

	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

PARERE
N. 023/19
D.D. 20.12.2019

Oggetto:

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

Comune di Ronchi dei Legionari.
Variante n. 4 al Piano regolatore generale
comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 35 del 14.10.2019.

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.

Premessa

Il Comune di Ronchi dei Legionari è dotato di Piano regolatore generale comunale (PRGC) ai sensi dell'art. 63 della L.R. 5/2007 e dell'art. 32 della L.R. 52/1991 avendo approvato la Variante generale con deliberazione consiliare n. 2 del 07.03.2012, confermata esecutiva con modifiche con D.P.Reg. n. 0241/Pres. del 23.11.2012, pubblicato per estratto sul BUR n. 50 del 12.12.2012.

Con la citata Variante generale sono stati, tra l'altro, reiterati i vincoli preordinati agli espropri i quali, pertanto, sono scaduti per decorrenza del termine temporale quinquennale, fatti salvi i vincoli imposti da disposizioni di legge o da imposizioni puntuali non ancora decadute.

La Variante n. 4 al PRGC è stata adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 18.03.2019 e il relativo avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 14 del 03.04.2019.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della Variante in argomento risultano esser

state presentate n. 24 tra osservazioni ed opposizioni, di cui una fuori termine.

Sulla Variante in argomento la Giunta regionale ha espresso con deliberazione n. 1463 del 30.08.2019, nei termini, tre riserve vincolanti articolate in più punti, facendo proprio il parere del Vicedirettore della Direzione centrale infrastrutture e territorio n. 014/19 del 26.08.2019.

Il Consiglio comunale di Ronchi dei Legionari si è pronunciato motivatamente, con propria deliberazione n. 35 di data 14.10.2019, sulle riserve regionali e sulle osservazioni ed opposizioni, e con la stessa deliberazione ha – previa introduzione negli elaborati tecnici delle modifiche necessarie al superamento delle riserve e a quanto accolto riguardo osservazioni ed opposizioni – approvato la Variante n. 4 allo strumento urbanistico comunale in argomento.

In ordine alla procedura di VINCA, con deliberazione consiliare n. 12/2019 di adozione della Variante n. 4, è stato deliberato di escludere la Variante stessa dalla procedura, sulla base della dichiarazione del progettista da cui si evince che non sussistono pericoli di effetti negativi sul SIC/ZPS e che le modifiche in argomento non sono in grado di generare potenziali effetti negativi sulle aree tutelate.

Riguardo la procedura di VAS, il Consiglio comunale di Ronchi dei Legionari in qualità di Autorità procedente ha disposto con la citata deliberazione n. 35/2019, di approvazione della Variante n. 4, di condividere l'esclusione dalla procedura di VAS per la Variante stessa espressa dalla Giunta comunale di Ronchi dei Legionari, in qualità di Autorità competente, con deliberazione n. 177 del 30.08.2019.

Nelle premesse della citata deliberazione consiliare n. 35/2019 viene peraltro espresso come dai pareri pervenuti dalle Autorità competenti si evince la legittimità della pianificazione sviluppata, in rapporto alle procedure e alle normative di carattere ambientale.

La documentazione relativa all'approvazione della Variante in argomento è pervenuta al Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica in data 25.11.2019 a mezzo PEC, con nota del Comune di Ronchi dei Legionari n. 0027520 del 25.11.2019.

Verifica del superamento delle riserve

Come sopra ricordato, la Giunta regionale con propria deliberazione n. 1463/2019 ha espresso tre riserve vincolanti sulla Variante come adottata, articolate per punti.

Riserva **R1** formulata dalla Giunta regionale

Viene evidenziato come la "Tav. A5 Vincoli" sia stata aggiornata con la Variante, specificatamente al fine di introdurre le indicazioni di cui al PAIR riguardo le aree a pericolosità idraulica P1, P2, P3 e l'area fluviale F presenti nel territorio del Comune di Ronchi dei Legionari, rilevando tuttavia come al fine di un tanto detta Tavola non sia stata solo modificata per quanto utile, ma sia stata interamente riproposta quale allegato della Variante, riproponendo in tal modo anche alcune situazioni difformi dalle indicazioni fornite dall'intervenuto Piano Paesaggistico Regionale.

Seppur sia evidenziato come la Variante in argomento non costituisca adeguamento del PRGC al vigente PPR, viene rilevato come le "prescrizioni d'uso" riferite alla Parte statutaria previste da tale Piano siano immediatamente cogenti e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione territoriale o di programmazione, ritenendo in ordine a tale considerazione di formulare Riserva, affinché nelle NTA vigenti, all'inizio dell'art. 46 "Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla tutela ex D.Leg. n. 42 del 22.01.2004 – Parte Terza", venga introdotta la seguente frase: "Ai

beni paesaggistici, come individuati dal Piano Paesaggistico Regionale, si applicano le norme di cui al Piano stesso, fermo restando quanto segue e quanto riportato nella Tav. A5 "Vincoli" solo qualora costituisca norma più restrittiva."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'art. 46 "Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla tutela ex D.Leg. n. 42 del 22.01.2004 – Parte Terza" viene modificato introducendovi quanto richiesto, anche se non all'inizio della norma – come espressamente previsto dalla Riserva – ma introducendo il periodo richiesto dopo alcune frasi già presenti nell'articolo stesso.

Come affermato anche a riguardo della Riserva R2a, si ribadisce che ai sensi dell'art. 9, co. 4, delle NTA del PPR le "prescrizioni d'uso" sui beni paesaggistici (riconosciuti ai sensi degli artt. 19 e 20 delle NTA del PPR) sono cogenti e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione.

