbana, per poi adibirle anche ad usi ricettivi, pur estendendo validamente il campo delle opportunità offerte dal Comune nel verso della rigenerazione di ambiti in disuso o sottoutilizzati dovrà comunque configurarsi e rapportarsi dimensionalmente al tetto dei posti letto già indicato nel piano vigente.

Vale a dire che al momento eventuali nuove prospettazioni in direzione di un ulteriore reperimento di posti letto a fondovalle superiore alla soglia di riferimento della variante n. 37, che l'Amministrazione comunale intendesse far valere quale elemento motivazionale e obiettivo da raggiungere con il presente strumento urbanistico, non risulterebbero supportate nelle premesse metodologiche dello strumento stesso (non preceduto, infatti, da esplicite revisioni strategiche) e prima ancora, non si porrebbero in sintonia con l'organizzazione del Progetto Pramollo che contempla fra i propri contenuti anche l'elemento dimensionale della dotazione ricettiva.

Di un tanto, ossia della necessità di ribadire anche all'interno della presente variante, la soglia di riferimento in

termini di posti letto a fondovalle da osservare nel quadro funzionale del Progetto Pramollo, si ritiene quindi di dover dar conto nelle "Strategie", inserendo specifica integrazione nella forma indicata al successivo paragrafo "Modifiche da introdurre nella variante".

Obiettivi e strategie. Il "Progetto Pramollo" si riarticola in tre sottosistemi (piste da sci; parcheggio scambiatore ex ferrovia; offerta turistico ricettiva di fondovalle).

Ogni sottosistema viene esplicitato:

- inquadrando il territorio interessato ("Definizione");
- indicando la classificazione azzonativa che si andrà ad introdurre nel Piano per conformità con la definitiva decisione delle opere e degli interventi da realizzare ("Zona PRGC");
- richiamando come procedimenti attuativi ("Obiettivi") l'osservanza degli atti di programmazione regionale inerenti il tema in oggetto, nonché il soddisfacimento delle esigenze di ricettività in accordo ai contenuti e alle finalità della DGR 1505/2013 (approvazione del progetto preliminare dell'impianto di collegamento a fune – condizioni tecniche da soddisfare nell'ambito della fase di progettazione definitiva).

Oltre alle voci "Definizione", "Zona PRGC" e "Obiettivi" (per i cui contenuti non si sollevano eccezioni istruttorie), lo schema strategico descritto in variante riporta anche le diciture "Strategie" e "Flessibilità".

Entrambe sono sprovviste di contenuto dispositivo.

Mentre per la "Flessibilità" l'assenza di norme (ancorchè motivata dal Comune) appare ininfluenza agli effetti del presente procedimento istruttorio in ragione della dichiarata inefficacia della specifica relazione allegata al PRGC, ai sensi dell'art. 25, comma 2, della LR 21/2015, per quanto attiene le "Strategie" la mancata introduzione di disposizioni comporta impedimento alla pronuncia di esecutività della variante.

Infatti, presupposto comune dei rilievi formulati con Riserva, è la non rispondenza dello stato del procedimento del Progetto Pramollo (non ancora entrato nella fase conclusiva), al riassetto strutturale del vigente strumento urbanistico, già promosso con la presente variante; riassetto che, proprio per essere stato attivato dal Comune "con eccessivo anticipo" rispetto alla futura fase decisoria in cui si concretizzeranno gli elementi di progetto e soprattutto si assumeranno le definitive determinazioni sull'iniziativa Pramollo, ha obbligato la Regione a sollevare la citata Riserva per rappresentare l'impossibilità di dar corso a scelte pianificatorie se non precedute dall'espletamento di tutte quelle fasi (tecniche e amministrative, ossia approfondimenti localizzativi, definizioni delle condizioni necessarie alla stipula di Accordi, analisi territoriali di settore, verifiche di compatibilità geologica e ambientale, etc.) che afferiscono, in quanto così espressamente indicato negli atti dell'Amministrazione regionale, al procedimento di approvazione del Progetto Pramollo.

Si rende quindi indispensabile intervenire sulla variante approvata per apporvi una prescrizione strategica secondo cui la traduzione e la declinazione a livello operativo (ossia, il trasferimento in zonizzazione dei contenuti di pianificazione aventi natura strutturale) dovranno avvenire non prima della fase amministrativa inerente l'approvazione definitiva del Progetto Pramollo.

Modifiche da introdurre nella variante.

Nella Relazione illustrativa approvata, paragrafo "Obiettivi e Strategie", "Sistema turistico", "Progetto Pramollo":

- in corrispondenza delle "Strategie" dei tre sottosistemi *piste da sci, parcheggio scambiatore e riqualificazione insediativa dell'area ferrovia, offerta turistico ricettiva di fondovalle*, è inserito il periodo: "Le varianti a procedura ordinaria di riclassificazione azzonativa e di adeguamento delle norme tecniche di attuazione, necessarie ai fini dell'operatività del Progetto Pramollo, sono adottate successivamente al soddisfacimento delle condizioni di cui al punto 3. della Deliberazione della Giunta regionale, n. 1505 del 30.08.2013 (dichiarazione di pubblico interesse all'attuazione del project financing) e nell'ambito della fase di approvazione del progetto definitivo";
- in corrispondenza delle "Strategie" dei due sottosistemi *parcheggio scambiatore e riqualificazione insediativa dell'area ferrovia, offerta turistico ricettiva di fondovalle*, è inserito come strategia unitaria riferita al complesso dei due sottosistemi, il periodo: "Le varianti a procedura ordinaria inerenti il settore della ricettività turistica di supporto al Progetto Pramollo, operano nel riferimento complessivo della soglia dimensionale di 600 posti letto".

Flessibilità. Riserva superata, tenendo conto dell'innovazione legislativa in materia introdotta dall'art. 25, comma 2, della LR 21/2015.

**Riserva 2 ("Zone A del capoluogo e di S. Leopoldo")**

“La ricognizione effettuata dal Comune sullo stato dell’edificato nelle aree centrali (disciplinate da Piani Particolareggiati di Ricostruzione - PPR approvati ai sensi della LR 63/1977, la cui validità oggi va ricondotta alle disposizioni dell’art. 48 della LR 16/2008) porta a modificare, nel quadro di un processo di semplificazione delle procedure di attuazione e di rilascio dei titoli edilizi abilitativi, le attuali classificazioni di zona A e (parzialmente) i tipi di intervento edilizio sui singoli immobili.

.....  
Con una documentazione fotografica allegata, il Comune illustra lo stato e la diversità tipologica del patrimonio edilizio esistente all’interno dei PPR.

Il PURG classifica Pontebba Capoluogo come nucleo di interesse ambientale di tipo B.

Fra le ragioni che hanno indotto il Comune ad abbandonare l’obbligo di gestione a mezzo piano particolareggiato, vi è, dal 1981 ad oggi, il mai intrapreso adeguamento degli originari strumenti attuativi; peraltro, difficoltà ulteriori sono derivate nell’ambito di fasi operative che avrebbero dovuto portare ad accordi tra proprietà contigue.

L’esito dell’indagine edilizia condotta dal Comune, ha portato ad escludere la riconferma della zona A negli abitati in esame ..... e a riclassificare gli edifici presenti, in rapporto all’interesse storico ancora manifestato e al grado di conservazione rilevato, come zona B0 oppure Ba3.

Nel PRGC vigente, per la zona A è richiesto il mantenimento della volumetria.

La zona B0 prevista dalla variante, è assoggettata:

- a restauro e risanamento conservativo (edifici graficamente localizzati per rilevanza architettonica);
- a ristrutturazione con mantenimento della sagoma (edifici attestati sulla viabilità pubblica con fronti edilizi in conservazione);
- a ristrutturazione/ampliamento, per i restanti fabbricati.