Considerazioni sul superamento della Riserva

Con la precisazione di cui sopra e con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la Riserva.

Riserva **R2a** formulata dalla Giunta regionale

Viene osservato che secondo le previsioni del vigente PPR sull'area di cui al punto di variante n. 10 sono presenti sia "territori contermini a laghi" (disciplinati nell'art. 22 delle relative NTA) sia "aree boscate" (normate nel successivo art. 28 "Territori coperti da foreste e boschi"), peraltro non riportati dalla Tav. A5 "Vincoli" adottata con la presente Variante.

Ricordato che l'accertamento del rispetto delle disposizioni del PPR avverrà comunque in sede di Autorizzazione paesaggistica delle opere previste, viene tuttavia ribadito che ai sensi dell'art. 9, co. 4, delle NTA del PPR le "prescrizioni d'uso" sui beni paesaggistici (riconosciuti ai sensi degli artt. 19 e 20 delle NTA del PPR) sono cogenti e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione, e che è finalità istruttoria anche quella di assicurare che gli interventi previsti dalla Variante siano effettivamente attuabili, in quanto non palesemente in contrasto con i vincoli paesaggistici in essere ai sensi del PPR per quanto all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

In particolare viene osservato come le NTA del PPR indichino all'art. 28, co. 3, lett. d) che nel territorio montano – qual è quello del Comune di Ronchi dei legionari – non sono da considerarsi "bosco", ai sensi della L.R. 9/2007 e dunque secondo le definizioni di cui a tale legge, i territori "abbandonati ancorché rimboschiti per i quali sia riconosciuta nello strumento urbanistico comunale vigente alla data di adozione del PPR la destinazione da E3 a E6 e siano oggetto di recupero a fini produttivi agricoli", mentre il co. 13, lett. c) dello stesso art. 28 indica – poste talune condizioni vincolanti – che sono ammessi senza la richiesta dell'autorizzazione paesaggistica, tra l'altro, "gli interventi previsti in terreni incolti e/o abbandonati individuati ai sensi degli articoli 7 e 48, commi 3 e 5" e "nelle formazioni antropogene e nelle neo-formazioni il taglio e l'estirpazione della vegetazione formatasi a seguito di naturale imboschimento, finalizzato al recupero di attività agro-silvo-pastorali tradizionali e non intensive" spettando, in questo ultimo caso, la necessaria valutazione in merito a un tanto al competente Servizio foreste e Corpo forestale della Direzione centrale risorse agroalimentari, forestali e ittiche della Regione.

Deriva da quanto sopra, conclude la Riserva, che dovrà essere verificata l'eventuale presenza dei casi previsti nei succitati art. 28, co. 3 e/o co. 13, lett. c) delle NTA del PPR, ovvero dovrà essere inserita all'art. 42 delle NTA inerenti la ZTO E6 la prescrizione che l'area boscata riscontrata nel punto di modifica n. 10 della presente Variante è da

mantenersi, posto che le “Prescrizioni d’uso” che il PPR pone sui beni paesaggistici per quanto precedentemente ricordato prevalgono sulle indicazioni a riguardo delle “aree boscate” contenute in detto art. 42, come a riguardo di tutte le ZTO, fatte salve eventuali maggiori restrizioni previste dalle NTA.

Controdeduzioni dell’Amministrazione comunale

Al fine di controdedurre alla riserva, a riguardo del vincolo di “aree boscate” viene espresso come la particella catastale oggetto di “vincolo” (p.c. 305/1 F.M. 4) sia classificata “seminativo di classe 1”, anche allegando un estratto di visura catastale, e come la stessa sia utilizzata per colture forestali dell’azienda vivaistica insediata sulle aree oggetto di Variante, esprimendo di ritenere che il “bosco” in specie potrebbe essere equiparato alla stessa stregua delle fattispecie di cui alla lett. b), co. 3, art. 28 delle NTA del PPR “colture di alberi di Natale di età media inferiore a trenta anni”, ovvero di colture vivaistiche e di ritenere altresì che il nuovo azzonamento è compatibile con i vincoli posti dal PPR in quanto l’area rimane in zona di tipo agricolo, anche se viene ad essere modificata la sottozona di appartenenza.

Viene inoltre evidenziato come in sede di “conformazione del PRGC al PPR” le Amministrazioni pubbliche potranno precisare la delimitazione dei boschi rispetto al maggior dettaglio delle basi cartografiche utilizzate, ovvero tenuto conto dello stato dei luoghi e della recente espansione di essenze forestali su prati e pascoli, in esito a sopralluogo, motivando tale precisazione, che – dunque - se il caso, il vincolo su detta area potrà essere anche tolto, mentre fino alla data della avvenuta conformazione al PPR del PRGC varranno le disposizioni di vincolo contenute nel PPR, a meno che in fase attuativa del Piano non si intenda invocare le disposizioni contenute al co. 9 dell’art. 28 delle NTA del PPR che “In caso di incoerenza tra la definizione di cui ai co. 2 e 3 e la cartografia sono prevalenti le prime”.

Di converso, a riguardo il vincolo di “territori contermini a laghi” nulla viene invece esplicitato.

Considerazioni sul superamento della Riserva

Si evidenzia preliminarmente che seppur nella Figura 1 prodotta a risposta del punto di variante n. 10 – dove viene riprodotta la cartografia del PPR – il vincolo paesaggistico di “territorio contermini a lago” si rilevi a malapena, in realtà ciò deriva esclusivamente dal fatto che tale figura non ricomprende l’intero punto di variante.

Tale figura, infatti, risulta priva quasi completamente dello spicchio Sud-Ovest del punto di variante n. 10 il quale è invece interessato dal bene paesaggistico di “territorio contermini a lago”.

Seppur nulla venga esplicitato nella controdeduzione riguardo la presenza di detto vincolo, non si può non sottacere come, approfondendo l’argomento, l’area sottoposta al vincolo possa considerarsi anche marginale riguardo al punto di variante, nel mentre le stesse caratteristiche d’uso che la risonnazione quale ZTO E6 “ambito agricolo” comporta per l’area vincolata possono, in effetti, anche far prefigurare la possibilità che non vi sia una palese incompatibilità tra la nuova classificazione urbanistica rispetto alle “prescrizioni d’uso” imposte in proposito dal vincolo paesaggistico evidenziato, fermo restando che il rispetto del quale dovrà tuttavia essere verificato in sede di Autorizzazione paesaggistica delle opere previste a proposito del vincolo come risulterà in essere in quel momento.

Riguardo il rilevato “vincolo di bosco”, invece, si ritiene che non possa dirsi esser stata compiutamente superata la Riserva posta riguardo la verifica della compatibilità tra la nuova destinazione d’uso dell’area e la presenza del vincolo stesso.

Infatti le argomentazioni di superamento – pur presenti – si ritiene non possano essere conclusive in quanto non chiariscono espressamente se il bosco in argomento rientri o meno nelle fattispecie di cui all'art. 28, co. 3 e/o co. 13, lett. c) delle NTA del PPR.

In effetti la controdeduzione esprime come solo in fase di conformazione al PPR del PRGC potrà chiarirsi l'effettiva portata del vincolo di "bosco" sull'area oggetto del punto di variante ovvero se, al caso, sarà da utilizzare la disposizione di cui al co. 9 dell'art. 28 delle NTA del PPR che attiene la prevalenza delle definizioni sulla cartografia in caso di accertata difformità tra le stesse.

Pertanto, per assicurare un completo superamento della Riserva si rende necessario che, come prevede la Riserva stessa, l'art. 42 delle NTA inerente la ZTO E6 sia integrato, inserendovi in coda al punto 1. Aree boscate, del punto 6. NORME PARTICOLARI, la seguente frase: *"L'area boscata la cui presenza viene evidenziata dal Piano Paesaggistico Regionale nell'area di cui al punto di modifica n. 10 della Variante n. 4, è da mantenersi"*.

Riserva n. 2b formulata dalla Giunta regionale

Riguardo la modifica normativa che con la Variante si realizza all'art. 11 "ZTO Bo" – la quale consiste nell'introduzione nell'articolo di uno specifico punto titolato "9. Norme particolari per l'Ambito di consolidamento azienda agricola Do Ville", con il quale vengono definite delle deroghe alle destinazioni d'uso ed ai parametri edilizi ed urbanistici di zona per tale neocostituito "Ambito di consolidamento" – viene osservato che tra le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici di tale ambito viene indicata anche quella di "residenziale agricola".

Viene quindi evidenziato che, secondo quanto disposto nell'art. 5, co. 1, lett. k) della L.R. 19/2009, con la definizione "residenziale agricola" si intende l'uso di edifici quale "abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo", e come tale destinazione d'uso – specificatamente prevista per gli edifici che ricadono in zona agricola e comportante, talvolta, anche specifiche esenzioni fiscali – non sia da prevedersi in una zona residenziale.

Viene peraltro riscontrata la necessità che l'attività "agricola" sia espressamente limitata a quella compatibile con la funzione residenziale, posto che il neocostituito Ambito si pone internamente ad una zona residenziale, evidenziando anche come il tratteggio utilizzato per perimetrare nella tavola di zonizzazione il neocostituito Ambito non sia stato inserito nella relativa legenda.

Con la Riserva si chiede che nel co. 9 dell'art. 11 delle NTA, dopo la parola "agricola" sia introdotta la frase: "limitatamente alle sole funzioni compatibili con la residenza", eliminandovi la frase: "residenziale agricola", e che la Legenda della zonizzazione contenga il tratto che caratterizza la perimetrazione dell'"Ambito di consolidamento azienda agricola Do Ville".

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Viene preso atto della Riserva, modificando il co. 9 dell'art. 11 nel modo richiesto ed asserendo che nella legenda della tavola di zonizzazione è stata introdotta la didascalia "Ambito di consolidamento azienda agricola Do Ville".

Considerazioni sul superamento della Riserva

Il co. 9 dell'art. 11 viene modificato come richiesto e sulla legenda della zonizzazione viene introdotto il tratto richiesto, tuttavia lo stesso viene genericamente denominato "Nuclei storici delle frazioni con individuazione del perimetro dell'Ambito di consolidamento", in

luogo di quanto più specificatamente chiede invece la Riserva.

Posto che il tratto in argomento interessa un singolo ambito con normativa propria e non più ambiti come quanto introdotto potrebbe far intendere, si ritiene opportuno per una migliore chiarezza interpretativa che la denominazione del tratto sulla legenda venga perfezionato ridefinendolo come puntualmente chiede la Riserva stessa in *“Ambito di consolidamento azienda agricola Do Ville”*.

Riserva n. 2c formulata dalla Giunta regionale

Viene rilevato che in esito alla modifica n. 34 - attinente soprattutto la rettifica del tracciato della viabilità interna alle “Case Pater” – viene in minima parte modificata anche la geometria della rotatoria prevista sulla SR 305, classificata dal Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML) quale “Viabilità di primo livello da ristrutturare”, talché ogni modifica al suo tracciato deve essere preventivamente concordata con l'Ente proprietario della strada.