Va sottolineato che nel periodo della ricostruzione dei danni del terremoto, l’attività di recupero delle testimonianze storico ambientali ha portato ad eseguire interventi edilizi di ripristino (ai sensi dell’art. 8 della LR 30/1977) .....

..... Con il PRGC tali valori locali dovranno pertanto essere ancora tutelati.

Nella nuova zona Ba3, per un più contenuto riscontro storico delle preesistenze rispetto alle emergenze di zona B0, sono ammesse le nuove costruzioni con un indice massimo di 2,5 mc/mq.: in fatto di volumetrie realizzabili, non si colgono effetti alteranti al confronto con il piano vigente che già permette l’esecuzione di tali interventi.

.....  
Sul piano procedurale, va invece posta la questione dello stralcio ..... della previsione dei vigenti PPR.

Si tratta di strumenti attuativi di approvazione regionale che, diversamente dai più comuni piani particolareggiati ex LR 5/2007, si sono dati obiettivi e finalità di ricostruzione di parti del tessuto colpite dagli eventi tellurici del 1976, per ristabilire condizioni insediative (abitazioni, servizi, urbanizzazioni) e per favorire dal punto di vista sociale la permanenza in loco.

L’esercizio dei vari PPR regionali, per la modalità operativa ed esecutiva dagli stessi individuata, al fine di pervenire al raggiungimento dei risultati prefissati (urbanistici ed edilizi), ha dato vita nel corso degli anni a molteplici procedimenti amministrativi che hanno cointeressato soggetti pubblici e privati, nell’espletamento di fasi progettuali di comune accordo o nella ridefinizione dei regimi di proprietà. Le attività di acquisizione degli immobili, seppur in misura differente nei vari contesti di intervento, hanno spesso rappresentato il tramite per il conseguimento degli obiettivi di riassetto e di nuova urbanizzazione.

Dagli atti della variante qui pervenuta, non si è in grado di comprendere se il Comune, prima di disporre l’abrogazione dei PPR del Capoluogo e di S. Leopoldo, abbia puntualmente accertato l’assenza di qualsiasi procedura amministrativa, pendente o appena avviata, alla quale ancor oggi eventuali soggetti operanti sarebbero costretti a ricorrere ai fini della prosecuzione e compimento degli iter amministrativi di competenza. Allo stesso tempo non risulta chiaro se la variante abbia valutato i possibili effetti che dallo stralcio del PPR potrebbero prodursi, alla luce di eventuali diritti/doveri (per esempio, convenzioni) che proprio per il venir meno del Piano particolareggiato, non ritroverebbero più i fondamenti giuridici e non potrebbero più essere esercitati.

Considerazioni queste che si ritengono opportune ed appropriate anche vedendo la modifica azionativa disposta dal Comune nell’ambito centrale di S. Leopoldo.

Si tratta quindi di appurare e di dar conto di quanto sopra, per evitare che la soppressione dei PPR avvenga in momenti non ancora idonei e in contrasto con l’art. 48 della LR 16/2008.

.....  
Oltre a ciò, il Comune provvederà anche a verificare (se necessario adeguando la variante) che tutti gli edifici ex art. 8 della LR 30/1977 rientrino tra quelli siglati in zonizzazione e quindi assoggettati a restauro e risanamento

conservativo.”

Pronuncia comunale.

Il Comune, sulla base degli esiti delle verifiche condotte dalla propria struttura amministrativa, sottolinea l'assenza di procedimenti ovvero di atti di convenzione per la cui applicabilità, conduzione e compimento necessiterebbe tuttora la vigenza dei Piani Particolareggiati di Ricostruzione del Capoluogo e di S. Leopoldo. Il Comune conferma quindi la soppressione dei suddetti strumenti urbanistici in ragione della loro inconferenza con qualsiasi iter amministrativo comunale in atto o in procinto di essere avviato.