Viene pertanto posta Riserva affinché il tracciato della SR 305 sia riportato a quello precedente la presente Variante n. 4.

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Viene preso atto della Riserva, ripristinando la configurazione della rotatoria così come presente nel PRGC approvato (Allegato grafico C1 – C2).

Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la Riserva.

Riserva n. 2d formulata dalla Giunta regionale

Viene evidenziato come con le modifiche nn. 35 e 36 siano state previste tra l'altro delle nuove aree a Servizi, nonché la riclassificazione di alcune aree già destinate a Servizi a zona diversa da quella di Servizi.

Dopo aver fatto presente che i termini di vigenza dei vincoli preordinati all'esproprio del PRGC sono decaduti, e che l'art. 23 della L.R. 5/2007 indica come “... Nelle more della reiterazione dei vincoli non sono ammesse varianti che assoggettano a vincolo preordinato all'esproprio aree destinate a servizi.”, viene espresso come pertanto la previsione di nuove aree a servizi e attrezzature collettive oppure il passaggio di un'area da una categoria di servizi ad un'altra potranno essere introdotte nel PRGC 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 Regolamento di attuazione della L.R. 5/2007 (approvato con D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20.03.2008) o, ancora, qualora il Comune preveda di dotarsi delle nuove aree tramite accordo con le proprietà senza ricorrere a procedure di trasferimento coattivo del diritto di proprietà.

Posto un tanto, viene sollevata Riserva affinché le modifiche nn. 35 e 36 siano stralciate, ripristinando la zonizzazione previgente, ovvero si provveda all'integrazione della normativa con l'indicazione che alla realizzazione di quanto previsto da detti punti di modifica si procederà senza ricorrere ad espropriazioni.

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Viene relazionato come nel caso di specie l'Amministrazione comunale abbia in un caso

(modifica 36) già raggiunto con i proprietari delle aree interessate dalla Variante le intese per la cessione bonaria del bene, mentre nell'altro caso ha avviato le trattative per raggiungere lo stesso obiettivo.

Al fine di superare la Riserva regionale viene modificato il 4° comma dell'ART. 27 - ZONA OMOGENEA S - servizi ed attrezzature collettive delle norme tecniche di attuazione del PRGC, introducendovi il seguente paragrafo: "Le nuove aree servizi, individuate con le modifiche n.ri 35 e 36 della Variante n. 4, potranno essere attuate, da parte dell'Amministrazione Comunale, senza la possibilità di ricorrere all'espropriazione".

Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la Riserva.

Riserva n. 2e formulata dalla Giunta regionale

Riguardo la modifica azionativa n. 40 – che attiene la registrazione nella zonizzazione delle opere realizzate a seguito dell'approvazione del PAC attinente il sub-comparto "centrale" della ZTO M1/bis "Polo intermodale" e la previsione nelle NTA di un apposito articolo (art. 34 bis – Polo intermodale M1/bis con piano attuativo in vigore) – viene rilevato che il tratteggio ed il numero che identificano l'area con il piano attuativo in vigore non sono stati riportati nella Legenda della zonizzazione, ponendo Riserva affinché un tanto sia realizzato.

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Si procede ad integrare la legenda delle tavole di zonizzazione di Piano con la didascalia ZTO M1/bis - Polo intermodale con piano attuativo in vigore, art. 34 bis.

Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la Riserva.

Riserva n. 3a formulata dalla Giunta regionale

Con la Variante in argomento una significativa porzione del tessuto urbano dell'ambito cittadino definito dalle vie Roma, Alighieri e D'Annunzio, per un'estensione territoriale di circa 25.000 mq, viene riclassificata nella ZTO B0.0 di nuova istituzione, la normativa della quale – articolo 11bis – prevede tra l'altro che la nuova ZTO B0.0 " ... è assimilata ad una zona B0 tale da consentire ai proprietari degli immobili di accedere ai contributi regionali per il recupero del patrimonio immobiliare privato (di cui alla L.R. 13/2014 art. 26 e L.R. 15/2014, art. 9, co. 26÷34)".

Riguardo tale riclassificazione viene realizzata una approfondita disamina, sia normativa che disciplinare, la quale porta ad affermare che se da un lato l'approccio analitico messo a punto dalla Variante ed il prodotto finale che ne risulta sono sostanzialmente condivisibili in un ambito cittadino da assoggettare a riqualificazione urbana, dall'altro suscita qualche perplessità l'equiparazione compiuta tra la ZTO B0.0 e la ZTO B0, nonché la possibilità di subordinarne l'attuazione ad un piano attuativo di iniziativa privata in assenza di predefinite modalità operative già identificate nell'impianto normativo che sostiene la nuova ZTO B0.0, analogamente a quanto previsto nell'art. 34 delle NTA del PURG per la ZTO A alla quale, come noto, la ZTO B0 è equiparata seppur si attui tramite intervento edilizio diretto, e ciò, in quanto viene rilevato che le categorie d'intervento edilizio prevalenti per il nuovo Ambito di ZTO B0.0 non riguardano il "risanamento" e la

“trasformazione conservativa” degli edifici, ovvero la ristrutturazione edilizia “parziale” (dunque senza la demolizione totale dell’edificio) che dovrebbero principalmente sostenere gli interventi “conservativi” previsti nella ZTO A dal PURG e, quindi, anche nelle ZTO B0.

Viene quindi – qualora il Comune intenda confermare la volontà di assimilare la nuova ZTO B0.0 alle vigenti ZTO B0 per consentire ai proprietari degli immobili insistenti sulla stessa di poter accedere ai contributi regionali per il recupero del patrimonio immobiliare privato – sollevata Riserva, affinché:

Punto 1. Sia riconsiderata la possibilità prevista al punto 4 dell’art. 11bis delle NTA, ovvero sia che: “Nell’eventualità che l’intervento proposto non rispetti le prescrizioni contenute nella “scheda d’ambito” si dovrà procedere con la predisposizione di un piano attuativo, di iniziativa privata, esteso all’area d’intervento.”, al fine di renderla coerente con quanto disposto nell’art. 34 delle NTA del PURG e nelle relative Circolari esplicative per le ZTO A alla quale, come noto, la ZTO B0 è equiparata, oppure sia prevista la rimozione del testo normativo in questione;

Punto 2. Sia riesaminato l’approccio analitico messo a punto dalla Variante estendendo la verifica dei “Profili regolatori” all’intera area oggetto dei presenti punti di modifica e, dunque, anche alle facciate degli altri edifici attestati rispettivamente sulle vie della Serenissima, Mazzini, Alighieri Est - Roma Nord e Carducci per dimostrare l’eventuale presenza di ulteriori “Facciate da conservare”, ovvero la non conferenza delle stesse ai fini del recupero dell’ambito quale ZTO B0;

Punto 3. Sia assicurata la necessaria coerenza tra gli edifici attestati sulla via Alighieri - che a mente della Scheda norma sono prevalentemente soggetti a “Ristrutturazione con conservazione dei caratteri esterni” - e le “Facciate da conservare” individuate nel Profilo regolatore C che, invece, sembrano quantitativamente minori;

Punto 4. Sia garantita nel Profilo regolatore D la necessaria coerenza tra le “Facciate da conservare” degli edifici attestati sulla via Roma Sud e la sistemazione dei prospetti prevista sempre nello stesso Profilo regolatore, soprattutto per quanto riguarda la porzione delle facciate dei piani rialzati di alcuni edifici che non sembrerebbero essere interessate da modifiche;

Punto 5. Sia assicurata la necessaria coerenza tra le “Facciate da conservare” rappresentate nel Profilo regolatore D succitato e la “Scheda norma” che, viceversa, prevede la “Riqualificazione dei fronti strada” per tutti gli edifici attestati sulla stessa via Roma Sud.

Controdeduzioni dell’Amministrazione comunale

Viene preliminarmente ribadito, come già più volte affermato, che obiettivo principale della Variante n. 4 consiste nel conservare “l’impianto urbanistico generale” dell’ambito.

In questo contesto, si afferma, i fabbricati rappresentano la scenografia dell’impianto urbano.

Viene quindi espresso come nel corso degli ultimi decenni del secolo scorso nell’area in esame siano stati effettuati numerosi interventi che hanno profondamente intaccato l’impianto urbano originale abbattendo le cortine edilizie, sostituendo i fabbricati originali con tipologie edilizie “moderne” completamente avulse dal contesto e di dubbia qualità sotto il profilo architettonico.

Per impedire che nel futuro si possa riproporre questa modalità d’intervento, prosegue la controdeduzione, è stata proposta la variante in argomento, la quale individua un ambito definito di “antico impianto” il cui perimetro è derivato dallo studio delle planimetrie

catastali e dalle mappe storiche della città risalenti ai primi anni del 1800.

Non si sottace peraltro come all'interno di detto perimetro ricadano oggi anche fabbricati che risultano di più recente edificazione e sono privi di valore o in contrasto con le caratteristiche morfologiche dell'ambito originale.

Viene quindi evidenziato come l'art. 11bis delle NTA che attiene la ZTO B0.0, oltre a declinare gli obiettivi e definire le categorie d'intervento riferite ad ogni singolo fabbricato, al comma 7, introduca delle norme specifiche per gli interventi sugli edifici dove vengono descritti i materiali e le "modalità costruttive" da impiegare/rispettare all'interno della zona, le quali modalità costruttive devono essere rispettate per ogni tipologia d'intervento previsto e proposto, sono declinate dalle tipologie edilizie caratteristiche del luogo e riportano delle specifiche sulle tipologie di finitura delle "murature esterne" dei fabbricati, sulla "tipologia delle coperture" dei "fori di facciata per forma e dimensioni", dei "serramenti esterni" ecc. ecc. La norma stabilisce che queste modalità costruttive devono essere applicate anche nel caso vengano previsti interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente.

La scelta effettuata deriva dalla volontà di favorire la conservazione delle tipologie edilizie originali, di recuperare, nel tempo, tutti quei fabbricati che nulla hanno a che vedere con suddette tipologie, conservando, quindi, l'impianto originale della città, e i fabbricati originali che non hanno subito trasformazioni, con il recupero alla conformazione originale, per qui fabbricati che sono stati costruiti con forme e tipologie edilizie completamente avulse dal contesto.

Questo quadro di riferimento – viene affermato – consente di assimilare l'ambito in esame ad una zona omogenea di tipo A del PURG, nel rispetto di quanto riportato al punto 4. Zona omogenea A dell'allegato A delle NTA del PURG.

In particolare, viene ancora evidenziato come la norma di attuazione introdotta con la variante n. 4 e riferita alle modalità di attuazione della zona omogenea B0.0 (art. 11bis) risulta essere molto rigida, si basa sugli studi di analisi condotti sul territorio nel corso del 2018, ha valore a tempo indeterminato ed inoltre è stata concepita per impedire processi di sostituzione edilizia con manufatti avulsi del contesto.