Per quanto riguarda l'altra richiesta della Riserva (assoggettare tutti gli edifici ex art. 8 della LR 30/1977 alla categoria del restauro e risanamento conservativo), effettuati gli approfondimenti del caso, il Comune interviene (nel Capoluogo) a parziale modifica della zonizzazione adottata, completando l'individuazione dei fabbricati già oggetto di recupero ai sensi della LR 30/1977 e attribuendovi specificamente, come tipo di intervento, il restauro e il risanamento conservativo.

Verifica superamento Riserva.

La Riserva è superata.

## **B) Osservazioni/opposizioni**

Delle due osservazioni presentate alla variante, una risulta accolta (adeguamento zona B0): non si rileva alcun conflitto con gli obiettivi e strategie di Piano (art. 63 bis, comma 17, della LR 5/2007).

## **C) Intese**

Il Comune svolge il procedimento (art. 63 bis, comma 13, della LR 5/2007) finalizzato al raggiungimento delle intese con le Amministrazioni competenti alla gestione del demanio e del patrimonio indisponibile statale o regionale.

Il procedimento summenzionato ha interessato l'Amministrazione regionale (Servizio demanio e consulenza tecnica), la Provincia di Udine, la s.p.a. Autostrade per l'Italia.

I contenuti delle note emesse dalle strutture amministrative della Regione (prot. 10965 del 02.05.2015) e della Provincia di Udine (prot. 2296 del 14.04.2015), a riscontro dell'istanza formulata dal Comune, risultano tali da poter essere interpretati da questo ultimo come espressioni non ostative delle previsioni oggetto di variante.

Diversa, invece, la posizione rappresentata (con nota prot. 3284 del 28.05.2015) da Autostrade per l'Italia.

La Società in argomento, esprimendo le valutazioni di merito, si rivolge al Comune manifestando l'esigenza di disporre modifiche allo strumento urbanistico adottato (“.....*vogliate sottrarre dalle disposizioni del Vs. strumento urbanistico in itinere tutti i sedimi di proprietà autostradale di cui alla allegata planimetria catastale. Per quanto concerne, invece, i sedimi ricadenti nella fascia di rispetto autostradale di altrui proprietà, vogliate recepire nel Vs. strumento urbanistico, il divieto di edificabilità, come stabilito dalla normativa vigente ed in particolare dal codice della strada.*”)

Nel presupposto unanimemente riconosciuto di non poter comunque riferire, in termini applicativi, la richiesta di Autostrade per l'Italia ad azionamenti che esulino dall'oggetto della presente variante, il Comune condivide la comunicazione della suddetta Società e in tal senso prosegue il procedimento amministrativo d'intesa escludendo (v. p. 4 della delibera di approvazione della variante) “.....*dalla variante n. 65 le aree di proprietà di Autostrade per l'Italia le quali restano assoggettate, di conseguenza, alla disciplina urbanistica previgente l'adozione della predetta variante n. 65;*”.

Il Comune, a mera esplicitazione “grafica” della chiara condivisione già manifestata con la delibera di approvazione della variante, fa quindi pervenire in estratto allo scrivente Ufficio il contenuto azionativo puntuale (nota comunale prot. 6223 del 12.10.2015) oggetto della suddetta determinazione consiliare, unicamente per indicarne la localizzazione territoriale.

Il procedimento amministrativo d'intesa tra il Comune e la società “Autostrade per l'Italia”, è da ritenersi pertanto definito nei termini della delibera di approvazione e della nota comunale n. 6223/2015.

Tutto ciò premesso e considerato,



ESPRIME IL PARERE

che l'esecutività della deliberazione consiliare n. 22 del 09.07.2015 del comune di Pontebba, con cui si è approvata la variante n. 65 al Piano regolatore generale comunale, possa essere confermata dal Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale, con l'introduzione delle modifiche indicate al precedente ESAME ISTRUTTORIO.

F.to arch. Maurizio Gobbato

VISTO: IL PRESIDENTE