Viene affermato che l'equiparazione della zona omogenea B0.0 in argomento alla zona A e B0 del PURG – al fine di poter accedere ai contributi regionali di cui alla L.R. 13/2014, art. 26 e L.R. 15/2014, art. 9, co. 26/34 – così come proposto con la variante in esame non implica obbligatoriamente che l'intervento edilizio proposto all'interno della zona debba essere esclusivamente conservativo, ma può e deve essere inteso in senso più ampio di "recupero attivo" del patrimonio edilizio esistente, volto a rigenerare un tessuto urbano che presenta un valore storico/paesaggistico globale ovvero nella sua generalità dove ad edifici con caratteristiche tipologiche di rilievo si alternano con fabbricati "insignificanti" o fabbricati in stato di abbandono e degrado. Incentivare con soldi pubblici anche interventi di recupero di questa tipologia di fabbricati risulta essere pienamente conforme agli obiettivi che le leggi sopra citate si propongono per la rivitalizzazione ed il recupero dei centri delle città.

Ciò in quanto – si afferma – viene ritenuto non potersi o doversi impedire a priori, all'interno di queste specifiche zone omogenee (A e B0), interventi edilizi differenti da quelli di tipo conservativo ammessi dalle norme di attuazione del PRGC, ed in tal senso intendendo l'art. 11bis come scritto.

Prendendo spunto dalla Riserva regionale, conclude la controdeduzione, viene comunque ritenuto che il testo dell'art. 11bis possa essere migliorato e reso maggiormente aderente alle sue finalità, apportandovi delle modifiche/integrazioni, di seguito riportate.

In particolare:

Riguardo il Punto 1, il testo oggetto dell'art. 11bis oggetto di Riserva viene sostituito con il seguente: "Per gli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia o per i fabbricati di nuova costruzioni, così come individuati all'interno della 'Scheda norma', quell'ora il proprietario intenda proporre interventi che non rispettano le prescrizioni sull'uso dei materiali e sulle modalità costruttive precisate nel successivo punto 7 del presente articolo, nella relazione illustrativa allegata al progetto edilizio devono essere approfondite le indicazioni date dal PRGC, fornendo ogni elemento utile per la migliore lettura dell'organismo edilizio estendendo lo studio, per la valutazione del corretto inserimento del nuovo fabbricato, ad un congruo intorno (i prospetti si devono estendere anche ai fabbricati vicini, rappresentazioni con rendering ecc.) in modo da giustificare la scelta progettuale e dimostrare la sostenibilità, sotto il profilo paesaggistico, dell'intervento proposto."

Riguardo il Punto 2, viene predisposto:

- un nuovo profilo regolatore esteso all'intera via Carducci che presenta caratteristiche architettoniche e formali compatibili con il contesto ancorché compromesse ed in alcuni tratti fortemente modificate
- implementato all'intera via il profilo regolatore di viale della Serenissima che viene esteso anche alla cortina edilizia che si attesta su via Alighieri.

Per quanto riguarda le altre vie, viene evidenziato come dalle schede di analisi, si possa rilevare che i prospetti dei fabbricati sono completamente avulsi dal contesto e pertanto sia da ritenersi inutile predisporre dei profili regolatori. Per meglio esplicitare un tanto vengono riportate nella Relazione delle ulteriori fotografie, che rappresentano lo stato dei luoghi.

Viene anche indicato che nel profilo regolatore contenuto nell'allegato Al 02c è presente un errore materiale, in quanto la didascalia che riporta la via alla quale si riferisce il prospetto non è via Roma – sud bensì via d'Annunzio – sud e piazzale Oberdan – Sud, procedendo pertanto a correggere nella tavola detto errore materiale.

Riguardo il Punto 3, sulla scorta della determinazione assunta dall'Amministrazione comunale in merito alla osservazione n. 8, avendo modificato la categoria d'intervento su alcuni fabbricati all'interno della "scheda norma", viene assicurata la necessaria congruenza tra gli edifici attestati sulla via Alighieri – ed i profili regolatori proposti dal piano, così come richiesto dalla Riserva regionale.

Riguardo i Punti 4 e 5, vengono ridefiniti gli interventi sui profili regolatori così come richiesto dai punti della riserva regionale, e viene estesa nella "scheda norma" la simbologia che rappresenta il "FRONTE DA RIQUALIFICARE", in modo da rendere congruente quanto riportato all'interno della scheda norma con i profili regolatori riferiti alle singole vie.

Viene inoltre, con la stessa finalità, aggiornata la "scheda Norma", ponendo su un fabbricato posto sulla via Carducci un vincolo di maggior tutela.

Considerazioni sul superamento della Riserva

Riguardo le considerazioni portate a superamento del punto di riserva preme evidenziare che per la ZTO A – e per analogia alle ZTO A0 e B0 – a mente di quanto stabilito dal PURG non è stato tanto previsto il "recupero attivo del patrimonio edilizio esistente" – come afferma la Relazione – quanto invece viene individuato l'obiettivo della "conservazione attiva".

Obiettivo che, si ritiene, debba consistere nella massima conservazione "fisica" possibile del patrimonio edilizio già in essere, unita certo ad una promozione di tutti gli studi urbanistici necessari per la ricerca di quelle "funzioni" – queste sì anche innovative purché

compatibili col contesto – che siano atte alla rivitalizzazione di tutti i beni storico-ambientali (edilizi e territoriali) meritevoli di salvaguardia, tutela e rivitalizzazione, presenti nell'ambito che costituisce la ZTO.

Nel momento in cui, diversamente, fosse ritenuta in qualche modo “necessaria” anche la previsione di una generalizzata possibilità della sostituzione edilizia preesistente per recupero dell'ambito, allora non si potrebbero che ritenere decaduti i presupposti stessi per l'azzoneamento dell'ambito considerato quale ZTO A (A0 e B0), conseguendone l'uscita del detto ambito cittadino da tali zone omogenee ed un suo diverso – e più rispondente – rizonzonamento.

Con la precisazione di cui sopra e con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la Riserva per:

- il Punto 1, in quanto al fine di render coerente il punto 4 dell'art. 11bis delle NTA con quanto disposto nell'art. 34 delle NTA del PURG e nelle relative Circolari esplicative per le ZTO A, il punto viene circoscritto ai soli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione individuati dalla “scheda norma” e per i quali non si intendano rispettare le prescrizioni riguardo materiali e modalità costruttive prefissate prevedendo che, in tal caso, dovranno esser approfondite le indicazioni fornite dal PRGC con determinate modalità valutando, quindi, il corretto inserimento di quanto si intende realizzare con un congruo intorno, in modo da giustificare la scelta progettuale e dimostrarne la sostenibilità sotto il profilo paesaggistico dell'intervento proposto.
- il Punto 2, in quanto è stata implementata la Tav. AL.02d (estendendola alla cortina edilizia che si attesta su via Alighieri) e viene realizzata la nuova Tav. AL.02e (Profilo regolatore dell'intera via Carducci), nel mentre si prende atto di quanto espresso a riguardo le altre vie evidenziate dalla Riserva, per le quali viene asserito non esservi indicazioni utili che debbano esser fornite, risultando pertanto inutile predisporre dei Profili regolatori per le stesse.
- Il Punto 3, dove è stata modificata la classificazione nella Scheda norma di un edificio che, a seguito dell'osservazione n. 8, da esser soggetto a “ristrutturazione con conservazione dei caratteri esterni” viene declassato a edificio soggetto a “ristrutturazione edilizia con ampliamento (sopraelevazione)”, venendo in tal modo a combaciare sostanzialmente il Profilo regolatore e la Scheda norma.
- Il Punto 4, dove il Profilo regolatore è stato modificato prevedendovi una nuova porzione di “facciata da conservare”, rendendo in tal modo coerenti i due disegni della “sistemazione prevista” del Profilo regolatore D, nonché correggendo il nome della via che attiene il prospetto.

Diversamente, il Punto 5 della Riserva non risulta esser stato del tutto superato.

Riguardo detto punto si rileva infatti che nella Relazione di superamento riserve viene indicato esser stata “estesa nella ‘Scheda norma’ la simbologia che rappresenta il ‘Fronte da riqualificare’, in modo da rendere congruente quanto riportato all'interno della Scheda norma con i profili regolatori riferiti alle singole vie”, senza tuttavia che sia riscontrabile una specificazione normativa di tale simbologia, atta ad esplicitare cosa si volesse intendere con l'apposizione di un tale simbolo, di diverso o di ulteriore rispetto alle indicazioni fornite dal corrispondente Profilo regolatore.

Ne deriva che continua a doversi rilevare come la Scheda norma – per talune cortine di edifici che i profili regolatori indicano presentare la “Facciata da mantenere” e dunque da non trasformare – preveda il simbolo “Fronte da riqualificare”, il quale lascia prefigurare invece delle riqualificazioni e, dunque, anche la possibilità della trasformazione delle

facciate che sono invece state specificatamente vincolate nei Profili al loro mantenimento, stante appunto la carenza di una specifica normativa che possa chiarire tale apparente dicotomia.

In buona sostanza quindi, il tratto “Fronte da riqualificare” risulta ancora contraddire il contesto dove lo si rilevi e non è sostenuto da una norma che ne chiarisca la funzione.

Si rende pertanto necessario che sia eliminata nella Scheda norma l'indicazione “Fronte da riqualificare” sia dal grafico che dalla legenda, posto che in tal modo le altre indicazioni fornite dalla Scheda norma e dai Profili regolatori – come precisate dalle NTA – paiono divenire in tal modo sufficientemente coerenti tra di loro.

Riserva n. **3b** formulata dalla Giunta regionale

Nella considerazione che la nuova ZTO B0.0 costituisca con tutta evidenza un elemento strutturale del PRGC, viene posta Riserva affinché il “Documento E” del PRGC sia opportunamente integrato, inserendovi detta nuova ZTO tra quelle dell'elemento strutturale “Area urbana di specializzazione per funzioni di centro città” e prevedendo a riguardo la ZTO B0.0 specifici Obiettivi e Strategie, in assonanza alla ZTO B.0 cui la stessa viene assimilata

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Viene preso atto della Riserva formulata, procedendo ad integrare il documento dove sono riportati gli obiettivi e la strategia di piano (Documento E del PRGC) così come richiesto e in particolare:

- quali “Obiettivi” la tutela, la valorizzazione e la conservazione dell'impianto urbano originario, il recupero del patrimonio edilizio, il mantenimento delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive dell'edificato primitivo, l'inserimento armonico dei fabbricati più recenti e la riqualificazione urbanistica, fisica e funzionale della zona stessa;
- quali “Strategie” il consentire l'attuazione diretta del piano regolatore attraverso un assetto regolamentare del PRGC che governi gli interventi edilizi, garantendo la conservazione tipologica dei fabbricati di maggior pregio sotto il profilo ambientale. Interventi edilizi che rispettino il modo di costruire secondo regole sedimentate nel tempo e che rappresentano la storia del costruire a Ronchi dei Legionari;
- quali “Invarianti” le destinazioni d'uso di tipo urbano e la salvaguardia degli elementi ambientali esistenti.

Considerazioni sul superamento della Riserva

Il documento di “Obiettivi e Strategie” è stato integrato come richiesto dalla Riserva.

Tuttavia si osserva che viene erroneamente indicata nella colonna “Zone omog.” la ZTO B0.1 in luogo della B0.0, presumibilmente per mero errore materiale.

Si osserva inoltre che sono stati anche inseriti dei dati nella colonna “Flessibilità”, i quali però sono da stralciare, trattandosi di modalità operativa che l'art. 63 bis della L.R. 5/2007 e s.m.i non prevede tra i contenuti degli strumenti urbanistici generali.

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione si può ritenere superata la Riserva, fatta salva la necessità di provvedere alla correzione dell'errore materiale evidenziato ed allo stralcio di quanto introdotto nella colonna “Flessibilità”.

Riserva n. **3c** formulata dalla Giunta regionale

Viene rilevato che l'ambito cittadino riclassificato quale ZTO B0.0 e regolamentato dalla relativa "Scheda norma" è attraversato dalla SR 305, viabilità regionale di primo livello da ristrutturare per quanto al PRITMML, e che mentre l'art. 6, co. 5, delle Nda del PRITMML prevede che nei Centri abitati il Comune debba adottare "le misure più idonee, anche di salvaguardia negli strumenti urbanistici, per garantire le fasce di rispetto e i livelli di servizio previsti dal Piano, nonché per consentirne la riqualificazione.", diversamente la citata Scheda norma non fornisce indicazioni specifiche riguardo la SR 305.

Viene quindi posta Riserva, affinché sia introdotto nell'art. 11bis delle NTA un apposito Paragrafo intitolato "9. SALVAGUARDIA DELLA SR 305", che dovrà definire, per la tratta di detta viabilità presente nell'ambito da riqualificare di tipo B0.0, le misure più idonee anche di salvaguardia per garantire le fasce di rispetto ed i livelli di servizio previsti dal PRITMML, nonché per consentirne la riqualificazione con l'indicazione che nella progettazione di tale viabilità si dovranno seguire le indicazioni fornite all'art. 7 delle NTA del PRITMML e che le soluzioni progettuali da adottare dovranno essere preventivamente concordata con l'Ente proprietario della strada stessa o territorialmente competente.

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'art. 11bis delle NTA viene integrato, inserendovi il Punto 9. SALVAGUARDIA DELLA S.R. 305, il quale prevede che gli interventi che interessano la sede stradale della SR 305 dovranno essere eseguiti nel rispetto delle indicazioni tecniche definite dall'art. 7 (Indirizzi di progettazione) del PRITMML, che gli interventi proposti sui fabbricati esistenti che prospettano la SR 305 dovranno rispettare gli allineamenti esistenti, eventualmente arretrandoli, in modo da mantenere o migliorare i livelli di servizio previsti dal PRITMML per questo asse stradale, che le soluzioni progettuali da adottare dovranno essere preventivamente concordata con l'Ente proprietario della strada stessa o territorialmente competente, ed inoltre che gli interventi sui fabbricati esistenti non potranno interferire con la funzionalità dell'asse stradale.

Considerazioni sul superamento della Riserva

Con le modifiche operate dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la Riserva.

Esame delle osservazioni/opposizioni

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della Variante risultano esser state presentate n. 24 tra osservazioni ed opposizioni, di cui una fuori termine.

L'istruttoria di competenza si limita alla verifica di eventuali conflitti tra le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni/opposizioni e gli obiettivi e strategie del Piano, nonché all'eventuale introduzione di modifiche che non attengano il superamento delle riserve regionali, la cui presenza non permette di confermare l'esecutività della deliberazione di approvazione, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007.

Si dà atto che le modifiche derivanti dall'accoglimento totale o parziale delle osservazioni/opposizioni non confliggono con gli obiettivi e le strategie della Variante n. 4 al PRGC.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto rilevato ed evidenziato nei precedenti paragrafi "Verifica del

superamento delle riserve” ed “Esame delle osservazioni/opposizioni”, la Variante n. 4 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Ronchi dei Legionari, approvata con deliberazione consiliare n. 35 del 14.10.2019, sia meritevole di conferma di esecutività, con l'introduzione delle seguenti modifiche:

- nell'art. 42 delle NTA, inerente la ZTO E6, deve essere inserita in coda al punto 1. Aree boscate, del punto 6. NORME PARTICOLARI, la frase: *“L'area boscata la cui presenza viene evidenziata dal Piano Paesaggistico Regionale nell'area di cui al punto di modifica n. 10 della Variante n. 4 è da mantenersi”*.
- nella Tav. P1.1 zonizzazione, il tratto introdotto nella legenda denominato “Nuclei storici delle frazioni con individuazione del perimetro dell'Ambito di consolidamento” deve essere rinominato in *“Ambito di consolidamento azienda agricola Do Ville”*.
- nel documento “AL.02 Scheda norma per l'ambito B0.0”, l'indicazione “Fronte da riqualificare” deve essere eliminata, sia dal Grafico che dalla Legenda categorie d'intervento.
- nel “Documento E” Obiettivi e Strategie, alla colonna “Zone omog.” l'indicazione “B0.1” è da sostituire con l'indicazione “B0.0”, mentre i dati inseriti nella colonna “Flessibilità” sono da stralciare.

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

VISTO: IL PRESIDENTE